

Bestemmingsplan Piet van Thielplein Oost

Gemeente Laarbeek

Vastgesteld



Bestemmingsplan Piet van Thielplein Oost

Gemeente Laarbeek
Vastgesteld

Rapportnummer:	211X08402.088023_1_2
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1659.BPBDPvThpleinoost-VG01
Datum:	maart 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer J. van Wetten
Projectteam BRO:	Roeland Mathijssen, Bas Oerlemans, Fabian Tijhof
Concept:	10 mei 2016, 31 mei 2016
Ontwerp:	16 september 2016
Vaststelling:	16 maart 2017
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, centrum, herontwikkeling, gemeente Laarbeek
Bron afbeelding kaft:	Van den Pauwert Architecten
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan dat de herontwikkeling van de locatie van het voormalige postkantoor aan het Piet van Thielplein in Beek en Donk mogelijk maakt.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANOPZET EN VERANTWOORDING	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ruimtelijk-functionele gebiedsbeschrijving	7
2.3 Beoogde ontwikkeling	8
2.3.1 Plaatsing	9
2.3.2 Bouwmassa	9
2.3.3 Programma	10
2.3.4 Potentieel bouwplan	10
2.4 Beleidsaspecten	12
2.4.1 Rijksbeleid	12
2.4.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
2.4.3 Gemeentelijk beleid	16
2.5 Programmatische en milieukundige effecten	19
2.5.1 Verkeerskundige aspecten	19
2.5.2 Bedrijven en milieuzonering	20
2.5.3 Bodem	20
2.5.4 Geluid	21
2.5.5 Externe veiligheid	22
2.5.6 Luchtkwaliteit	23
2.5.7 Waterhuishouding	24
2.5.8 Flora en Fauna	24
2.5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	25
2.5.10 Kabels en leidingen	25
2.5.11 Geurhinder	25
2.5.12 Radarverstoringsgebied	25
2.5.13 Vormvrije m.e.r. beoordeling	25
3. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27

4. JURIDISCHE PLANOPZET	28
4.1 Inleiding	28
4.2 Wro en planvorm	28
4.3 Systematiek	28

5. INSPRAAK EN PROCEDURE	32
5.1 Inleiding	32
5.2 Inspraak	32
5.3 Overleg	32
5.4 Zienswijzen	33
5.5 Vaststelling	33

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Archimil, verkennend bodemonderzoek, 31 maart 2016
- Bijlage 2: K+ Adviseurs, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 15 april 2016
- Bijlage 3: Responsnota ontwerp-bestemmingsplan

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Laarbeek is voornemens de oostzijde van het Piet van Thielplein in Beek en Donk te herontwikkelen. Met de sloop van het postkantoor is er ruimte ontstaan voor een kwaliteitsverbetering van het winkelcentrum. Hiervoor heeft de gemeente reeds een meervoudige ontwikkel-/ontwerpopdracht uitgeschreven, dat een potentieel plan heeft opgeleverd. Dit plan voorziet in nieuwbouw van commerciële ruimtes en woningen op de vrijgekomen hoek Piet van Thielplein/Koppelstraat, waarmee beide gevelwanden logisch samenkomen. Tegelijkertijd blijft de ruimte, waar eerst het postkantoor stond, onbebouwd, zodat het plein een meer open karakter krijgt. Hiermee verbetert de loop naar de winkels op het plein en de Koppelstraat.

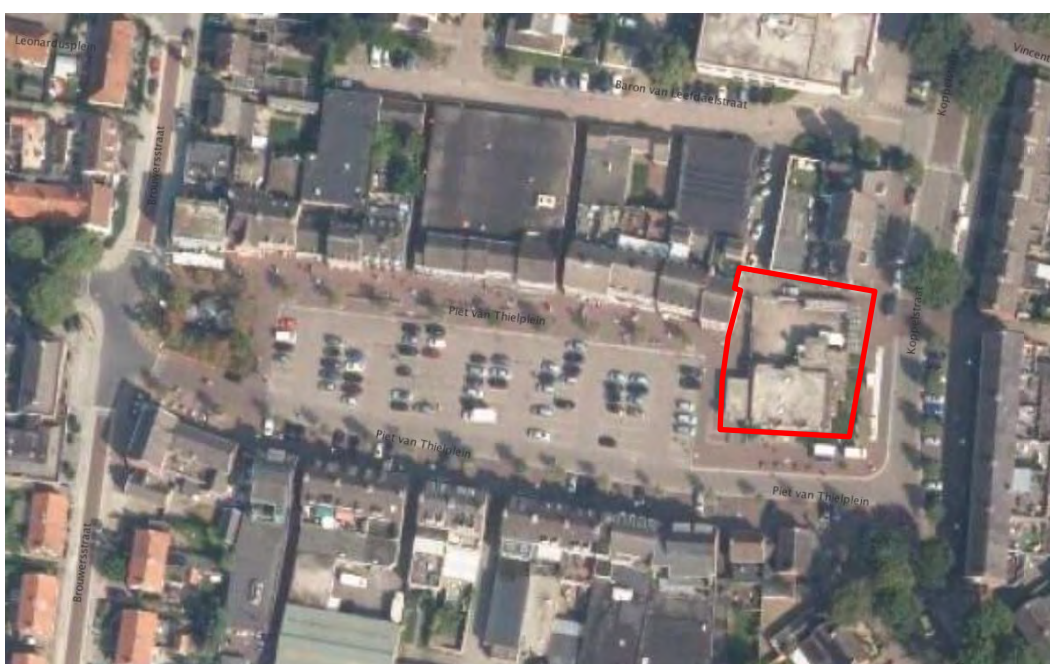
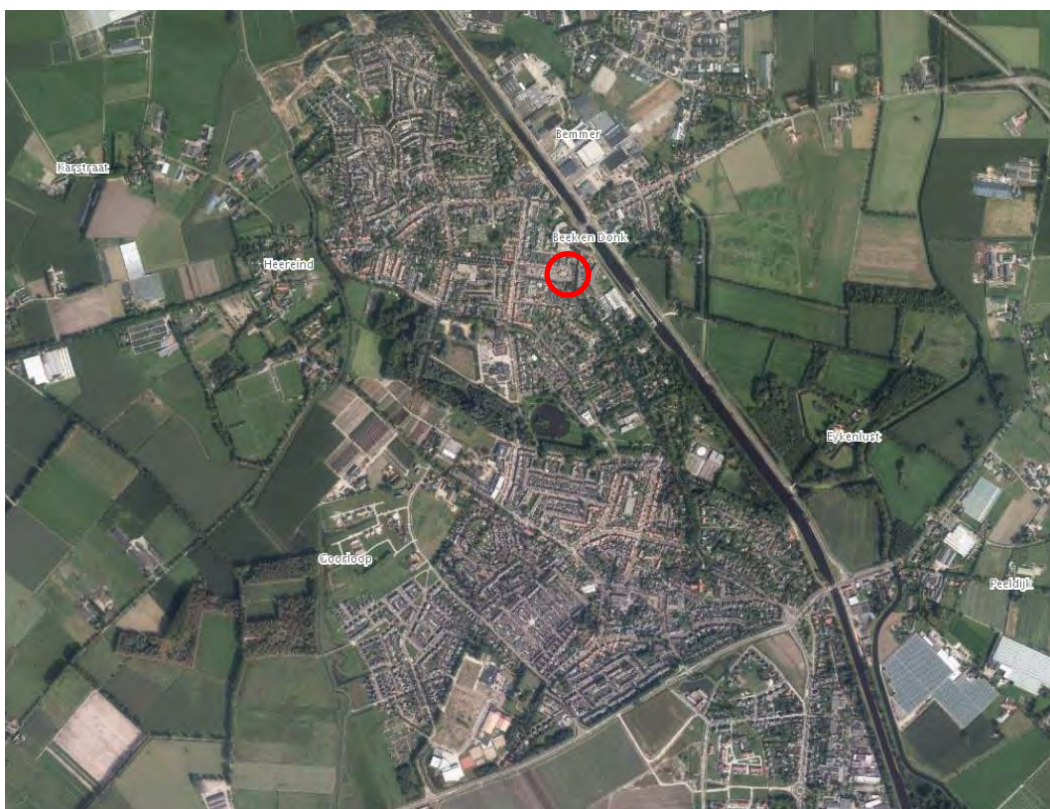
De herontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk', zodat voorliggend nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is om het plan te kunnen realiseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het voorzieningencluster van de kern Donk: het Piet van Thielplein. Het plangebied ligt aan de oostzijde van het plein, grenzend aan de Koppelstraat. Bij het bepalen van de plangrens van het bestemmingsplan is uitgegaan van het huidige bestemmingsvlak 'Centrum' in het vigerend bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk' en kadastrale perceelsgrenzen.

Dit leidt tot een plangrens langs de Koppelstraat in het oosten, de toegang naar het Piet van Thielplein en het plein zelf in het zuiden en westen en de gevels van de bestaande bebouwing aan het plein en de Koppelstraat in het noorden. Kadastraal betreft het de percelen met nummer 892 en (gedeeltelijk) 1014 en 1176.

In navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.

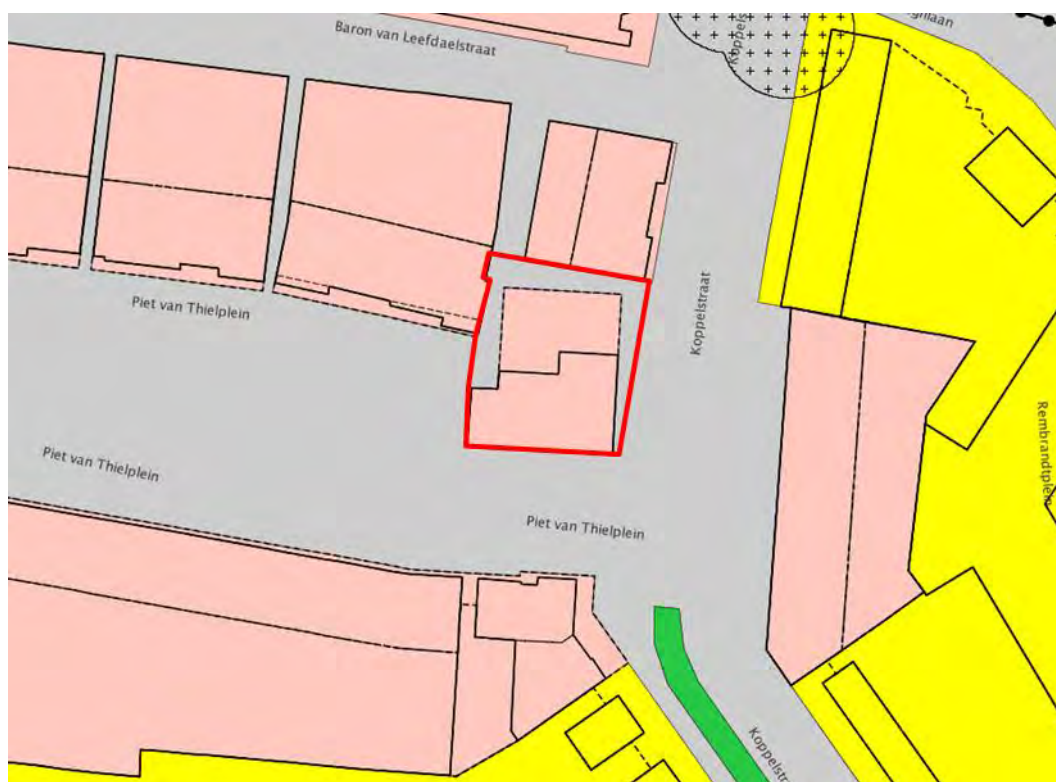


Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is volledig gelegen binnen de plangrenzen van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk' (vastgesteld op 14 december 2011). Voor de gronden binnen het plangebied gelden de bestemmingen 'Centrum' (met de functieaanduiding 'detailhandel') en een bouwvlak ter plaatse van het voormalige postkantoor) en 'Verkeer'.

Doordat er ter plaatse van de nieuwe bebouwing binnen de bestemming 'Centrum' geen bouwvlak is opgenomen en er gedeeltelijk de bestemming 'Verkeer' geldt, past de herontwikkeling niet in het vigerend bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk' met aanduiding plangebied

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met planregels en gaat vergezeld van een toelichting.

De toelichting is als volgt opgebouwd. Het tweede hoofdstuk gaat in op het plangebied waarbij wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- een beschrijving van de ruimtelijke en functionele aspecten;
- de fysieke en beleidsmatige randvoorwaarden;
- de beoogde ontwikkeling;
- de gemaakte keuzes in het onderhavige bestemmingsplan rekening houdend met deze randvoorwaarden;
- de effecten die onderzocht zijn.

In het derde hoofdstuk wordt de economische haalbaarheid toegelicht. In het vierde en vijfde hoofdstuk worden de juridische opzet van het plan toegelicht en de resultaten van de doorlopen procedure weergegeven.

2. PLANOPZET EN VERANTWOORDING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling beschreven. Omdat de ontwikkeling moet passen binnen verscheidene beleidsmatige aspecten en mogelijk programmatische en milieukundige effecten tot gevolg heeft, wordt hier eveneens op ingegaan.

2.2 Ruimtelijk-functionele gebiedsbeschrijving

Het Piet van Thielplein vormt binnen Beek en Donk het voorzieningencluster voor de kern Donk. Het plein ligt langgerekt in oost-westrichting aan één van de hoofdontsluitingswegen van de kern, de Koppelstraat. Het plein wordt aan weerszijden begrensd door een bebouwingswand, waarin zich op de begane grond commerciële voorzieningen bevinden. Erboven bevinden zich één of twee lagen woningen. De begane grond is aan de achterzijde veelal uitgebouwd ten behoeve van een groter winkelpervlak.

De bebouwing is aaneengesloten, waarbij de rooilijn is geknikt op een wijze dat een enigszins ovaalvormige omkadering van de pleinruimte wordt gecreëerd. De gebouwen hebben niet allemaal dezelfde goothoogte, maar wel een vergelijkbare kap met de nok parallel aan de voorgevelrooilijn. Wat betreft maat en schaal is de bebouwing aan het plein dorps met gebouwen, die niet wezenlijk afwijken van grotere woonhuizen. Uitzonderingen in de vorm van de massa zijn met name te vinden op de hoeken van het plein.



Piet van Thielplein



Koppelstraat

Aan de Koppelstraat staat ter hoogte van het Piet van Thielplein bebouwing met een vergelijkbare schaal en maat als aan het plein aanwezig is. Het betreft hier een bouwblok van drie lagen met kap, waarbij eveneens in de onderste laag commerciële voorzieningen bevinden en erboven woningen.

Verder bevinden zich aan deze straat grondgebonden woningen van twee lagen met kap, waarbij de nok parallel aan de straat ligt.

Het plangebied bevindt zich in de noordoosthoek van het plein, grenzend aan de Koppelstraat. Hier heeft tot voor kort het postkantoor gestaan, dat een fysieke scheiding vormde tussen de Koppelstraat en het Piet van Thielplein en daarmee het plein een besloten karakter gaf. Met de recente sloop van het postkantoor heeft het plein meer 'lucht' gekregen.

Het Piet van Thielplein zelf heeft een vrij stenig karakter en wordt voornamelijk gebruikt als parkeerterrein. Zowel vanaf de Koppelstraat in het oosten als de Brouwersstraat in het westen is het plein bereikbaar voor autoverkeer. De commerciële voorzieningen bestaan vrijwel volledig uit winkels. Alleen in de westhoek bevindt zich een concentratie van horecagelegenheden, inclusief terrassen.



Huidige situatie plangebied

2.3 Beoogde ontwikkeling

De sloop van het postkantoor benadrukt de reeds aanwezige open ruimte tussen de bebouwing aan het Piet van Thielplein en de Koppelstraat. Hier ligt een kans om de bebouwing aan het Piet van Thielplein en de Koppelstraat met elkaar te verbinden door middel van een nieuw bouwblok, waarmee de entree van het plein een kwalitatieve impuls kan krijgen. Door tegelijkertijd de ruimte waar het postkantoor eerst stond vrij te houden van bebouwing, worden de winkels aan de Koppelstraat beter bij het winkelplein betrokken en ontstaat één logisch samenhangend winkelgebied.

Voor een passende invulling van deze hoek van het plein heeft de gemeente stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden op laten stellen¹. Een deel van deze randvoorwaarden is voor het bestemmingsplan relevant, waarop hierna wordt ingegaan.

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is 'verbeteren door aan te helen'. Het plan voor de hoek moet zich wat betreft de stedenbouw voegen in de situatie en de structuur van het plein afmaken. Hiermee wordt het plein versterkt en tegelijkertijd een betere verbinding met de Koppelstraat tot stand gebracht. Dit resulteert in een stedenbouwkundige tekening zoals hieronder weergegeven.

¹ Dorp Stad en Land en Twan Jütte stedenbouw architectuur, mei 2015



Stedenbouwkundige tekening Piet van Thielplein met inpassing nieuwe bebouwing

2.3.1 Plaatsing

Het gebouw moet een voortzetting zijn van de gebogen, verspringende rooilijn van de straatwand aan de noordzijde van het Van Thielplein en dit op logische wijze beëindigen. De tekening toont een verspringende rooilijn, die aan het eind het plein op komt. Het gebouw moet tegelijkertijd de toegang naar het plein vanaf de Koppelstraat ruimte geven. Door de nieuwbouw aan de pleinwand te lijnen en zelfs ten opzichte van de bestaande rooilijn nog een graad of twee naar binnen te draaien, voegt het gebouw zich naar het plein. Door ten opzichte van het belendende pand aan de Koppelstraat de rooilijn iets naar achteren te leggen en van de weg te laten wijken, wordt de ruimte gegeven aan de plek waar straat en plein elkaar raken. Het nieuwe pand heeft hiermee een zelfstandige positie, die past in de structuur van de locatie en deze aanheelt.

Aan de achterzijde is aan twee zijden ruimte gehouden om de bestaande doorsteek naar het plein en de zijtoegang tot de woningen aan de Koppelstraat te behouden.

2.3.2 Bouwmassa

De massa van de panden aan het Piet van Thielplein en van de belending aan de Koppelstraat is zodanig vormgegeven, dat de nieuwe bebouwing zowel wat betreft de bouwhoogte als de maat en schaal past in het dorpse beeld van de omgeving. De gevels vertonen sprongen en de goothoogtes wisselen, zodat er een straatwand is ontstaan die er uitziet als een los ensemble met een ogenschijnlijke gevallengte van een kleine tien meter. Het nieuwe pand moet in dit afwisselende beeld passen. De lengte van de gevel aan het plein vraagt met een meter of twintig om tenminste één onderbreking. Getekend is een sprong in de voorgevellijn, die het plein op het oog enigszins afsluit.

Aan de zijde van de Koppelstraat is bij het openhouden van de doorgang tussen het nieuwe pand en de belending geen onderbreking nodig. Gekozen is een topgevel aan het plein te tekenen, waarmee het pand een accent zet in de straatwand. Aan de Koppelstraat is een dergelijk accent niet wenselijk.

2.3.3 Programma

In de getekende bouwmassa is op de begane grond een commerciële ruimte gedacht met daarboven wonen, waarmee het pand aansluit op het karakter van de bebouwing op deze locatie. Op de verdieping is het goed aan te sluiten op de diepte van de aangrenzende bebouwing. Met twee volledige lagen en een kaplaag valt te denken aan maximaal 8 appartementen. Een invulling met een centrumfunctie (behalve detailhandel en horeca) behoort ook nog tot de mogelijke invulling van de verdiepingen.

2.3.4 Potentieel bouwplan

Op basis van de opgestelde randvoorwaarden heeft de gemeente een ontwikkel-/ontwerpopdracht uitgeschreven, waarop door partijen gereageerd kon worden. Dit heeft een potentieel bouwplan opgeleverd. Hierin is nadrukkelijk aandacht besteed aan de directe omgeving van het plangebied. Als gevolg hiervan is ervoor gekozen om tussen de bebouwing aan de Koppelstraat en het nieuwe gebouw een ruimte open te houden, zodat het vrije uitzicht vanuit de bestaande bovenwoning aan de Koppelstraat gewaarborgd blijft. Verder komt het bouwplan overeen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Dit betekent een bouwmassa van drie lagen met kap, met een goothoogte van 9,75 meter en een nokhoogte van 13,20 meter. Visueel lijkt het gebouw uit twee delen te bestaan, doordat er sprake is van twee kaprichtingen: één evenwijdig aan de Koppelstraat en één aan het Piet van Thielplein. Ook de sprong in de voorgevelrooilijn aan het Piet van Thielplein benadrukt het beeld van twee bouwdelen.

Op de begane grond is ruimte voor commerciële voorzieningen. Ook wordt gedacht aan een vestiging van een horecagelegenheid, zodat behalve de westhoek van het plein ook deze hoek een horecaaccent krijgt, inclusief een terras in de voorliggende ruimte. Sowieso is in deze ruimte een groene invulling voorzien, zodat een aantrekkelijke entree van het plein wordt gecreëerd.

Op de verdiepingen zijn woningen gepland, waarbij de bouwmassa ruimte biedt voor maximaal 8 appartementen. Een invulling met een centrumfunctie (behalve detailhandel en horeca) behoort ook nog tot de mogelijke invulling van de verdiepingen.



Artist impression (Van den Pauwert Architecten)



Voorstel footprint nieuwbouw en invulling pleinruimte

2.4 Beleidsaspecten

2.4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijksbeleid is van toepassing op grote lijnen en Nationaal niveau. Meer gedetailleerd beleid en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening wordt overgelaten aan decentrale overheden.

Conclusie

Het beleid zoals aangegeven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft geen directe doorwerking naar het onderhavige plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten regels opgenomen die direct het initiatief betreffen. Deze regels strekken ertoe dat de in het Barro omschreven nationale ruimtelijke belangen bij besluitvorming over ruimtelijke plannen wordt gerespec-

teerd, met als doel ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen die de nationale ruimtelijke belangen frustreren dan wel vertragen.

In het Barro worden op dit moment de volgende nationale ruimtelijke belangen beschermd:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

Conclusie

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen in gebieden buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en regels die het Rijk stelt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

In diverse uitspraken van de Raad van State is het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ verder ingekaderd geraakt. Zo blijkt onder meer dat bij het bepalen of een ontwikkeling tot een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ moet worden gerekend, ook reeds bestaande onbenutte planologische mogelijkheden moeten worden meegenomen.

In het geval van de herontwikkeling is het postkantoor gesloopt. Ter plaatse geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming ‘Centrum’ met functieaanduiding ‘detailhandel’. De nieuwbouw krijgt ongeveer een gelijke footprint als het bouwvlak van het postkantoor en een zelfde functionele invulling. Het bouwvlak van het postkantoor wordt in voorliggend bestemmingsplan wegbestemd. Er is dus geen sprake van een verruiming van de planologische mogelijkheden op de begane grond.

De nieuwe bovenwoningen vormen wel een toevoeging ten opzichte van de reeds bestaande planologische mogelijkheden. Echter uit jurisprudentie blijkt eveneens dat de realisatie van een dergelijk klein aantal woningen niet tot het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ wordt gerekend.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er wat betreft de commerciële functies enkel sprake is van een verschuiving van de planologische mogelijkheden, en niet van een toevoeging (dus geen stedelijke ontwikkeling). Het kleine aantal woningen dat op de verdiepingen wordt gerealiseerd, wordt conform ju-

risprudentie eveneens niet gerekend tot het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het doorlopen van de ladder is daarom voor de herontwikkeling niet aan de orde. Overigens toont het huidige gemeentelijk beleid aan dat er binnen de gemeente behoefte is aan de te realiseren centrumvoorzieningen en de woningen, waarop in paragraaf 2.4.3 verder wordt ingegaan.

2.4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze actualisatie van de visie van 2010 geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur en is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Deze afnemende woningbehoefte biedt kansen voor verbetering van de kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening. Het is daarbij wel belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

Conclusie

De herontwikkeling is van kleinschalige en lokale omvang en vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Beek en Donk. De herontwikkeling past tevens binnen de gemaakte regionale afspraken, waarop hierna verder wordt ingegaan. Er is geen sprake van strijd met het provinciaal beleid.

Verordening ruimte

De Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden en herzien per 15 juli 2015. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In eerste instantie geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1). Hieronder wordt naast het streven naar behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit ook het aantonen van zorgvuldig ruimtegebruik en het inzichtelijk maken van de gevolgen van het plan voor de directe omgeving (o.a. ten aanzien van aanwezige waarden) begrepen.

Voor een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling (wat in onderhavig bestemmingsplan het geval is) geldt de eis dat dit ligt in bestaand stedelijk gebied (artikel 4.2). Dit is het geval voor dit plan.

Voor de nieuwbouw van woningen geldt aanvullend de eis (artikel 4.3) dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat over de wijze waarop:

- a. de afspraken die over de nieuwbouw van woningen zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Een vergelijkbare eis geldt voor de ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie (artikel 4.8).

Conclusie

Voorliggende toelichting bevat een verantwoording voor de diverse aspecten die vallen onder de eis van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en toont aan dat bij het herontwikkelingsplan zorgvuldig wordt omgegaan met de omgeving. Zie hiervoor paragraaf 2.3 en 2.5. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. De gemeente Laarbeek maakt in regionaal verband onderdeel uit van de Metropool-regio Eindhoven (MRE). Op het gebied van wonen en detailhandel vindt regelmatig bestuurlijk en ambtelijk afstemmingsoverleg plaats binnen deze regio, waarop hierna verder wordt ingegaan. Hieruit blijkt dat de herontwikkeling past binnen de regionale afspraken.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van de provinciale Verordening.

Regionale Agenda Wonen

Op 17 december 2009 heeft de Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)² het 'Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020' vastgesteld. Bij dit woningbouwprogramma is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost-Brabant als uitgangspunt genomen. Hierbij is er sprake van een flexibel woningbouwprogramma, waarbij jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument.

De Peel- en Kempengemeenten willen voornamelijk bouwen voor de lokale behoefte. Belangrijk uitgangspunt voor de landelijke gemeenten is namelijk dat ze hun kwaliteiten - die samenhangen met het feit dat ze groen en klein zijn - willen behouden.

De regionale woningbouwopgave wordt periodiek afgestemd in de Regionale Agenda Wonen RRO Zuidoost-Brabant. De meest recente afspraken zijn gemaakt in het RRO van 16 december 2015.

² De naam van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is gewijzigd in Metropool Regio Eindhoven (MRE)

Voor de kwantitatieve woningbouwopgave is voor de gemeente Laarbeek voor de periode 2015-2024 een benodigde groei van de woningvoorraad met 1.105 woningen berekend (waarvan 675 in de periode 2015-2019).

In de kwalitatieve opgave staan de volgende kernpunten centraal in de regionale afstemming:

- Wonen, welzijn en zorg (beschermd wonen, beschut wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen);
- Kenniswerkers en arbeidsmigranten (aantrekkelijke woon- en leefomgeving, betaalbare huisvesting);
- Duurzaam vernieuwen en transformeren in de bestaande voorraad (om deze afgestemd te houden op de toekomstige behoefte);
- Ladder duurzame verstedelijking en het wonen (vooral denken vanuit vraag in plaats van vanuit aanbod).

Conclusie

De herontwikkeling levert op kleine schaal een bijdrage aan de woningbouwbehoefte in de gemeente Laarbeek. Het plan speelt met name in op een duurzame vernieuwing van de bestaande voorraad.

Regionale Detailhandelsvisie

In het najaar van 2015 zijn alle 21 gemeenteraden van de MRE akkoord gegaan met de Regionale Detailhandelsvisie. In de visie is aangegeven dat nieuwe detailhandelsontwikkelingen moeten passen bij het verzorgingsgebied en aantoonbaar kwaliteit toevoegen en de structuur versterken. Ze moeten in principe plaatsvinden in een concentratiegebied.

Conclusie

Aangezien de herontwikkeling tot doel heeft een kwaliteitsverbetering te realiseren van het winkelcentrum Piet van Thielplein (= concentratiegebied), past dit volledig binnen het regionale afsprakenkader.

2.4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2010-2020 'Groei in Balans', gemeente Laarbeek

De gemeente Laarbeek heeft op 16 september 2010 de structuurvisie 'Groei in Balans' vastgesteld. Ten aanzien van voorzieningen wordt in de visie onderkend dat het winkelbestand in de kleinere kernen onder druk staat. Door toenemende mobiliteit, internetmogelijkheden, schaalvergroting en de behoefte aan vermaak neemt het draagvlak voor deze voorzieningen ook in de vier Laarbeekse kernen af. Dit is een onafwendbaar proces. Ook Laarbeek ontkomt niet aan deze trend.

Het is aan de ondernemers om te zorgen voor een toekomstgerichte remedie. De gemeente hoopt daarbij in de voorwaardenscheppende sfeer een bijdrage te kunnen leveren aan de levensvatbaarheid van de voorzieningen.

Qua volkshuisvesting bestaat voor de komende jaren in Laarbeek de opgave uit met name de volgende toevoegingen:

- sociale huurwoningen voor starters;
- sociale koopwoningen voor starters al of niet op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
- grondgebonden seniorenwoningen;
- appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens met merendeels een maximaal bvo van 100 m²;
- halfvrijstaande woningen met een maximale perceelsgrootte van 325 m²;
- vrijstaande woningen (bij voorkeur zelfbouwkavels) met een maximale perceelsgrootte van 600 m².

Dit betekent niet dat de woningbouwopgave kan worden beperkt tot deze toevoegingen. Differentiatie blijft nadrukkelijk noodzakelijk om een verhuisketen (doorstroming) tot stand te kunnen brengen.

Conclusie

Met de herontwikkeling van de locatie aan het Piet van Thielplein wordt een kwaliteitsverbetering bereikt, wat de levensvatbaarheid van het winkelcentrum ten goede komt. Het plein krijgt een meer open karakter en de winkels komen beter in de loop te liggen. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan een toekomstbestendig winkelcentrum. Ook voorziet de herontwikkeling in realisatie van een type woningen dat in de structuurvisie als één van de woningbouwopgaven voor de komende jaren is aangegeven, namelijk appartementen met een oppervlakte kleiner dan 100 m² die daardoor met name geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Woonvisie 2011-2016

Op 2 februari 2012 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Laarbeek 2011-2016 vastgesteld. In de Woonvisie is de woonmissie voor de gemeente Laarbeek vertaald naar beleidsdoelen:

1. voorzien in de behoefte van de lokale bevolking.
Ambitie: een zodanige variatie aan woningen dat alle huishoudens van Laarbeek goed kunnen wonen. Bij het bereiken van dit doel spelen de huidige economische omstandigheden een grote rol. De maatregelen zijn daarop afgestemd;
2. adequaat huisvesten van de bijzondere doelgroepen.
Ambitie: het goed huisvesten van de groepen die dat zelfstandig niet kunnen, zoals huishoudens met een laag inkomen, mensen met een beperking, statushouders;
3. behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen.
Ambitie: levensloopbestendige kernen, waar jong en oud, valide of zorgbehoeftige moet kunnen (blijven) wonen;
4. verhogen van de kwaliteit.
Ambitie: energetische en ruimtelijke kwaliteit vergroten en dorpse karakter behouden;
5. ontwikkelen van een aantrekkelijke woonomgeving en woningaanbod voor zogenoemde kenniswerkers.

Onderdeel van de Woonvisie is een nieuwbouwprogramma tot 2020. Het bouwprogramma betekent dat er de komende jaren gemiddeld 72 woningen per jaar aan de voorraad worden toegevoegd (631 woningen in negen jaar). Daarbij worden de volgende randvoorwaarden gehanteerd:

- minimaal 35% in de sociale sector (huur en koop);
- zo evenredig mogelijke verdeling over de kernen (naar rato van het huidige inwoneraantal);
- nieuwbouw moet aansluiten bij de behoefte van de verschillende groepen;
- een zo groot mogelijke mix: klein en groot, huur en koop, goedkoop en duur, waar mogelijk geschikt voor meerdere doelgroepen (multifunctioneel) en niet uitsluitend woningen, maar ook kavels (zowel individueel als collectief (CPO)).

Conclusie

De herontwikkeling levert op kleine schaal een bijdrage aan het nieuwbouwprogramma binnen de gemeente.

Retailnota Laarbeek 2015

In de Retailnota Laarbeek 2015 legt de gemeente de kaders vast voor het economisch-ruimtelijk retailbeleid voor de deelgebieden winkelconcentratiegebieden, centrum/woonwijk, bedrijventerreinen en buitengebied in Laarbeek. Vanwege de sterke relatie van detailhandel met andere publieksgerichte commerciële functies als horeca, ambachtelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening en vermaak/leisure, is gekozen voor een beleidsnota retail waarin de consument centraal is gesteld. De nota is op 15 december 2015 vastgesteld door de gemeenteraad.

Aanleiding voor het beleid vormen de actuele ontwikkelingen in de detailhandel, waarbij zowel aan de vraag- als aan de aanbodzijde sprake is van sterke veranderingen. Nieuwe vormen van detailhandel ontstaan. Schaalvergroting en concurrentie nemen toe; de consument winkelt in steeds minder, maar grotere winkelcentra. Op het lagere verzorgingsniveau is sprake van een gestage afname van voornamelijk de verspreid gesitueerde winkels. Op veel plaatsen leidt de crisis in de detailhandel tot winkelleegstand. De genoemde ontwikkelingen, maar ook de verandering van het consumentengedrag zijn uiteraard ook voelbaar in Laarbeek en zijn van invloed op de Laarbeekse winkelstructuur.

Om een goed voorzieningenniveau voor de inwoners van Laarbeek te creëren is het essentieel om ervoor te zorgen dat het basisvoorzieningenniveau op orde is. Dit betekent versterken wat sterk is en zorgen dat gebieden toekomstbestendig zijn. De focus wordt gelegd op de kansrijke winkelconcentratiegebieden, waar het Piet van Thielplein er één van is. Dit plein heeft een ruime keuze aan retail en biedt een compleet boodschappencentrum. Er is voldoende perspectief voor dit winkelgebied wanneer zij zich richt op een sterk boodschappenaanbod met supermarkten van moderne omvang, goede bereikbaarheid per auto, fiets en te voet en parkeermogelijkheden. Efficiency en gemak zijn de kernwoorden.

Voor de verschillende winkelgebieden in de gemeente geldt dat een transitie op gang gebracht moet worden om te anticiperen op de veranderingen in het winkellandschap. De ontwikkeling 'oude postkantoor' is in de Retailnota expliciet genoemd als een kans om een transitie voor het Piet van

Thielplein op gang te brengen. Uiteindelijk doel is om dit winkelgebied te transformeren naar een compact, efficiënt winkelcentrum met ook een ruim aanbod aan niet-dagelijkse boodschappen.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de op het Piet van Thielplein gewenste ontwikkeling 'oude postkantoor' mogelijk. De ontwikkeling geeft een stimulans aan het winkelgebied en brengt mogelijk verdere transitie op gang, wat bijdraagt aan de in de Retailnota gewenste toekomstbestendigheid van dit winkelconcentratiegebied.

2.5 Programmatistische en milieukundige effecten

Bij het realiseren van nieuwe juridisch-planologische rechten dient rekening te worden gehouden met aspecten uit de omgeving die invloed uitoefenen op het plangebied. Daarnaast kunnen ook functies in het plangebied invloed uitoefenen op de in de omgeving aanwezige waarden.

2.5.1 Verkeerskundige aspecten

Met de herontwikkeling van het plangebied is geen wijziging in de huidige verkeers- en parkeersituatie voorzien. De door de sloop van het postkantoor vrijgekomen ruimte zal niet worden benut om parkeerplaatsen te realiseren, omdat de voorkeur bestaat hier een aantrekkelijke verblijfsruimte te creëren. Ter plaatse van het nieuwe bouwblok is onvoldoende ruimte en is een parkeerkelder onhaalbaar. De extra parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de herontwikkeling zal daarom in de bestaande openbare ruimte moeten worden opgevangen.

Feitelijk neemt de verkeersaantrekkende werking alleen toe als gevolg van de realisatie van de appartementen. In de huidige situatie bestaat immers reeds de mogelijkheid van een invulling met diverse soorten commerciële voorzieningen ter plaatse van het voormalige postkantoor (bestemming 'Centrum'). De gevolgen voor de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie als gevolg van de toevoeging van de woningen zijn daarom onderzocht.

Parkeerbehoefte

Op basis van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW-publicatie nummer 317) is de parkeerbehoefte voor de appartementen te berekenen. Uitgaande van een ligging in een gemeente met een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' (omgevingsadressendichtheid 500-1000) en in een stedelijke zone 'centrum', geldt voor woningen (type: koop, etage, goedkoop) een minimale parkeerbehoefte van 0,9 en een maximale van 1,7 parkeerplaats per woning. Bij 8 woningen betekent dit een parkeerbehoefte van 7 tot 14 plaatsen.

De verwachting is dat deze parkeerbehoefte kan worden opgevangen in de openbare ruimte. De gemeente blijft de situatie echter continu monitoren, zodat wanneer zich in de toekomst toch knelpunten voordoen eventueel passende maatregelen kunnen worden genomen. Sowieso wordt er bij de definitieve herinrichting van de oostzijde van het plein naar gestreefd om extra parkeerplaatsen in te passen.

Verkeersgeneratie

Eveneens op basis van bovengenoemde CROW-kencijfers kan de verkeersgeneratie voor de nieuwe woningen worden bepaald. Dit blijkt voor een gemiddelde weekdag een toename te zijn van 41 motorvoertuigen per etmaal. De bestaande wegen beschikken over voldoende capaciteit om deze toename te verwerken.

Conclusie

De herontwikkeling leidt naar verwachting niet tot knelpunten in de verkeerssituatie.

2.5.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij de herontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijfsfuncties om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige bestemmingen/ gebieden, zoals woonwijken. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten³. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden tot een milieugevoelige bestemming.

Het Piet van Thielplein is het voorzieningencentrum voor de kern Donk en de bebouwing heeft daarom in het bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk' de bestemming 'Centrum' gekregen. Dit maakt het mogelijk diverse functies te vestigen in de panden. Zodoende kan dit gebied worden gekarakteriseerd als het omgevingstype 'gemengd gebied'.

In de richtafstandenlijst worden de commerciële voorzieningen die mogelijk worden gemaakt in voorliggend bestemmingsplan gerekend tot milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter tot milieugevoelige bestemmingen. Deze richtafstand mag binnen het gemengd gebied met één stap worden verlaagd, zodat de afstand tot milieugevoelige bestemmingen 0 meter wordt en er daarmee dus geen sprake is van een minimale aan te houden afstand.

Conclusie

Op basis van de richtafstandenlijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan geconcludeerd worden dat de vestiging van de commerciële functies en realisatie van de woningen passend is binnen het reeds bestaande voorzieningencentrum en geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat. De herontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

2.5.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functies. Uitgangspunt is dat er minimaal historisch onderzoek dient plaats te vinden bij nieuwe ontwikkelingen. Indien er sprake is van een verdachte locatie moet het historisch

³ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

onderzoek worden aangevuld met een verkennend bodemonderzoek conform de geldende norm. Op moment van schrijven geldt daarvoor de NEN 5740.

Door Archimil is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 31 maart 2016, is als bijlage opgenomen. Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-1,2 m-mv) licht verontreinigd is met zink. De grond uit de onderlaag (0,7-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Hetzelfde geldt voor het grondwater.

De lichte verontreiniging met zink in de bovengrond vormt conform de Circulaire Bodemsanering geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

Conclusie

De bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de herontwikkeling van het plangebied.

2.5.4 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie de volgende tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. Bij wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u bepalen onder andere de verkeersintensiteiten op deze wegen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Woningen, scholen en o.a. ziekenhuizen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners of gebruikers van een geluidsgevoelig object. In feite mogen nieuwe geluidsgevoelige objecten niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 63 dB in de bebouwde kom). Hiervoor dient tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

In de directe omgeving van het plangebied liggen alleen wegen waar een maximum snelheid van 30 km/h geldt, zodat conform de Wet geluidhinder geen eis tot onderzoek geldt. Vanuit het oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening' is echter wel een akoestisch onderzoek verricht. Hierin is de geluidsbelasting op de toekomstige gevels berekend als gevolg van verkeersbewegingen over de Koppelstraat. Het onderzoek (K+ Adviseurs, 15 april 2016) is als bijlage opgenomen.

Uit de berekeningen volgt dat de optredende gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder. De gevelbelasting bedraagt maximaal 57 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Gezien de resultaten wordt geadviseerd in de toekomstige uitwerking van het bouwplan rekening te houden met de optredende gevelbelastingen en aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen te treffen, zodanig dat in de verblijfsruimten een binnenwaarde van 33 dB kan worden gewaarborgd.

Conclusie

De omliggende wegen zijn gelegen binnen een 30 km/h-zone, zodat er conform de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht geldt en er daardoor geen belemmeringen zijn ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan. Wel is met het uitgevoerde onderzoek aangetoond dat de gevelbelastingen hoger zijn dan de wettelijke waarden (wel lager dan de maximum ontheffingswaarde), zodat hier voldoende aandacht aan moet worden besteed bij de verdere uitwerking van het bouwplan, voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning.

2.5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plan-gebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risico-contouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴.

Plangebied

Uit de Risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen bronnen aanwezig zijn die mogelijk effect hebben op de externe veiligheid in en rondom het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen beperking op voor de herontwikkeling.

2.5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is bepaald dat getoetst moet worden aan de normen voor de luchtkwaliteit. Daarnaast is bepaald dat voor sommige projecten die in beperkte mate bijdragen aan de luchtkwaliteit geen toetsing aan de normen hoeft plaats te vinden. Deze projecten zijn aangewezen in de Regeling “Niet in betekenende mate” (NIBM). Op voorhand is nog niet volledig te bepalen of het gewenste programma past binnen de grenzen van NIBM, zodat hiervoor op basis van de verkeersgegevens een kleine berekening is uitgevoerd.

Hierbij is uitgegaan van de toename van de verkeersgeneratie als gevolg van de herontwikkeling, zoals reeds berekend in de paragraaf ‘Verkeerskundige aspecten’. Het daar berekende aantal van 41 motorvoertuigen per etmaal (gemiddelde weekdag) is ingevuld in de ‘NIBM-rekentool’, zoals hieronder weergegeven.

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		41
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Rekenresultaat NIBM-tool

Conclusie

Uit het rekenresultaat blijkt dat de extra verkeersgeneratie 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De herontwikkeling ondervindt ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

2.5.7 Waterhuishouding

Bij ieder ruimtelijk plan is een watertoets verplicht, omdat de ontwikkeling geen negatieve invloed mag uitoefenen op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de omgeving. In de provincie-brede Algemene keur van de Brabantse waterschappen is echter een uitzondering op deze watertoets-plicht opgenomen: bij een bebouwingsoppervlak onder 2.000 m² wordt vrijstelling verleend van de watertoets-plicht.

Bij de herontwikkeling wordt deze oppervlakte niet overschreden. Bovendien neemt het bebouwingsoppervlak ten opzichte van de eerdere situatie niet toe, aangezien de nieuwbouw een vergelijkbare oppervlakte heeft als het gesloopte postkantoor. De herontwikkeling heeft zodoende geen nadelige invloed op de waterhuishouding.

2.5.8 Flora en Fauna

Op basis van de Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Aangezien de bebouwing reeds is gesloopt en er in de huidige situatie binnen het plangebied geen beplanting aanwezig is, is er geen sprake van nadelige effecten op flora en fauna.

2.5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Laarbeek ligt het plangebied in een zone categorie 4: gebied met een hoge verwachting. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 30 cm beneden maaiveld en een verstoringsoppervlakte van meer dan 500 m².

De toekomstige footprint van het nieuwe gebouw blijft beperkt tot ongeveer 350 m². Het in voorliggend bestemmingsplan opgenomen (ruimere) bouwvlak blijft eveneens onder de 500 m², namelijk 440 m².

De verstoringsoppervlakte overschrijdt dus niet de grens voor de onderzoeksplicht in het gemeentelijk archeologiebeleid, zodat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Verder zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de herontwikkeling.

2.5.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

2.5.11 Geurhinder

In het kader van ruimtelijke plannen is het aspect geurhinder een relevant aspect. Buiten de kom Beek en Donk bevinden zich meerdere veehouderijen. Deze zorgen echter niet voor een onacceptabel woon- en leefklimaat in de kom. Het plangebied ligt middenin de kern Donk, zodat er omgekeerd ten opzichte van de veehouderijen ook geen sprake is van een belemmering in de bedrijfsvoering.

2.5.12 Radarverstoringsgebied

Verspreid over Nederland staat een aantal militaire en burger radarstations. Deze dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 65 m boven NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van een radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is.

Beek en Donk is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de radar die staat op vliegbasis Volkel. De herontwikkeling betreft echter niet de realisatie van een gebouw hoger dan 65 meter boven NAP. Het radarverstoringsgebied heeft daarom geen consequenties voor het bestemmingsplan.

2.5.13 Vormvrije m.e.r. beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage (MER) is omschreven in welke gevallen een m.e.r. (beoordelings)procedure gevolgd moet worden. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn

activiteiten opgenomen waarvoor respectievelijk een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden.

Met betrekking tot stedelijke ontwikkelingsprojecten moet op grond van D 11.2 bij het bestemmingsplan een planMER opgesteld worden bij de stedelijke ontwikkelingsprojecten als de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De herontwikkeling is dermate kleinschalig en heeft niet of nauwelijks milieueffecten, zodat ruimschoots onder de drempelwaarden wordt gebleven. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet noodzakelijk.

3. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid een bouwplan te realiseren als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte of een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
- b. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
- c. het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Bij een toekomstige overdracht van de gronden zullen de kosten voor de grondexploitatie worden verrekend. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd, zodat de noodzaak voor het vaststellen van een exploitatieplan vervalft.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan zorgt voor een juridisch-planologisch regeling voor de voorgenomen herontwikkeling van de oostzijde van het Piet van Thielplein. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk'.

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

4.2 Wro en planvorm

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat het plan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt in het onderhavige bestemmingsplan.

4.3 Systematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de re-

gels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven.

Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen*: In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.
- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.

- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Nadere eisen*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan.

De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

- *Specifieke gebruiksregels*: in deze bepaling is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.
- *Afwijken van de gebruiksregels*: Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelbepaling*: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: deze bepaling geeft algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels*: deze bepaling geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene aanduidingsregels*: in deze bepaling zijn gebiedsaanduidingen opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene procedureregels*: in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen, het toepassen van een afwijkings- en een wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan

mag eveneens worden voortgezet. Een hardheidsclausule is opgenomen zodat Het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.

- *Slotregel:* deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan kent twee bestemmingen. Bij het toekennen van de bestemmingsvlakken en het bouwvlak hebben de stedenbouwkundige randvoorwaarden als uitgangspunt gediend, in combinatie met het potentiële bouwplan.

Bestemming 'Centrum'

De bestemming 'Centrum' is bestemd voor verschillende functies. Zo zijn de functies 'wonen', 'zakelijke dienstverlening', 'detailhandel', 'horeca' en 'maatschappelijke dienstverlening' toegestaan binnen deze bestemming. Beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in woningen zijn binnen deze bestemming toegestaan, mits de woonfunctie primair blijft en geen onevenredige hinder veroorzaakt voor het leefmilieu of afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt.

Binnen het hoofdgebouw zijn woningen enkel toegestaan op de eerste verdieping. Detailhandel en horeca mogen uitsluitend op de begane grond, de overige functies zijn op alle verdiepingen toegestaan.

Bestemming 'Verkeer'

Deze bestemming is ruim geformuleerd om te zorgen voor een breed gebruik van de gronden, vallend binnen deze bestemming. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn, bedoeld voor wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, het houden van evenementen, het inrichten van standplaatsen, terrassen en hondenuitlaatstroken, alsmede het plaatsen van reclame-uitingen, voor zover toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

5. INSPRAAK EN PROCEDURE

5.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

5.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Voorliggend plan zal niet voor inspraak in procedure worden gebracht.

5.3 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is verstuurd naar de provincie Noord-Brabant. Bij brief van 8 november 2016 heeft zij medegedeeld dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Daarbij heeft de provincie zich beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Per brief van 20 december 2011 heeft het ministerie de gemeente geïnformeerd over de beëindiging van advisering en coördinatie door de VROM-Inspecties. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het meer neerleggen van beslissingen dicht bij de burger. Het Rijk toetst bestemmingsplannen niet meer op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen.

Waterschap Aa en Maas is om de volgende reden niet bij het vooroverleg betrokken. Allereerst neemt het bebouwingsoppervlak met het nieuwe plan niet toe ten opzichte van de eerdere situatie (voormalig

postkantoor). De herontwikkeling heeft geen invloed op de hoeveelheid verhard oppervlak en dus op de waterhuishouding.

Ten tweede is in de provincie-brede Algemene keur van de Brabantse waterschappen een uitzondering opgenomen op de watertoets-plicht bij een bebouwingsoppervlak onder 2.000 m². Bij de onderhavige herontwikkeling wordt deze oppervlakte-grens niet overschreden.

5.4 Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van vrijdag 11 november 2016 tot en met donderdag 22 december 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Responsnota, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

5.5 Vaststelling

Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Laarbeek in haar vergadering van 16 maart 2017.

Regels

