



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



project:

**Bestemmingsplan
Kom Beek en Donk**

**toelichting
regels
verbeelding**

status:

onherroepelijk

datum:

12 december 2012

projectnummer:

770020

GML-identificatienummer:

NL.IMRO.1659.BPBDkombeek
endonk-VG01

auteur:

Rve & Jke



toelichting

Inhoud

1 Een nieuw bestemmingsplan, inleiding	
1.1 De noodzaak van een nieuw plan	1
1.2 Geldende bestemmingsplannen	2
1.3 Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen	5
1.4 Het bestemmingsplan Kom Beek en Donk	5
1.5 Ligging en begrenzing van het plangebied	6
2 Beleidskaders Rijk	
2.1 Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling	7
2.2 Nota Wonen: mensen, wensen, wonen	7
2.3 Nota Belvedere	8
3 Beleidskaders provincie en regio	
3.1 Structuurvisie RO	9
3.2 Verordening Ruimte	11
3.3 Reconstructieplan De Peel	13
4 Beleidskaders gemeente	
4.1 Structuurvisie+ Laarbeek	15
4.2 Woonbeleid gemeente Laarbeek	15
4.3 Economisch beleid	16
4.4 Verkeers- en vervoersbeleid	17
4.5 Kwaliteit bebouwing	18
4.6 Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma Beek en Donk (IDOP)	19
5 Huidige situatie, laag 1: ondergrond	
5.1 Bodem	20
5.2 Watersysteem	22
5.3 Natuur	23
5.4 Landschap en cultuurhistorie	25
6 Huidige situatie, laag 2: infrastructuur	
6.1 Wegen	27
6.2 Nutsvoorzieningen en leidingen	29
6.3 Watergangen	31
7 Huidige situatie, laag 3: ruimtegebruik	
7.1 Wonen	32
7.2 Woningbouwmogelijkheden	33
7.3 Bedrijven	33
7.4 Voorzieningenniveau	36
7.5 Groen	38



8 Actuele waarden

8.1 Flora en fauna	39
8.2 Archeologie en cultuurhistorie	39

9 Milieuaspecten

9.1 Wegverkeerslawaaï	44
9.2 Bodemkwaliteit	44
9.3 Geurnormering	44
9.4 Luchtkwaliteit	45
9.5 Bedrijven en milieuzonering	45
9.6 Externe veiligheid	45
9.7 Radarverstoringsgebied	48

10 Wateraspecten

10.1 Planologisch kader	50
10.2 Riolering	51
10.3 Ecologie	52
10.4 Watertoets	52

11 Gemeentelijk beleid

11.1 Dynamiek en flexibiliteit voor wonen.	53
11.2 Bouwvlak en bijgebouwen	53
11.3 Vergunningsvrije bouwwerken	54
11.4 Specifieke aandachtsvelden	55
11.5 Voorzieningen: veranderende draagvlakken en behoeften	56
11.6 Beperkte verspreide bedrijvigheid	57
11.7 Bedrijventerrein	58
11.8 Karakteristieke bebouwing extra beschermd	59
11.9 Seksinrichting	59
11.10 Handhaving	59

12 Haalbaarheid

12.1 Financiële haalbaarheid	60
12.2 Maatschappelijke haalbaarheid	60

13 Procedure

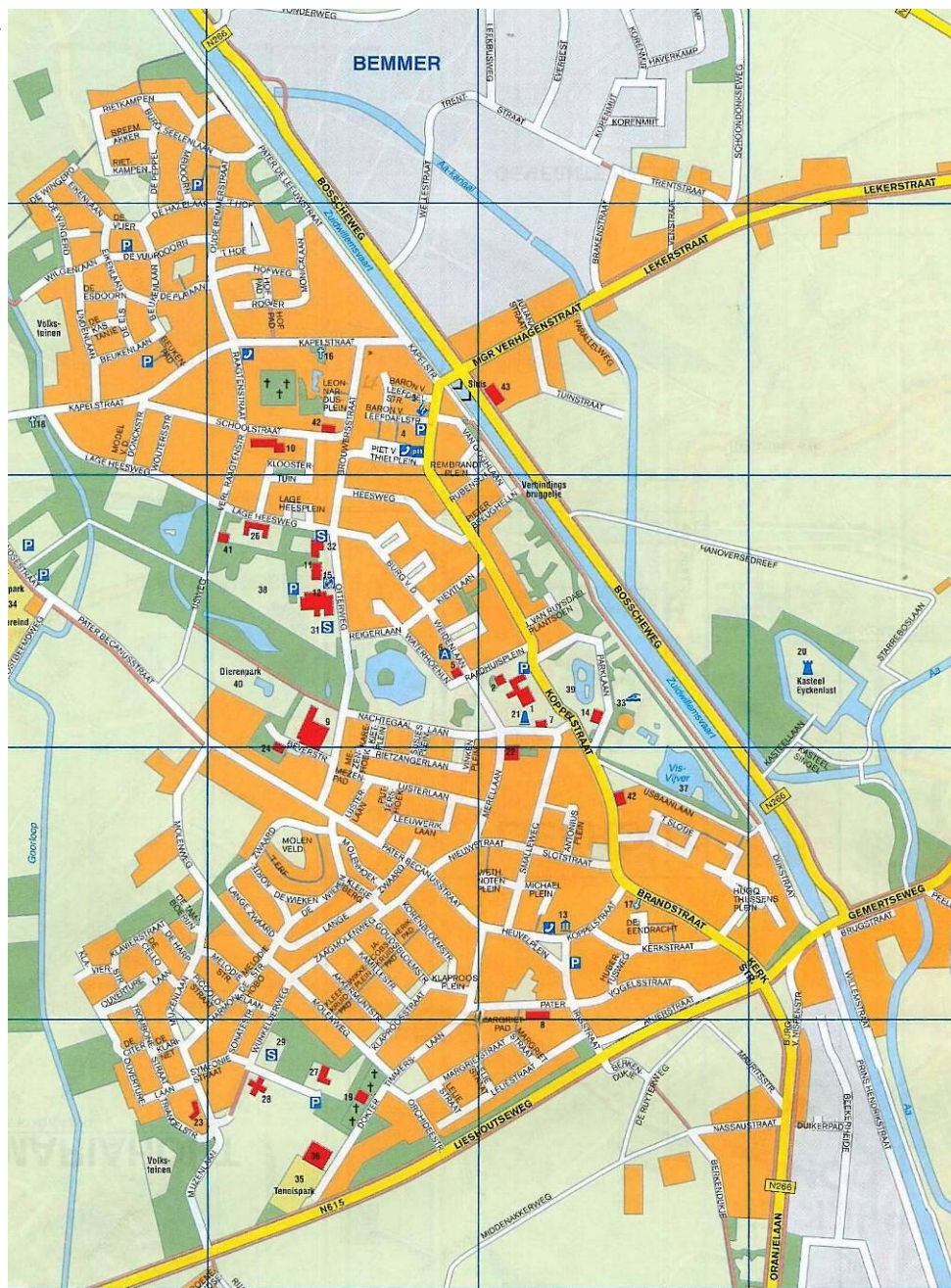
13.1 De te volgen procedure	61
13.2 Vooroverleg en inspraak	61

Bijlage 1: Beeldbepalende panden en gebieden

Bijlage 2: Vooroverleg en inspraak



1



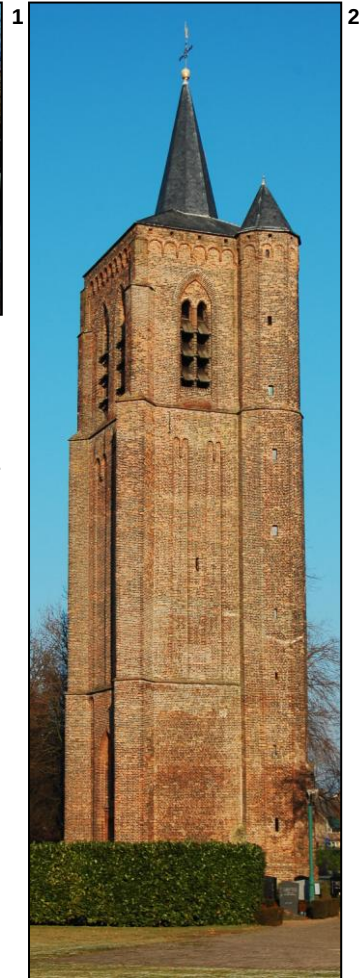
1 straatnamenkaart





toelichting

1 Een nieuw bestemmingsplan, inleiding



1.1 De noodzaak van een nieuw plan

De gemeente Laarbeek actualiseert en digitaliseert haar bestemmingsplannen voor de bebouwde kom. Uitgangspunt is te komen tot een beperkt aantal actuele, digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen. De hoeveelheid geldende bestemmingsplannen, in Beek en Donk zelf 42 stuks, bemoeilijkt het voeren van een uniform beleid. Deze planherziening is erop gericht te komen tot één bestemmingsplan voor de kern Beek en Donk. Voor de overige kernen zijn/worden vergelijkbare plannen opgesteld. Hiervan uitgezonderd zijn enkele recente ontwikkelingen waarvoor onlangs afzonderlijke bestemmingsplannen zijn vastgesteld.

Het geldende bestemmingsplan voor het grootste deel van de kom van Beek en Donk dateert uit 1978 en is daarmee verouderd. Meer recente plannen uit de negentiger jaren en begin deze eeuw beslaan slechts uitbreidingen, uitwerkingsplannen en vrijstellingen. Om binnen de kern adequaat te kunnen toetsen op bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, wenst de gemeente te beschikken over een actuele planologische regeling.

Nieuwe wetgeving voorziet in een herziening van bestemmingsplannen om de 10 jaar (bestemmingsplannen gaan hun rechtskracht na 10 jaar verliezen). Daar het grootste plan voor Beek en Donk al meer dan 10 jaar oud is, is herziening thans reeds wenselijk.

Voor het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van deze planherziening de in de volgende paragraaf genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Laarbeek geheel of gedeeltelijk van kracht. Daarnaast zijn er enkele anticipaties ex art. 19 WRO geweest.

- 1 impressie plangebied
- 2 idem





1 impressie plangebied

1.2 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn op dit moment 42 bestemmingsplannen van kracht. De bestemmingsplannen zijn hieronder gesorteerd op datum van goedkeuring, beginnende met het oudste bestemmingsplan:

- Reijackers Noord
vastgesteld door de raad d.d. 14-1-1971
goedgekeurd door G.S. d.d. 10-11-1971
- Oude Bemmerstraat e.o.
vastgesteld door de raad d.d. 5-10-1972
goedgekeurd door G.S. d.d. 23-5-1973
- Beek en Donk Zuid-Oost I
vastgesteld door de raad d.d. 22-2-1973
goedgekeurd door G.S. d.d. 10-10-1973
- Koppelstraat
vastgesteld door de raad d.d. 20-2-1974
goedgekeurd door G.S. d.d. 19-3-1975
- Beek en Donk Zuid-Oost II
vastgesteld door de raad d.d. 28-3-1974
goedgekeurd door G.S. d.d. 14-5-1975
uitspraak Raad van State d.d. 4-2-1978
- Goorloop - Sportpark
vastgesteld door de raad d.d. 20-6-1974
goedgekeurd door G.S. d.d. 13-8-1975
- Wijnkelderweg
vastgesteld door de raad d.d. 24-6-1976
goedgekeurd door G.S. d.d. 15-12-1976
- De Regt 1976
vastgesteld door de raad d.d. 11-5-1978
goedgekeurd door G.S. d.d. 28-2-1979
- Bebouwde Kom 1976
vastgesteld door de raad d.d. 22-6-1978
goedgekeurd door G.S. d.d. 29-8-1979
- De Voorbeemd
vastgesteld door de raad d.d. 27-11-1980
goedgekeurd door G.S. d.d. 21-7-1981
- De Voorbeemd-Uitwerkingplan De Vlier
vastgesteld door B&W d.d. 12-4-1983
goedgekeurd door G.S. d.d. 2-8-1983
- In de Kloostertuin 1^e herziening
vastgesteld door de raad d.d. 26-4-1984
goedgekeurd door G.S. d.d. 5-9-1984
- Reijackers-Noord Partiële herziening
vastgesteld door de raad d.d. 26-4-1984
goedgekeurd door G.S. d.d. 14-11-1984



- Bebouwde kom 1976 1^e herziening
vastgesteld door de raad d.d. 26-4-1984
goedgekeurd door G.S. d.d. 6-2-1985
- De Voorbeemd-Kwekerij
vastgesteld door de raad d.d. 28-6-1984
goedgekeurd door G.S. d.d. 30-1-1985
- De Voorbeemd-Uitwerkingsplan de Wingerd
vastgesteld door B&W d.d. 22-4-1986
goedgekeurd door G.S. d.d. 9-7-1986
- De Voorbeemd-Uitwerkingsplan De Beerput
vastgesteld door B&W d.d. 16-6-1987
goedgekeurd door G.S. d.d. 1-9-1987
- Mgr. Verhagenstraat – Tuinstraat 1987
vastgesteld door de raad d.d. 25-6-1987
goedgekeurd door G.S. d.d. 6-10-1987
- De Eendracht
vastgesteld door de raad d.d. 27-10-1988
goedgekeurd door G.S. d.d. 5-6-1989
- 'T Slotje
vastgesteld door de raad d.d. 26-1-1989
goedgekeurd door G.S. d.d. 2-8-1989
- Voorbeemd-Noord
vastgesteld door de raad d.d. 26-1-1989
goedgekeurd door G.S. d.d. 21-8-1989
- Molenveld
vastgesteld door de raad d.d. 29-6-1989
goedgekeurd door G.S. d.d. 22-1-1990
- De Kwekerij
vastgesteld door de raad d.d. 31-8-1989
goedgekeurd door G.S. d.d. 5-12-1989
- Staalwerk
vastgesteld door de raad d.d. 25-10-1990
goedgekeurd door G.S. d.d. 6-2-1991
- De Paddenpoel
vastgesteld door de raad d.d. 25-10-1990
goedgekeurd door G.S. d.d. 16-1-1991
- De Koppelen
vastgesteld door de raad d.d. 30-1-1992
goedgekeurd door G.S. d.d. 13-5-1992
- Bedrijventerrein Bemmer
vastgesteld door de raad d.d. 26-3-1992
goedgekeurd door G.S. d.d. 6-11-1992
- De Oude Toren
vastgesteld door de raad d.d. 27-5-1992
goedgekeurd door G.S. d.d. 17-9-1992



- Laarsche Velden
vastgesteld door de raad d.d. 25-6-1992
goedgekeurd door G.S. d.d. 4-1-1993
uitspraak Raad van State d.d. 13-10-1994
- 2^e partiële herziening aan- en bijgebouwenregeling
vastgesteld door de raad d.d. 10-3-1994
goedgekeurd door G.S. d.d. 4-7-1994
- Voormalig Politiebureau
vastgesteld door de raad d.d. 22-9-1994
goedgekeurd door G.S. d.d. 20-12-1994
- Huize Leefdael
vastgesteld door de raad d.d. 26-1-1995
goedgekeurd door G.S. d.d. 6-4-1995
- Radio Kontakt
vastgesteld door de raad d.d. 31-10-1996
goedgekeurd door G.S. d.d. 16-1-1997
- De Oude Toren II
vastgesteld door de raad d.d. 24-4-1997
goedgekeurd door G.S. d.d. 4-7-1997
- Buitengebied
vastgesteld door de raad d.d. 21-7-1998
goedgekeurd door G.S. d.d. 9-3-1999
uitspraak Raad van State d.d. 8-8-2001
- Uitwerkingsplan Laarsche Velden West
vastgesteld door B&W d.d. 11-8-1998
goedgekeurd door G.S. d.d. 8-12-1998
- Beekerheide 1998
vastgesteld door de raad d.d. 25-2-1999
goedgekeurd door G.S. d.d. 1-6-1999
- Bedrijventerrein Bemmer II
vastgesteld door de raad d.d. 27-5-1999
goedgekeurd door G.S. d.d. 5-8-1999
- Bedrijventerrein Bemmer III
vastgesteld door de raad d.d. 21-12-2002
goedgekeurd door G.S. d.d. 11-3-2003
- De Zeven Zusters
vastgesteld door de raad d.d. 24-4-2003
goedgekeurd door G.S. d.d. 28-10-2003
uitspraak Raad van State d.d. 9-1-2004
- Woningen hoek Kapelstraat/Brouwersstraat
vastgesteld door de raad d.d. 3-2-2005
goedgekeurd door G.S. d.d. 14-4-2005
- Piet van Thielplein 7
vastgesteld door de raad d.d. 26-1-2006
goedgekeurd door G.S. d.d. 27-4-2006



- De Regt
vastgesteld door de raad d.d. 11-6-2009
onherroepelijk d.d. 24 -2-2010
- Rembrandtplein fase II
vastgesteld door de raad d.d. 25-2-2010
onherroepelijk d.d. 20-4-2010

1.3 Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen

Een toenemend belang van de bestaande woningvoorraad tegenover nieuwbouw, de instandhouding van de voorzieningen en het behoud van de leefbaarheid zijn nieuwe vraagstukken, die op kleine kernen als Beek en Donk afkomen. Dit bestemmingsplan moet juridisch en planologisch zodanig ingericht worden, dat op die vraagstukken en daaruit voortvloeiende veranderingen in vraag en aanbod van de benodigde ruimte ingespeeld kan worden.

Onderstaande maatschappelijke veranderingen blijken een grote invloed te hebben op de ruimtelijke ontwikkeling van kernen als Beek en Donk:

- veranderingen in de bevolkingssamenstelling (stagnerende groei, vergrijzing/ontgroening);
- behoefte aan kwaliteit in de leefomgeving;
- behoefte aan door overheid geregelde veiligheid;
- meer vrije tijd en daarmee gepaard gaande toenemende vraag naar recreatieve voorzieningen;
- toenemend autogebruik;
- toenemend milieubesef.

De mate waarin hierop ingespeeld kan worden bepaalt in hoge mate de leefbaarheid van de kern. In tegenstelling tot vroeger, toen groeifactoren de ruimtelijke ontwikkeling bepaalden, ligt nu de nadruk op verandering en vernieuwing. Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn: beheer van het bestaande, duurzaamheid, zuinig ruimtegebruik, kwaliteit en behoud van de leefbaarheid.

1.4 Het bestemmingsplan Kom Beek en Donk

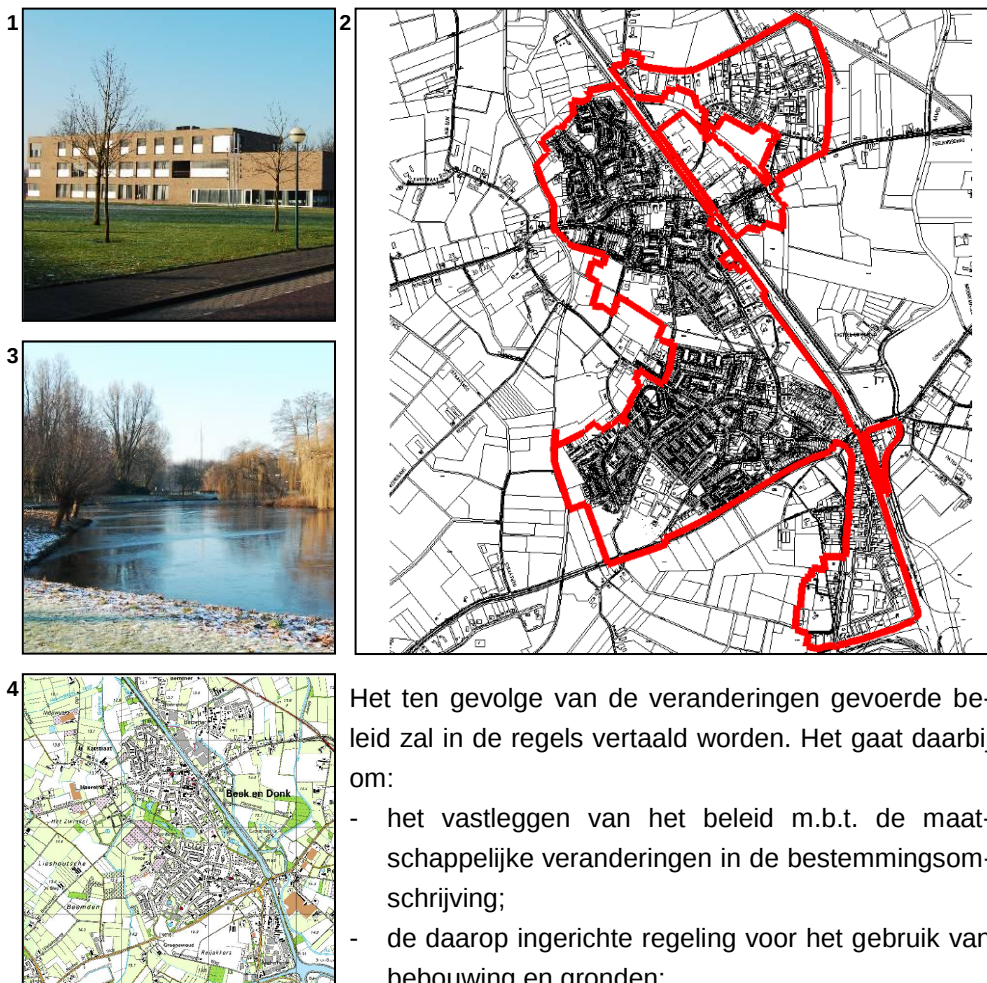
De genoemde maatschappelijke veranderingen hebben consequenties voor de inhoud van het bestemmingsplan Kom Beek en Donk.



1 impressie plangebied

2 idem





Het ten gevolge van de veranderingen gevoerde beleid zal in de regels vertaald worden. Het gaat daarbij om:

- het vastleggen van het beleid m.b.t. de maatschappelijke veranderingen in de bestemmingsomschrijving;
- de daarop ingerichte regeling voor het gebruik van bebouwing en gronden;
- de formulering van nadere eisen, afwijkingen en/of wijzigingen.

- 1 **Impressie Beek en Donk**
- 2 **plangebied**
- 3 **Impressie Beek en Donk**
- 4 **topografische ondergrond**

Inzet is zoveel mogelijk direct te regelen om het aantal procedures zo veel mogelijk te beperken. Teneinde toch de nodige flexibiliteit in te bouwen om ook in de toekomst op zich aandienende maatschappelijke veranderingen in te kunnen spelen, is in het plan ook een aantal afwegingsmomenten (afwijking, wijziging) ingebouwd, met bij de afweging te betrekken criteria.

1.5 Ligging en begrenzing van het plangebied

De kern Beek en Donk ligt in het oosten van de gemeente Laarbeek. De kern is, grotendeels, gelegen aan de westzijde van de Zuid-Willemsvaart en ten noorden van het Wilhelminakanaal. Het grootste gedeelte van de kern bevindt zich ook ten noorden van de Lieshoutseweg of N615. De begrenzing van het plangebied sluit aan op de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied.



2 Beleidskaders rijk

2.1 Nota Ruimte – Ruimte voor ontwikkeling

Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) maakt de gemeente Laarbeek deel uit van het nationaal stedelijk netwerk Brabantstad. De kernen Aarle-Rixtel, Beek en Donk, Lieshout en Mariahout liggen aan de rand van het binnen Brabantstad aangewezen economisch kerngebied en bundelingsgebied.

De ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en de daarbinnen gelegen economische kerngebieden heeft prioriteit. In de bundelingsgebieden moet een belangrijk deel van de verdere verstedelijking en economische activiteiten plaatsvinden.

Met het oog op verbetering van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie zijn de volgende doelstellingen na te streven:

- realisatie van stedelijke vernieuwing, herstructurering en revitalisering;
- optimale benutting van verdichtingsmogelijkheden;
- behoud van bestaande detailhandelstructuur in winkelcentra.

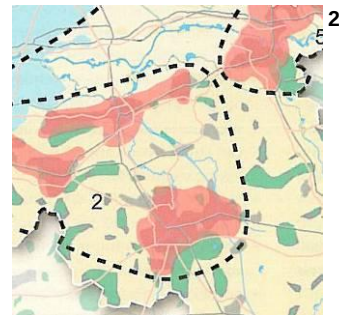
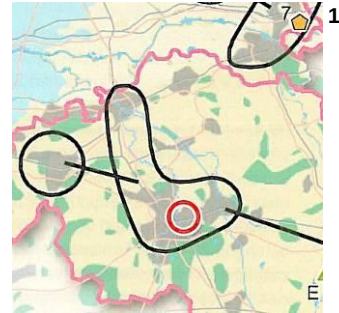
Afstemming met de waterhuishouding en de milieukwaliteit en veiligheid leidt tot de volgende doelstellingen:

- optimaal gebruik maken van mogelijkheden die water biedt voor de stedenbouwkundige structuur en voor wonen, werken en recreëren;
- realisering basiskwaliteit voor milieu en veiligheid.

2.2 Nota Wonen – Mensen wensen wonen

Eén van de kernthema's binnen het wonen in de 21^e eeuw is “meer ruimte voor groene woonwensen”. De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Enerzijds doordat woningzoekenden hun woonwensen niet in stedelijke gebieden kunnen realiseren. Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker.

Wonen in dorpen is, zeker bij de huidige inwoners, gewild. Er is sprake van een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitenge-



- 1 Nota Ruimte
economie en landbouw
- 2 idem, verstedelijking



bied en de specifieke sociale banden. Met het toenemend belang van informatie- en communicatietechnologie, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen.

2.3 Nota Belvedere

De centrale doelstelling van de Nota Belvedere is gericht op het sterker richtinggevend maken voor de inrichting van de ruimte van de cultuurhistorische identiteit. De cultuurhistorische identiteit dient enerzijds erkend te worden en herkenbaar te blijven. Anderzijds moeten de voor de cultuurhistorische identiteit bepalende kwaliteiten, ook benut worden bij verdere ruimtelijke ontwikkelingen.



3 Beleidskaders provincie en regio

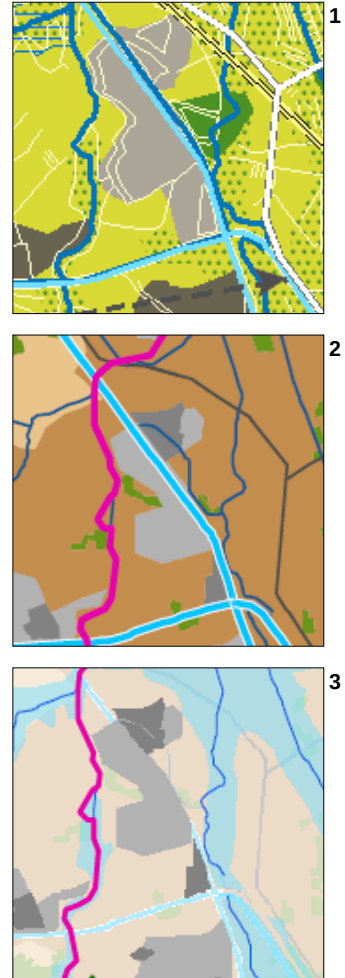
3.1 Structuurvisie RO

De structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.



- 1 uitsnede Structuurvisie
RO Structurenkaart
- 2 uitsnede gebiedspaspoorten / kenmerken
- 3 uitsnede gebiedspaspoorten / ambities



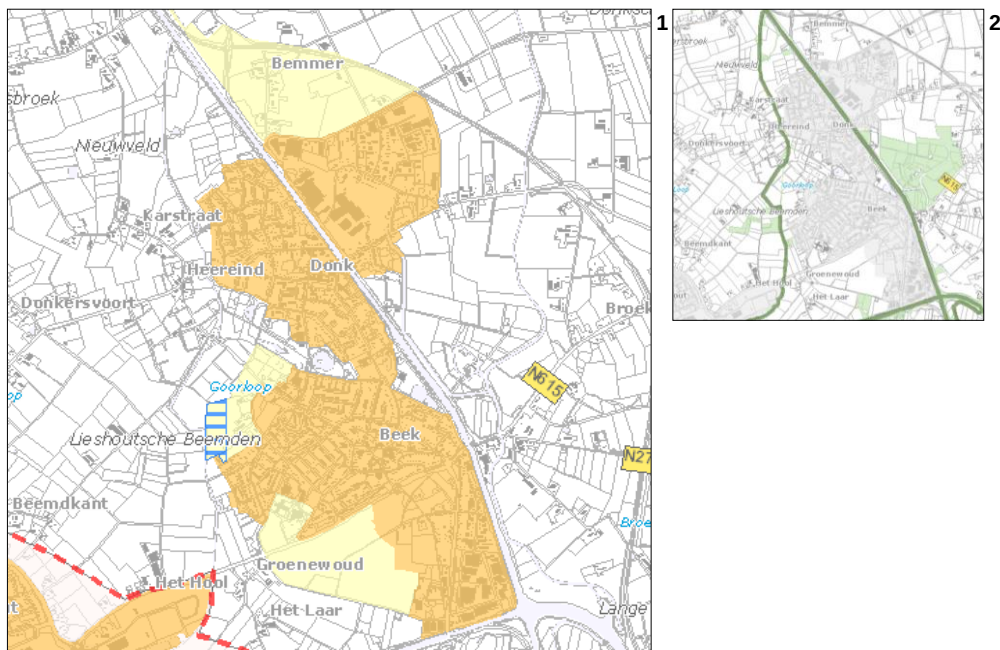
Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Beek en Donk is binnen de structuurvisie RO aangeduid als overig stedelijk gebied. Het beleid is er hierop gericht om de lokale behoefte voor verstedelijking op te vangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt de gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De stedelijke ontwikkelingen moeten qua schaal en maat passen bij de kern. Voor kernen, zoals Beek en Donk, die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorpse karakter nog hebben behouden vraagt de provincie aandacht voor een goede ruimtelijke aanhechting van nieuwe werklocaties op het dorp en het omliggende landschap. Daarnaast is het belangrijk dat in het regionale overleg gezocht wordt naar mogelijkheden voor de opvang van de behoefte aan werklocaties bij de meer suburbane kernen in de regio of op regionale bedrijventerreinen. Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Er zijn geen wijzigingen voorzien in de bestaande situatie.

Op de kaart gebiedspaspoorten (kenmerken) is Beek en Donk gelegen binnen de aanduidingen 'Bebouwing' en 'Bedrijventerrein'. Dit is conform het huidige en toekomstige gebruik. Hier zijn geen wijzigingen voorzien. Op de kaart gebiedspaspoorten (ambities) zijn er geen ontwikkelingen opgenomen voor het plangebied.





3.2 Verordening Ruimte

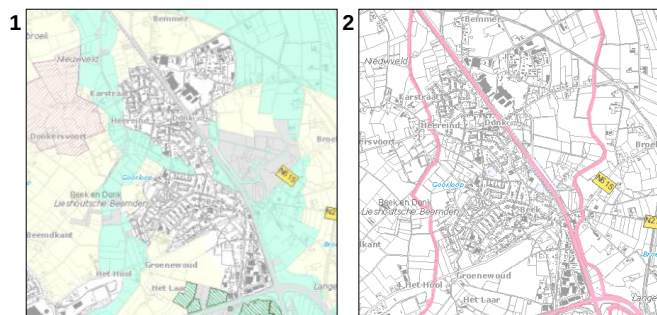
Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een verordening Ruimte opstellen.

De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede de regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De verordening ruimte is in twee fasen ingevoerd en bevat onder andere regels die specifiek van toepassing zijn op wonen en werken in het landelijk en stedelijk gebied. In de eerste fase worden onder andere regels gesteld omtrent de concentratie van verstedelijking, het doorwerken van de SER-ladder, functiemenging en uitbreiding van grootschalige bedrijvigheid.

- 1 uitsnede Verordening Ruimte fase 1, stedelijk gebied
- 2 uitsnede Verordening Ruimte fase 1, ecologische hoofdstructuur





In de tweede fase komen regels aan de orde omtrent detailhandel buiten buurt-, wijk, dorps- en stadscentra, ontwikkeling van bovenlokale grootschalige voorzieningen, uitsluiten van detailhandelsvestigingen buiten het bestaande stedelijke gebied en het mogelijk maken van stedelijke ontwikkelingen bij complexen (zoals kloosters) in het buitengebied.

Het plangebied valt conform fase 1 van de Verordening Ruimte voornamelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Beek en Donk met uitzondering van enkele gebieden die zijn aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De eventuele ontwikkelingen in deze gebieden maken echter geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De Zuid-Willemsvaart en de Goorloop zijn opgenomen als zoekgebied voor een ecologische verbindingszone.

In fase 2 (ontwerp) zijn de Zuid-Willemsvaart en de Goorloop aangewezen als Zoekgebied voor behoud en herstel van het watersysteem. In de omgeving van het plangebied zijn gebieden aangewezen als 'Agrarisch gebied', 'Groenblauwe mantel', 'Gebied teeltondersteunende kassen toegestaan' en 'Ecologische hoofdstructuur'.

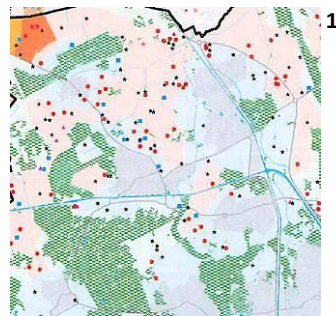
Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan en is niet in strijd met het hierboven beschreven beleid uit de Nota Ruimte.

- 1 uitsnede Verordening Ruimte fase 2, water
- 2 uitsnede Verordening Ruimte fase 2, agrarisch gebied



3.3 Reconstructieplan De Peel

Het reconstructieplan draagt bij aan een herstel van het water- en bodemsysteem en een verbetering van de milieukwaliteit. Daarnaast worden nieuwe perspectieven geboden voor landbouw en recreatie. Onderdeel daarvan is een integrale zonering van de intensieve veehouderij. Rond de kernen in Laarbeek is steeds sprake van extensiveringsgebied, waarbinnen op termijn de intensieve veehouderij gaat verdwijnen.



Op het gebied van wonen, werken en leefbaarheid wil het plan een halt toeroepen aan vermindering van de werkgelegenheid en de achteruitgang van de leefbaarheid in kleine kernen. In dit kader wordt een plan van aanpak opgesteld voor het verbeteren van de leefbaarheid in Beek en Donk.

1 Reconstructieplan
De Peel





4.1 Structuurvisie+ Laarbeek

Het Duurzaam Structuurbeeld uit de Structuurvisie+ Laarbeek verdeelt het gemeentelijk grondgebied onder in Waterland, Beken en kernzone, Groen monoland en Mixland. In de Beken en kernzone, waarin Beek en Donk is gelegen, is het beleid gericht op versterking van de ruimtelijke structuur van de kernen, gecombineerd met inbreiding en herstructurering, alsmede op het creëren van duurzame komranden met een sterke groenblauwe dooradering.

Beek en Donk betreft twee aan elkaar gegroeide dorpen die worden gescheiden door een groene long die zorgt voor groene kwaliteiten in de kern. Structurerend zijn hier dan ook de groene long en de beide dorpskernen. Ook de Zuid-Willemsvaart en de Lieshoutseweg zijn structurerend voor de kern. In Beek is op diverse locaties inbreiding aan de orde (Heuvelplein en Gemeentewerf) geweest. Ontwikkelingsruimte is aan de westzijde van Beek (Hoge Regt en Laarsche Velden) en aan de zuidzijde van Beek (Beekse Akkers) voorzien. Ook in Donk zijn enkele inbreidingslocaties aan de orde. Inbreiding heeft plaats gevonden aan de Lage Heesweg en vindt plaats aan het Rembrandtplein.

- 1 impressie
bebouwde kom
- 2 idem
- 3 idem
- 4 idem



Het woonprogramma dient zich conform de Structuurvisie+ vooral te richten op startende huishoudens (1-2 persoons huishoudens en gezinnen) en senioren, alsmede draagkrachtige doorstromers. Het werkprogramma uitgaande van de vraag van lokale bedrijven (tot 5000 m² kavelomvang), heeft betrekking op 15-20 ha bruto bedrijventerrein.



1

Bij de verdere ontwikkeling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- inbreiding gaat in principe voor uitbreiding (echter niet alles mag volgebouwd worden);
- het rode programma moet worden ingevoegd in het landschap;
- de infrastructuur is genererend voor de verdere verstedelijking.



2

4.2 Woonbeleid gemeente Laarbeek

Wonen met perspectief

Het woonbeleid van de gemeente Laarbeek kent de volgende doelstellingen:

- primair voorzien in de woningbehoefte van de gemeente Laarbeek (migratiesaldo = 0);
- zorgen voor een goede woningdifferentiatie en meer keuzevrijheid;
- de vraag naar meer kwaliteit staat centraal;
- streven naar duurzame (fysiek en sociaal) woonmilieus en woningen.

De kwantitatieve woningbehoefte beslaat tot 2010 gemiddeld zo'n 95 woningen per jaar. Om hierin te voorzien wordt in principe inbreiding boven uitbreiding gesteld. De kwalitatieve vertaling van de woningbehoefte wordt bepaald door de noodzaak de bestaande woningvoorraad door toevoegingen gevarieerder te maken. Dit betekent meer huurwoningen (levensloopbestendig), meer goedkope koopwoningen, door verkoop van huurwoningen en nieuwbouw (voor starters), en meer middeldure koopwoningen (in plaats van dure koopwoningen).

In de periode 2010-2018 wordt uitgegaan van een toename van circa 80 woningen per jaar.

- 1 impressie
structurende Zuid-
Willemsvaart
- 2 impressie structurende
groene long



Open plekkenbeleid gemeente Laarbeek

De wens tot inbreiding en opvulling noodzaakte tot het vastleggen van afwegingskaders om te bepalen in welke gevallen inbreiding (3 of meer woningen) dan wel opvulling (1 of 2 woningen) op een locatie acceptabel is. Het daartoe door de gemeente raad vastgestelde open plekkenbeleid omvat naast een afwegingskader ook een prioriteitstelling.

4.3 Economisch beleid

Economisch Actieplan Laarbeek

Laarbeek wordt gekenmerkt door een sterke industriële ontwikkeling. Deze heeft Laarbeek gemaakt tot een industriële gemeente, met recent een relatief sterke groei van de sectoren vervoer en zakelijke dienstverlening.

De doelstellingen van het Economisch Actieplan Laarbeek betreffen:

- het stimuleren van de economische ontwikkeling ter behoud van de werkgelegenheid;
- het additioneel vergroten van het aantal arbeidsplaatsen;
- het verbeteren van de bereikbaarheid.

Om deze doelstellingen te verwezenlijken, wordt gestreefd naar het verruimen van de mogelijkheden voor bedrijvigheid in en om de kernen. Daarnaast moet een intensiever gebruik van de bestaande bedrijventerreinen gestimuleerd worden. En ook moet ruimte geboden worden voor zorg, zowel in het care-segment (verzorging) als het cure-segment (genezing).

Advies en actieplan

versterking winkelstructuur

De basiseisen aan een winkelgebied in een gemeente als Laarbeek zijn:

- compleet, met dagelijkse voorzieningen en een gedeelte niet-dagelijkse voorzieningen, horeca en dienstverlening;
- compact, met een logische winkelroute en korte loopafstanden;
- comfortabel, met een attractief verblijfsklimaat, een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid.



De aanwezige winkelgebieden zijn aan deze eisen getoetst. Het Piet van Thielplein in Donk vraagt om uitbreidingsmogelijkheden, herinrichting van het plein en mogelijk de verplaatsing van het Postkantoor. Voor het Heuvelplein in Beek is gezocht naar een functiewijziging van het klooster met toegevoegde waarde voor het plein. Deze is gevonden in woningbouw en enkele commerciële ruimten (project De Zeven Zusters). Tevens moet de pleinfunctie hier versterkt worden.

Strategisch beleidsplan Toerisme en Recreatie

Het beleidsplan concludeert dat het toeristisch-recreatief aanbod in Laarbeek beperkt is. De positie van de gemeente in de toeristische-recreatieve markt is dan ook zwak.

Potenties op het gebied van toerisme en recreatie liggen met name bij de aanwezige rust, ruimte en natuur. Er is een grote diversiteit aan landschapstypen, cultuurhistorische waarden en water, zoals kanalen, waterlopen en vennen. De strategie, die tot verdere ontwikkeling van deze potenties moet leiden, legt de nadruk vooral op productontwikkeling op bovenlokaal of zelfs bovenregionaal niveau, in combinatie met upgrading van het huidige aanbod.

4.4 Verkeers- en Vervoersbeleid

Conform het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan wordt de uitvoering van infrastructurele maatregelen afgestemd op de categorisering van het wegennet en de verdere invoering en inrichting van 30km/uur gebieden. Daarnaast zijn reconstructies van kruispunten aan de orde in verband met de verkeersveiligheid.

Bij de infrastructurele maatregelen zijn aandachtspunt de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer, de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers en de toegankelijkheid voor de bus. Een extra aandachtspunt vormt het parkeren. Het toenemend autobezit vraagt op diverse plaatsen om meer parkeermogelijkheden.



1



2

- 1 impressie
Piet van Thielplein
- 2 impressie Heuvelplein



De wegcategorisering conform het wegcategoriseringsplan 2006 voorziet binnen de bebouwde kom in

- verkeersaders binnen de kom (50 km/uur);
- verblijfsgebied binnen de kom (30 km/uur).

Binnen de kom van Beek en Donk zijn (delen van) de Lieshoutseweg, de Oranjelaan en de Bosscheweg aangewezen als verkeersaders. De overige wegen maken deel uit van het verblijfsgebied.

4.5 Kwaliteit bebouwing

Welstandsnota

Het doel van de Welstandsnota is een bijdrage te leveren aan het behouden en versterken van de aantrekkelijkheid van de gemeente Laarbeek. Daartoe zijn criteria opgesteld, waaraan bouwwerken moeten voldoen.

Een deel van deze criteria is gebiedsafhankelijk. De in een gebied aanwezige specifieke waarden, vragen in een aantal gevallen om een daarop aangepast bouwplan. De Welstandsnota vormt in deze een aanvulling op de bebouwingsregels uit het bestemmingsplan. Per kern zijn in de nota de gebieden met specifieke waarden onderkend en vertaald in het gewenste welstandsniveau.

Monumentenverordening

Binnen de bebouwde kommen in de gemeente Laarbeek is een aantal Rijksmonumenten gelegen. Daarnaast is de gemeente doende een aantal gemeentelijke monumenten aan te wijzen. De bescherming van monumenten kent een eigen kader (Monumentenwet, gemeentelijke monumentenverordening), maar moet deels ook in bestemmingsplannen zijn beslag krijgen. Enerzijds eveneens ter bescherming, anderzijds ook als kader voor toekomstige ontwikkelingen.



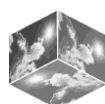
4.6 Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma Beek en Donk (IDOP)

In het IDOP geven de bewoners van Beek en Donk aan welke ontwikkelingen zij in hun directe omgeving wenselijk achten en welke ideeën er leven om die visie te realiseren. De bewoners van Beek en Donk hebben aangegeven welke aandachtspunten naar de mening van de inwoners als eerste opgelost moeten worden om Beek en Donk leefbaar te houden. Hiervoor is een uitvoeringsprogramma opgesteld.

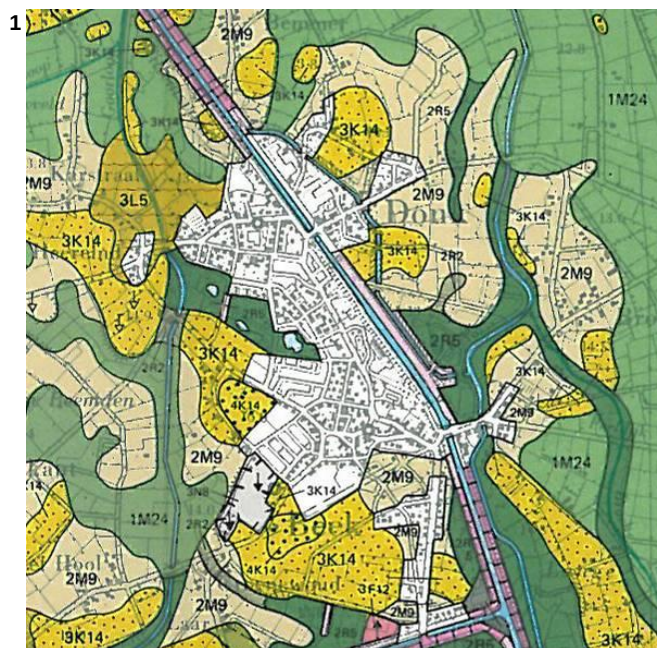
Het uitvoeringsprogramma bevat oplossingsrichtingen voor de zes meest belangrijke aandachtspunten voor Beek en Donk. Bij sommige aandachtspunten zijn, naast oplossingsrichtingen, ook randvoorwaarden gesteld door de bewoners. Op basis van de oplossingsrichtingen is daarna een concreet uitvoeringsprogramma opgesteld met daarin benodigde acties, trekkers van acties, betrokkenen en planning.

Met de aandachtspunten, oplossingsrichtingen en actiepunten in het IDOP is een eerste aanzet gegeven voor het verbeteren van de leefbaarheid in Beek en Donk. Binnen Beek en Donk is nog teveel sprake van twee verschillende kernen. Diverse aandachtspunten hebben hiermee te maken. Het scheidende element tussen de twee kernen, de groene long, wordt beoordeeld als karakteristiek en waardevol. Het fysiek verbinden van de beide kernen is dan ook niet ter sprake gekomen. De oplossing wordt gezien in sociale integratie door het organiseren van activiteiten voor het hele dorp, juist in de groene long.

Onderhavig bestemmingsplan houdt daar waar mogelijk en van toepassing, rekening met de actiepunten in het IDOP.



5 Huidige situatie, laag 1: ondergrond



5.1 Bodem

Geomorfologie (verschijningsvorm van de bodem).

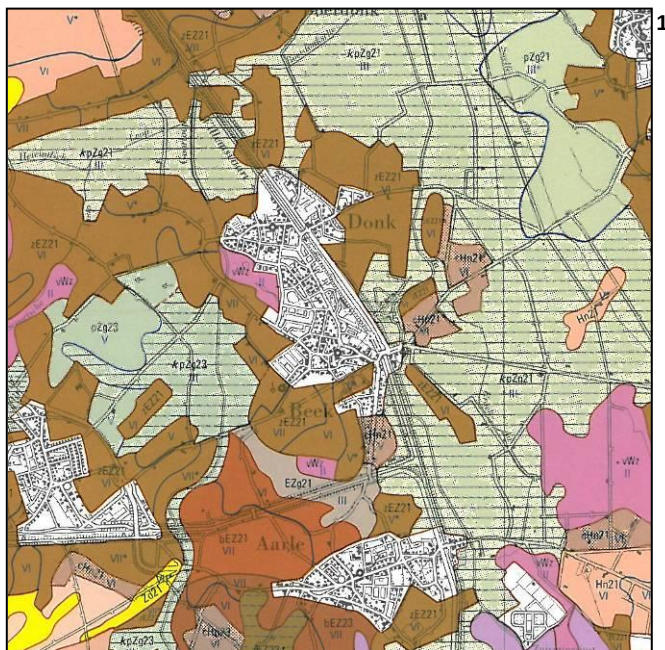
Beek en Donk is gelegen in een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden (2M9) en is omringd door beekoverstromingsvlakten (1M24). Verspreid over deze vlakte zijn dekzandruggen (3K14 en 3L5) en beekdalbodems (2R5) gelegen. De dekzandruggen betreffen geïsoleerde, geleidelijk in het terrein oplopende terreinverheffingen met een hoogte van $\frac{1}{2}$ tot $1\frac{1}{2}$ m. Bij de beekdalbodem is sprake van relatief laaggelegen beekdalbodem zonder veen met terreindepressies met een diepte van $\frac{1}{4}$ tot $\frac{1}{2}$ m.

1 geomorfologische kaart

De oudste delen van de beide kernen Beek en Donk zijn gelegen op een dekzandrug, de latere uitbreidingen zijn deels ook op de vlakte van verspoelde dekzanden gelegen. Rond Beek en Donk zijn aan de noord- oost- en westzijde beekoverstromingsgebieden gelegen. Dekzandruggen zijn verspreid aanwezig aan alle zijden van Beek en Donk.

In de Structuurvisie+ Laarbeek wordt geconcludeerd dat de alternerende oost-westgerichte beekdalen en dekzandruggen in het westelijke deel van de gemeente in zeer belangrijke mate structurerend zijn geweest voor het huidige occupatiepatroon.





Bodem (samenstelling van de bodem)

Qua bodem is onder Beek en Donk en omgeving sprake van Enkeerdgronden. Dit betreft zandgronden waar ophoging door menselijke activiteit heeft plaatsgevonden. De geleidelijke ophoging bestaat uit mest gemengd met strooisel en zand. Dit heeft geresulteerd in een bovenlaag van meer dan 50 cm dikte, bestaande uit humushoudende minerale grond, waarin organische stof is opgehoopt. Gelet op de kleur is sprake van hoge zwarte enkerdgronden (zEZ21). Deze gronden zijn leemarm en bestaan uit zwak lemig, fijn zand. Aangenomen wordt dat hier is opgehoogd met heideplaggen.

1 bodemkaart

Verder wordt Beek en Donk omringd door Kalkloze zandgronden. Deze gronden bestaan binnen 80 cm voor minstens de helft uit kalkloos zand. De beek-eerdgronden ter plaatse bestaan uit lemig fijn zand en bevatten veel roest (laarpodzolgronden, cHn21).

Geomorfologie en bodem waren vroeger bepalend voor de keuze van vestigingslocaties. Thans bestaat sterk de behoefte aan terugkeer naar deze uitgangspunten. Verdere uitbreidings- en inbreidingsmogelijkheden moeten gezien worden in het perspectief van de ondergrond. Dit geldt evenzo voor al dan niet te handhaven onbebouwde groen-/natte gebieden.



5.2 Watersysteem

Waterplan Laarbeek

In het Waterplan Laarbeek is de gemeentelijke visie op het water nader vastgelegd:

- waterkwantiteit: aansluiting zoeken bij de natuurlijke dynamiek van de waterkringloop;
- watergebruik en waterketen: tegengaan van verspilling van watergebruik in relatie tot grondwateronttrekkingen;
- natuur, ecologie en waterkwaliteit: schoon water en een schone waterbodem met verwaarloosbare risico's voor aquatisch-ecologisch functioneren van het ecosysteem;
- water als ordenend principe: ruimte voor oppervlaktewater en waterberging;
- recreatie, beleving en cultuurhistorie van water: onderkennen van gebruiks- en belevingswaarde van water.

Waterhuishoudkundige situatie

De stedelijke wateropgave, zoals die uit het Waterplan naar voren komt, richt zich op het realiseren van waterbergingsgebieden in combinatie met gescheiden rioolstelsels.

De grondwatertrappen variëren van II (gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) minder dan 40 cm beneden maaiveld), VI en VII (GHG tussen 40-80 cm beneden maaiveld of dieper dan 80 cm beneden maaiveld) westelijk van de kern tot VI oostelijk van de kern (GHG tussen 40 en 80 cm beneden maaiveld).

Waterhuishoudkundig behoort het gebied tot het stroomgebied van de Aa. De stroomrichting van de beken in het stroomgebied van de Aa is voornamelijk noordwest gericht. De Goorloop direct ten westen Beek en Donk en de Boerdonkse Aa zorgen voor de afvoer van overtollig hemelwater naar de Aa. De stroomrichting van deze beken is noordoost gericht. Ook de Zuidwillemsvaart, overwegend ten oosten van de kern en het Wilhelminakanaal ten zuiden van de kern dragen zorg voor de afvoer van overtollig hemelwater en zijn bepalend voor het watersysteem ter plaatse.



Het watersysteem is sterk sturend ten aanzien van de grondgebruiksmogelijkheden. De verspoelde dekzandvlaktes zijn relatief nat. Uiteraard zijn de hoger gelegen dekzandruggen droger. Van oudsher vindt hier dan ook bewoning plaats.

De waterhuishouding was, naast geomorfologie en bodem, vroeger van groot belang bij de locatiekeuze. Thans is de waterhuishouding mede identiteitsbepalend, met name het oppervlaktewater, en van belang voor de verankering van de groenstructuur. Daarnaast bepaalt de waterhuishouding de mogelijkheden om water te infiltreren, te bergen en af te voeren. De boringsvrije zone brengt gebruiksbependingen met zich mee.

5.3 Natuur

Op bijgaande figuur is opgenomen waar de Ecologische Hoofdstructuur binnen een straal van 3 kilometer van Beek en Donk gelegen is. De EHS bestaat uit het totaal van alle natuurgebieden en de verbindingen ertussen. Planten en dieren kunnen zich zo over verschillende natuurgebieden verspreiden. De verbindingen worden ook wel Ecologische Verbindingszones (EVZ) genoemd.

De Zuid-Willemsvaart, het Wilhelminakanaal, de Goorloop en de rivier de Aa gedeeltelijk, maken allemaal deel uit van Ecologische verbindingzones. Deze EVZ's zijn overgenomen uit het Streekplan uit 2002. Hiermee wordt ruimtelijk aangegeven waar de verbinding tussen natuurgebieden gewenst is. Met deze verbindingzones dient rekening te worden gehouden bij eventuele ontwikkelingen in het plangebied.

De bestaande kwaliteiten van natuur en ecologie zijn vastgelegd in de provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals deze is vastgelegd in de Interimstructuurvisie. Hierin is aangegeven waar de verschillende hoofdstructuren en verbindingzones zijn gelegen. Direct rondom de kom van Beek en Donk is geen GHS-natuur aanwezig. De bestaande bos- en natuurgebieden aan de noordwestelijke zijde van de gemeente





Laarbeek maken hier wel onderdeel vanuit. De GHS-landbouw is relatief bescheiden gelegen aan de oostzijde van de kern. Beek en Donk wordt omgeven door de AHS-Landbouw. Hier zijn geen bijzondere natuurlijke en/of ecologische kwaliteiten in het geding.

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet, Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn.

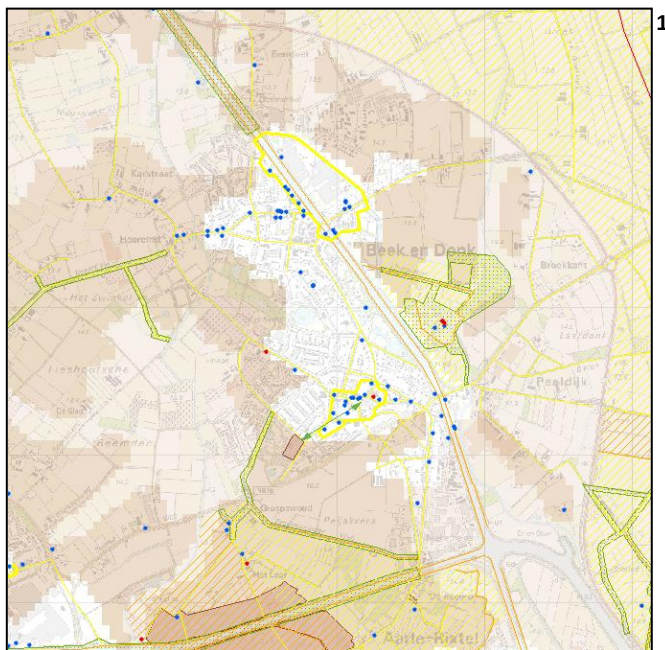
Bomenbeleidsplan

Tussen de oorspronkelijke kernen van Beek en Donk is sprake van een groenzone van enige omvang. Verspreid over het bebouwd gebied is daarnaast groen, veelal in de vorm van bomen met gras of onderbeplanting, aanwezig. Teneinde de waarde van dit groen te bepalen is het Bomenbeleidsplan gemeente Laarbeek opgesteld. Op basis van dit plan zijn waardevolle en bijzondere bomen geselecteerd. Het bestaan van deze bomen en de kwaliteit van de groeiplaatsen verdient nadere bescherming (bijvoorbeeld door deze vast te leggen in een bestemmingsplan).

In Beek en Donk concentreren de waardevolle en bijzondere bomen zich voornamelijk aan de hoofdontsluitingswegen en in het middengebied.

- 1 uitsnede plankaart
Interimstructuurvisie
- 2 Ecologische Hoofd-
structuur





1

5.4 Landschap en cultuurhistorie

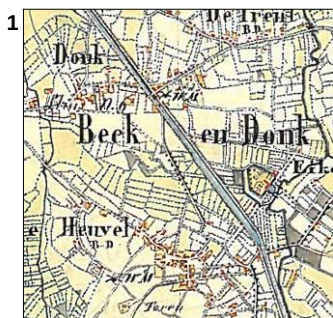
Beek en Donk bestaat, zoals reeds is aangegeven, oorspronkelijk uit twee afzonderlijke kernen. De groenzone tussen de kernen heeft geleid tot een ruimtelijke structuur waarin de kernen nog duidelijk herkenbaar zijn. Ten noorden van het groene middengebied bevindt zich de kern Donk.

Donk is ontstaan in de vorm van een bebouwingslint op een rivierdonk tussen de Aa en de Goorloop. Het bebouwingslint onderscheidt zich door een sterk naar bouwperiode en stijl variërende bebouwing. Het historische bebouwingslint wordt door de Zuid-Willemsvaart doorsneden waardoor een barrière is ontstaan tussen het oostelijke en westelijke deel van Donk. Het oostelijke deel van Donk bestaat vooral uit het bedrijventerrein Bemmer. Het historische lint en de Zuid-Willemsvaart en omgeving zijn beeld- en structuurbepalend voor Donk.

Ten zuiden van het groene middengebied is Beek gelegen. Deze kern is ontstaan als een bebouwingslint op een oeverwal van de Aa. Het Heuvelplein is in een latere periode gevormd tot de kern van Beek en kenmerkt zich door een authentiek historisch dorpsgebied met een aantal bijzondere bouwkundige objecten. Ten westen van het historische dorpsgebied is een oude kerktoeren gelegen, tegenwoordig ingesloten door

1 cultuurhistorische waarden-
kaart Noord-Brabant





woonwijken en maatschappelijke voorzieningen. Een bedrijventerrein is ontstaan tussen het gemengde bebouwingslint van Beek, de Zuid-Willemsvaart en het Wilhelminakanaal. De woonbebouwing is in de loop van de 20^{ste} eeuw voornamelijk ten noorden en oosten van de historische kern, langs en tussen oude agrarische linten, gerealiseerd.

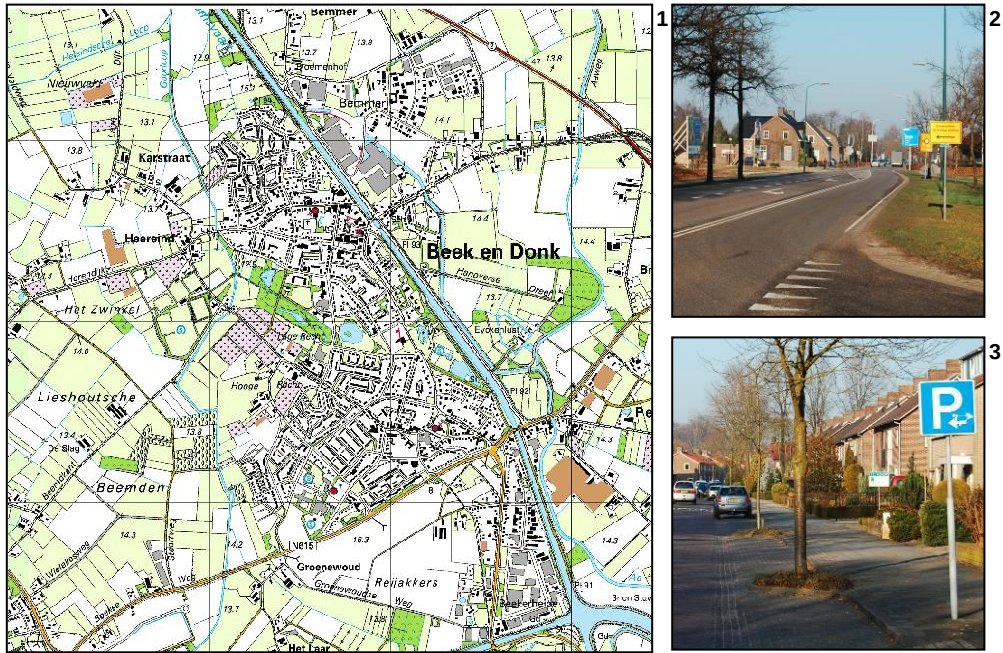
Beek en Donk is grotendeels omgeven door waardevol buitengebied. Ten westen en oosten van de kern liggen respectievelijk het beekdal van de Goorloop en van de Aa, gecombineerd met het landgoed Eykenlust. Deze overgangen naar het buitengebied worden als waardevol gezien. Belangrijk is hier echter ook de barrière werking van de Zuid-Willemsvaart en het Wilhelminakanaal die de verweving met het buitengebied beperkt. In het zuiden en noordoosten gaat het stedelijk gebied over in agrarisch cultuurlandschap met oude verkavelingsrelicten. Grote infrastructuur vormt hier de overgang naar het buitengebied en resulteert dan ook in een beperkte verweving.

Het gebied rond het Heuvelplein behoort tot het historische dorpsgebied, samen met een aantal aangrenzende gebieden. Van oudsher komen een drietal belangrijke wegen (Koppelstraat, Irisstraat en de Pater Becanusstraat) vanuit het buitengebied op dit authentieke plein samen. Het gebied heeft zijn voornaamste functie ondertussen verloren maar heeft het historische karakter wel weten te behouden. Het driehoekige Heuvelplein vormt de centrale ruimte van de kern Beek.

1 uitsnede historische atlas



6 Huidige situatie, laag 2: infrastructuur



6.1 Wegen

Wegcategoriseringsplan

Het wegcategoriseringsplan voor de gemeente Laarbeek maakt onderscheid in stroomwegen (continue doorstroming met relatief hoge snelheid), erftoegangswegen (voor de ontsluiting van erven) en gebiedsontsluitingswegen (verbindende schakel tussen stroom- en erftoegangswegen). Uitgangspunt voor de wegcategorisering binnen de kernen is het realiseren van zoveel mogelijk verblijfsgebieden en zo weinig mogelijk gebiedsontsluitingswegen.

Binnen de verblijfsgebieden geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Voor de enkele nog resterende verkeersaders binnen de bebouwde kom bedraagt deze 50 km/uur. Per kern resteren aldus één of slechts enkele verblijfsgebieden. Een bijpassende weginrichting wordt (op termijn) nagestreefd.

Eventuele uitbreidings-, inbreidings- of herstructureringslocaties zullen op hun ligging ten opzichte van de wegenstructuur bezien moeten worden. Een goede bereikbaarheid, die niet ten koste gaat van aangrenzende locaties, dient realiseerbaar te zijn.

Door de toegenomen automobiliteit ontstaan er knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid, leefbaarheid, oversteekbaarheid, parkeren, bereikbaar-

- 1 topografische kaart
- 2 stroomweg
- 3 parkeervoorziening



heid en verkeersafwikkeling. Daar waar knelpunten het gevolg zijn van de weginrichting of het al dan niet nemen van maatregelen, heeft het bestemmingsplan weinig invloed. Het tekort aan parkeerplaatsen heeft deels wel een relatie met het bestemmingsplan.

De aanwezige specifieke parkeervoorzieningen leiden niet tot parkeerproblemen. Dit is plaatselijk wel het geval in de woonomgeving, vooral waar het betreft de oudere woonbuurten uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Hier is veelal gerekend met een parkeernorm van 1 à 1,2 parkeerplaatsen per woning, terwijl thans 1,8 à 2 parkeerplaatsen per woning gangbaar is.

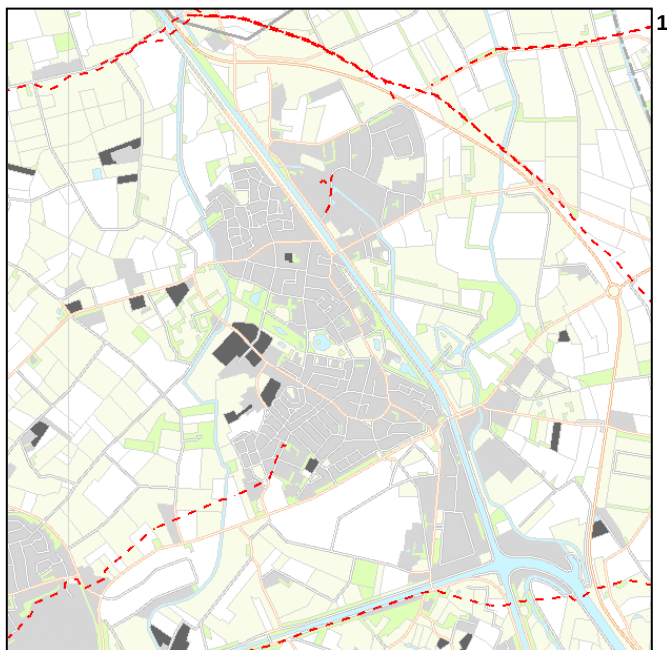
Teneinde het aantal beschikbare parkeerplaatsen niet verder te doen teruglopen wordt niet meegewerkt aan het opheffen van parkeermogelijkheden op eigen erf. Uitbreiding van de woning, die ten koste gaat van de voortuin en/of de inrit wordt niet mogelijk gemaakt.

In nieuwe situaties, of het nu gaat om woonwijken, werkgebieden of centrumgebieden, zal steeds met actuele parkeernormen gewerkt worden, om te garanderen dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Beleidsplan Openbare Verlichting

In het Beleidsplan Openbare Verlichting zijn de uitgangspunten vastgelegd om te komen tot een uniforme verlichtingskwaliteit voor overeenkomstige gebieden. De mogelijkheden tot het oprichten van de gewenste verlichtingsarmaturen zullen worden opgenomen.





Wegenstructuur

De hoofdwegenstructuur rond de kom van Beek en Donk wordt gevormd door de Boscheweg langs de Zuid-Willemsvaart en de Lieshoutseweg (N615). De Boscheweg is van oorsprong de weg naar 's-Hertogenbosch langs de Zuid-Willemsvaart. De Lieshoutseweg vormt de verbinding met Lieshout en Gemert.

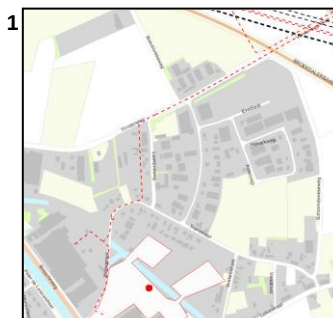
Vanaf de Boscheweg en Lieshoutseweg wordt de verdere gebiedsontsluiting van de kern verzorgd door de straten Koppelstraat, Kapelstraat, Mgr. Verhagenstraat, Dokter Timmerslaan, Orchideestraat, Herendijk, Heereindsestraat en een deel van de Pater Becanusstraat, de Muzenlaan en de Oranjelaan.

1 uitsnede Risicokaart Brabant met de leidingen in en in de omgeving van het plangebied

6.2 Nutsvoorzieningen en leidingen

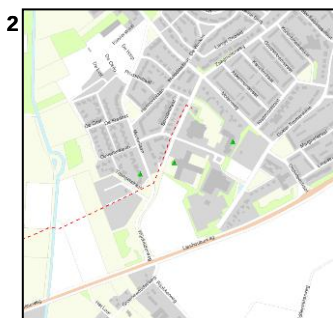
Rond de kern Beek en Donk zijn verschillende nutsvoorzieningen en leidingen aanwezig. Zo heeft de Gasunie een buisleiding naar Beek vanuit het westen. Ook bevindt zich een buisleiding van de Gasunie in het oostelijke deel van Donk. Daarnaast loopt ten noordoosten van Beek en Donk nog een buisleiding van de Gasunie. Verder heeft de Rotterdam-Rijn pijpleidingmaatschappij ten noorden en oosten van Beek en Donk (buiten het plangebied) nog een tweetal olieleidingen in gebruik.





Dit betreft een 24" productenleiding en een 36" ruwe olieleiding. Daarnaast loopt ten zuiden van het Wilhelminakanaal (buiten het plangebied) het tracé van een buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie. De genoemde leidingen leggen beperkingen op aan de ontwikkeling van woningbouwlocaties.

Binnen het plangebied zijn concreet de volgende leidingen en/of aan te houden zones aanwezig:



In het noordoosten van het plangebied overwegend aan de Vonderweg (oost) en Wellestraat:

- buisleidingen van de Gasunie met een plaatsgebonden risicocontour van 0 m en een belemmeringenstrook van 4 m ter weerszijden uit het hart van de leiding.

In het zuidwesten van het plangebied, gedeeltelijk langs de Wijnkelderweg:

- een buisleiding van de Gasunie met een plaatsgebonden risicocontour van 0 m en een belemmeringenstrook van 4 m ter weerszijden uit het hart van de leiding.

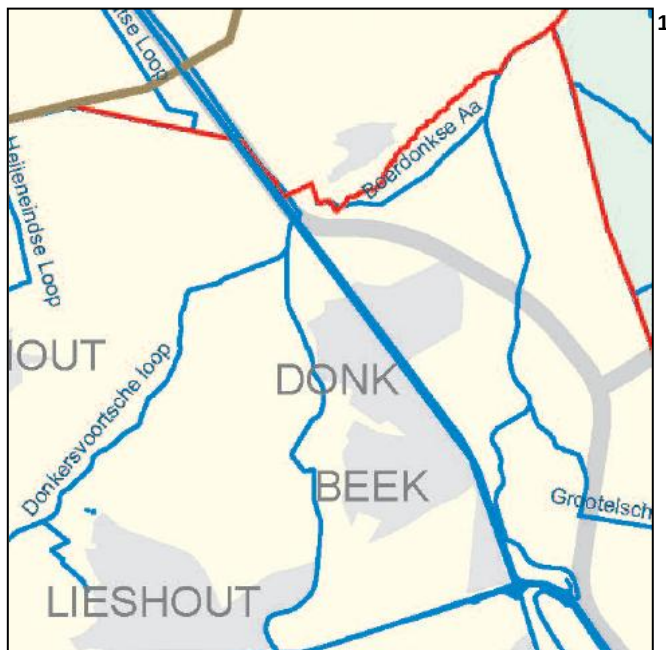
De belemmeringenstroken dienen in acht te worden genomen.

In de kern zijn de gebruikelijke nutsvoorzieningen en leidingen, die de afzonderlijke percelen van 'gas, water en licht' voorzien, aanwezig. De voorzieningen en leidingen zijn vrijwel zonder uitzondering steeds gelegen binnen het profiel van de aanwezige straten.

1 uitsnede Risicokaart
noordoosten van het
plangebied

2 uitsnede Risicokaart
zuidwesten van het
plangebied





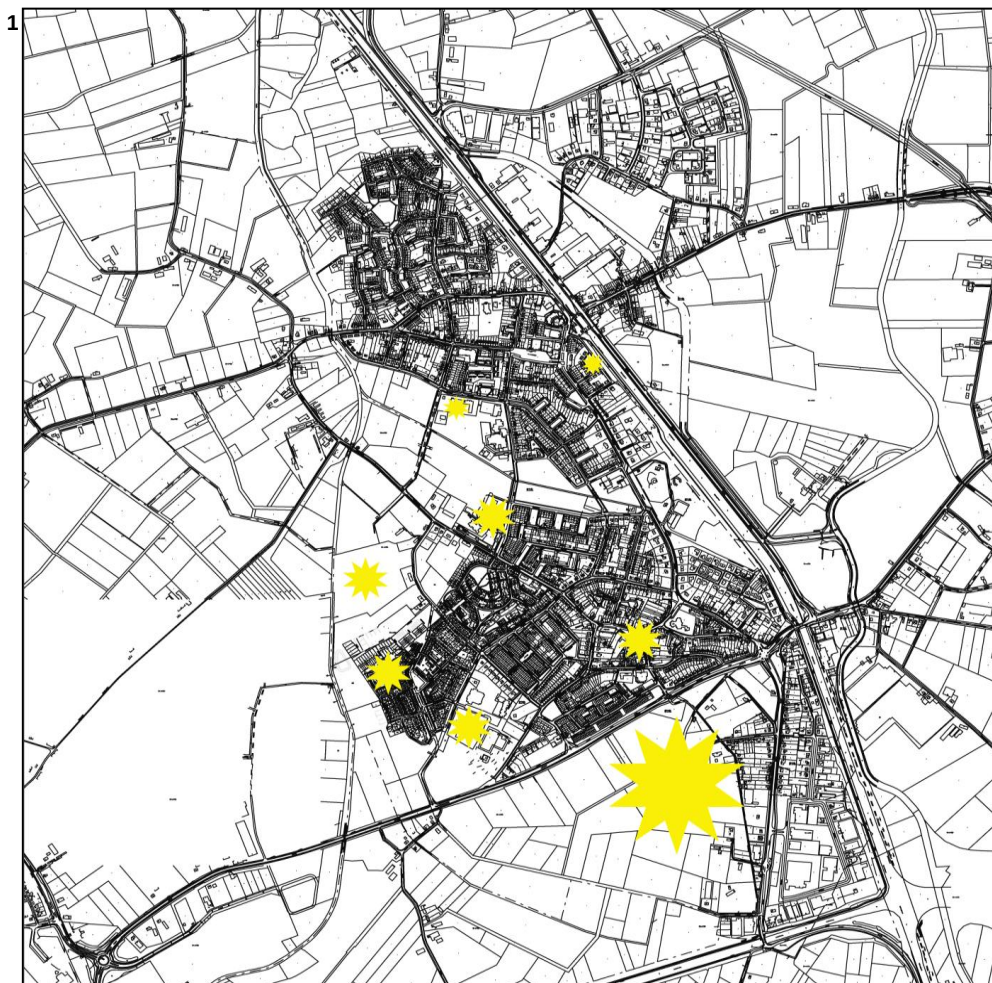
6.3 Watergangen

Het aantal watergangen in beheer bij het waterschap Aa en Maas en vallende onder de Keur van het waterschap is rond Beek en Donk redelijk groot. Het betreft de volgende watergangen:

- de Goorloop,
- de rivier de Aa,
- het Wilhelminakanaal
- en de structurerende en deels begrenzende Zuid-Willemsvaart.

1 watergangen rondom
Beek en Donk





1 woningbouw-
mogelijkheden:



7.1 Wonen

Beek en Donk bestaat voor een belangrijk deel uit woonbebouwing. Het betreft hier verschillende soorten woningen. De historische bebouwing bestaat veelal uit vrijstaande woningen, latere uitbreidingen ook uit twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen. De woningen hebben overwegend 1 of 2 bouwlagen en zijn afgedekt met een kap. Incidenteel is ook gestapelde woningbouw gerealiseerd.

In de (historische) linten en de achtergebieden in Beek en Donk bevinden zich nog diverse inbreidingsmogelijkheden. Er zijn woningbouwplannen ontwikkeld voor de volgende locaties:

- in combinatie met de voorzieningencluster Beek (Wijnkelderweg), herstructurering kern Beek;
- de Regt, in combinatie met maatschappelijke voorziening, herstructurering in kern Beek;
- Rembrandtplein, fase II, herstructurering in kern Donk.



Voor deze locaties zijn/worden afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld.

Tot slot geeft de herstructurering van de locatie Otterweg/Lage Heesweg in de kern Donk, in combinatie met de voorzieningencluster Donk, mogelijkheden om woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Ook hiervoor zal een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld.

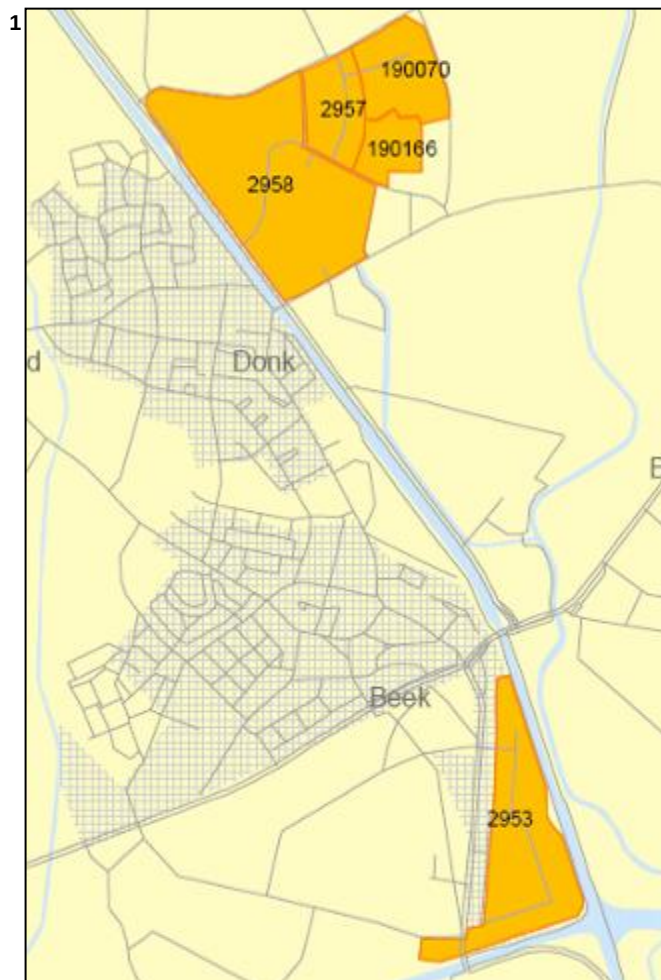
7.2 Woningbouwmogelijkheden

Woningbouwmogelijkheden in Beek en Donk worden op verschillende locaties voorzien. Zo is thans gestart met de ontwikkeling van “De Beekse Akkers”, ten zuiden van de Lieshoutseweg. De hiervoor ontwikkelde plannen voorzien in de ontwikkeling van uiteindelijk circa 900 woningen. De planvorming hiervoor is vastgelegd in een afzonderlijk bestemmingsplan. Verder is de ontwikkeling van Laarsche Velden Noord (200-220 woningen) voorzien. Ook hiervoor is reeds een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

7.3 Bedrijven

Beek en Donk bestaat uit een tweetal kernen. Elke kern heeft de beschikking over een bedrijventerrein. Het bedrijventerrein van Donk, in het noorden van Beek en Donk, is ontstaan uit de oorspronkelijke dorpskern en door de splitsing van deze kern door de Zuid-Willemsvaart. Aan de oostzijde van de Zuid-Willemsvaart heeft Donk zich ontwikkeld als bedrijventerrein Bemmer.





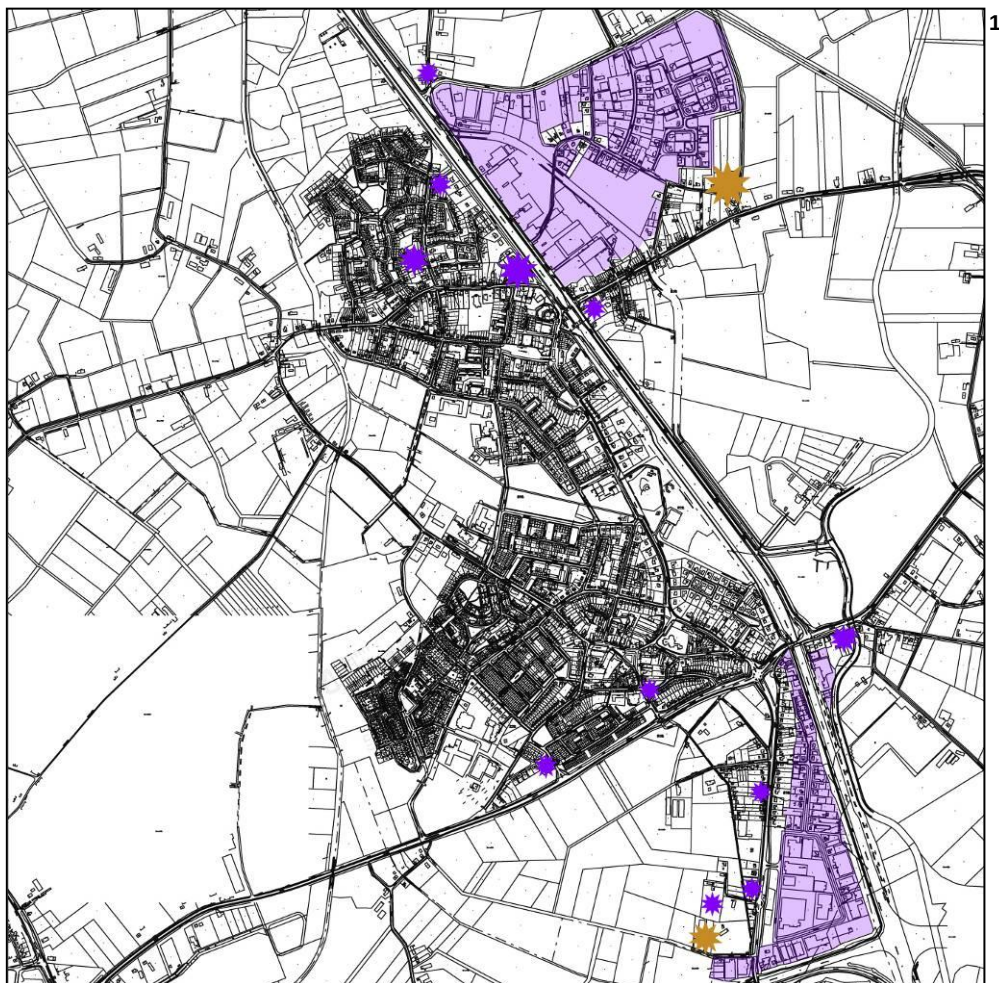
1 bedrijventerreinen

Een gedeelte van Bemmer zal na een herstructurering opnieuw in ontwikkeling worden gebracht. Een deel van de herstructurering betreft het in gebruik nemen van de gronden van het gedempte gedeelte van het Aa-kanaal, alsmede de daaraan aansluitende gronden. Hiervoor is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

In Bemmer III zijn nog enkele kavels vrij en Bemmer IV is in ontwikkeling. Momenteel zijn op het bedrijventerrein circa 200 bedrijven gevestigd.

Ook Beek heeft de beschikking over een bedrijventerrein. Beekerheide ligt ten zuiden van de kern Beek en Donk, ten zuiden van de Lieshoutseweg aan de kruising tussen de (oorspronkelijke) Zuid-Willemsvaart en het Wilhelminakanaal. Op dit bedrijventerrein zijn ongeveer 40 bedrijven gevestigd. Het bedrijventerrein heeft geen uitgeefbare kavels meer.





De aanwezige bedrijven veroorzaken ter plaatse geen hinder. Zo nodig via de milieuvergunning, zijn de activiteiten afgestemd op de ligging in een overwegende woonomgeving.

Enkele bedrijven zijn nog in de kernen gelegen. Donk heeft een vijftal locaties met één of enkele bedrijven in de kern. In Beek liggen nog 6 locaties met verspreide bedrijfsvestigingen. Geen van de genoemde bedrijven veroorzaakt overlast voor de omgeving.

Ook zijn er nog twee agrarische bedrijven in de kom van Beek en Donk gelegen. Een ervan is gelegen in het noorden van Beek en Donk, grenzend aan bedrijventerrein Bemmer, aan de Schoondonkseweg. Het andere ligt aan de zuidzijde van bedrijventerrein Beekerheide, aan de Rijakkerweg.

1 ligging

(agrarische) bedrijvigheid:

bedrijventerrein:



bedrijf:



agrarisch bedrijf:





1 ligging voorzieningen:

maatschappelijk en sport: 

winkels en horeca: 

De bedrijfsvoering hier is zodanig (geen intensieve veehouderij) dat er geen sprake is van overlast voor de omgeving. In de directe omgeving van Beek en Donk zijn verder geen agrarische bedrijven meer gelegen, die van invloed zijn op het plangebied.

7.4 Voorzieningenniveau

De kern Beek en de kern Donk hebben elk hun eigen centrum met voorzieningen. In Donk zijn de voorzieningen geconcentreerd rond het Piet van Thielplein. Hier zijn vooral winkels gevestigd. Verspreid over de Kapelstraat zijn ook nog enkele winkels en horecagelegenheden gevestigd.

De winkels en horecagelegenheden in Beek zijn voornamelijk gelegen aan het Heuvelplein, de oorspronkelijke dorpskern. Ook aan de entree van Beek vanuit Donk is nog een horeca voorziening gelegen in de vorm van een café met een zaal. Aan



de Smalleweg en de Kerkstraat bevinden zich respectievelijk een winkel en een horecagelegenheid.

Bedrijventerrein Beekerheide biedt ook nog ruimte aan enkele horeca gelegenheden. Bij de entree vanuit het zuiden, aan het Wilhelminakanaal, ligt restaurant de Hommel. In het noorden van het bedrijventerrein, aan de oostzijde van de Zuid-Willemsvaart, zijn nog eens 2 restaurants gelegen.

De beide kernen beschikken ook over eigen clusters met voorzieningen op het gebied van onderwijs, verzorging, welzijn, bestuur en sport. Voor de voorzieningen in Beek (Wijnkelderweg) en Donk (Lage Heesweg) zijn plannen ontwikkeld/in ontwikkeling die voorzien in herstructurering en upgrading. Beide clusters worden daardoor nadrukkelijker gepositioneerd als belangrijkste voorzieningenconcentraties, met name op onderwijs- en sportgebied. Voor beide clusters zijn/worden afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld. Het cluster aan beide zijden van de Koppelstraat biedt ruimte aan hulpdiensten, het gemeentehuis en enkele sport- en ontspanningsvoorzieningen zoals het zwembad en de visvijver.

Ook aan de Beverstraat bevindt zich nog een cluster met voorzieningen. De bebouwing hier behoort voor het grootste gedeelte tot verzorgingstehuis “De Regt”, dat de komende jaren verbouwd wordt ten behoeve van een verzorgings- en verpleeghuis met ruimere kamers.

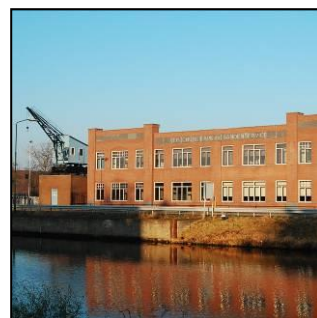
Daarnaast bevinden zich verspreid over Beek en Donk nog enkele solitaire maatschappelijke voorzieningen, meest kerken en scholen.



1



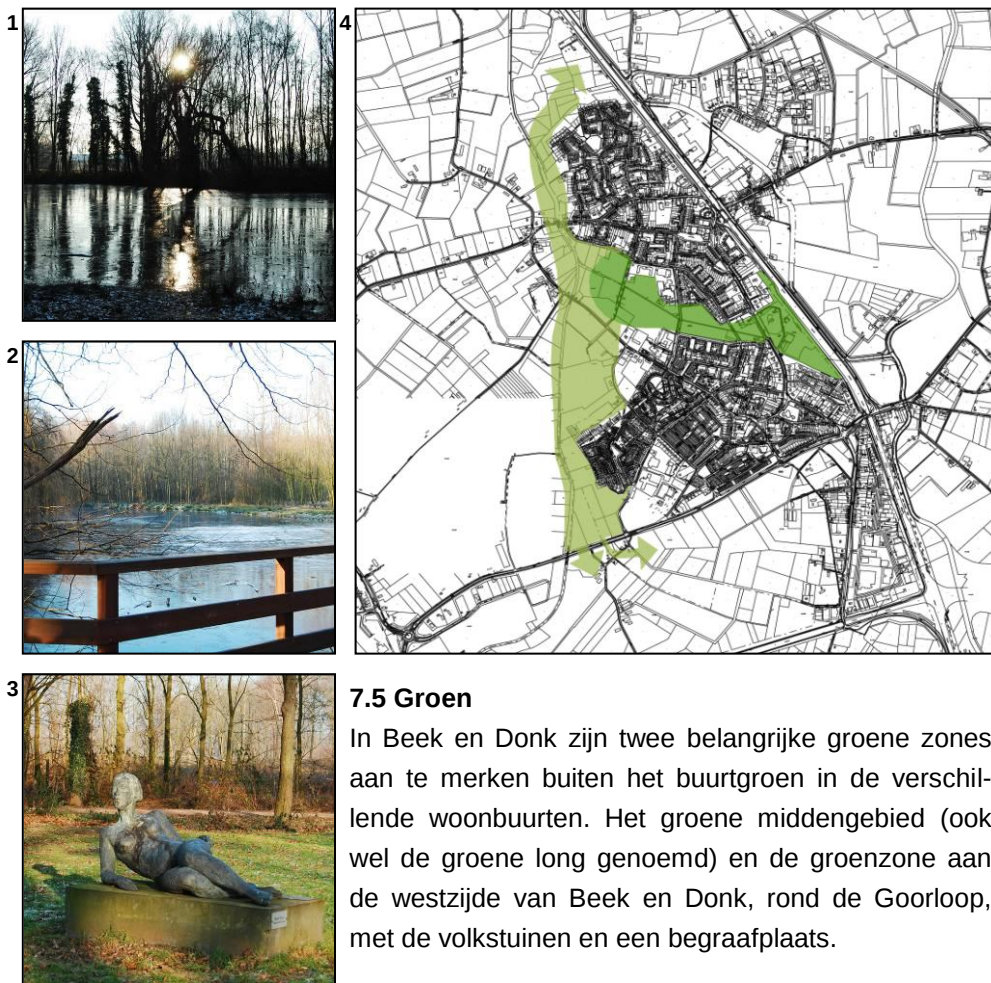
2



3

- 1 impressie
Beekerheide
- 2 impressie Bemmer
- 3 idem





- 1 impressie groenzone
- 2 idem
- 3 idem
- 4 schematische weergave
groenstructuur in Beek en
Donk

7.5 Groen

In Beek en Donk zijn twee belangrijke groene zones aan te merken buiten het buurtgroen in de verschillende woonbuurten. Het groene middengebied (ook wel de groene long genoemd) en de groenzone aan de westzijde van Beek en Donk, rond de Goorloop, met de volkstuinen en een begraafplaats.

Het groene middengebied vormt een grote, aaneengesloten zone tussen de Goorloop en de Zuid-Willemsvaart. Buiten de bebouwing ten behoeve van de voorzieningen komt hier nagenoeg geen bebouwing voor. Het gebied is goed verzorgd en dient als uitloopgebied van de inwoners van Beek en Donk. De groenzone in het westen van Beek en Donk bestaat uit groenvoorzieningen, volkstuinen, agrarische gebieden, een retentievijver en een begraafplaats, behorende bij de "Oude Toren", een restant van een rond 1400 gebouwde, maar inmiddels niet meer bestaande kerk.

Het betreft hier voornamelijk onbebouwde gebieden die een verbindende functie hebben voor langzaam verkeer en als uitloop- of recreatiegebied dienen. Deze gebieden hebben ook een hoge kwaliteit als (informele) speelplaats of kijkgroen.



8 Actuele waarden

8.1 Flora en fauna

Informatie via het Natuurloket toont de aanwezigheid van een beperkt aantal bedreigde en beschermde soortgroepen aan in de kilometerhokken waarin Beek en Donk is gelegen. Deze kilometerhokken zijn voor een groot gedeelte gelegen in het buitengebied, inclusief de zones rond de Goorloop en de Aa. Derhalve mag aangenomen worden dat de aangetoonde soorten met name in het buitengebied zijn waargenomen.

In de directe omgeving van Beek en Donk is geen sprake van Habitatrichtlijn-, Vogelrichtlijn- of Natura2000gebied.

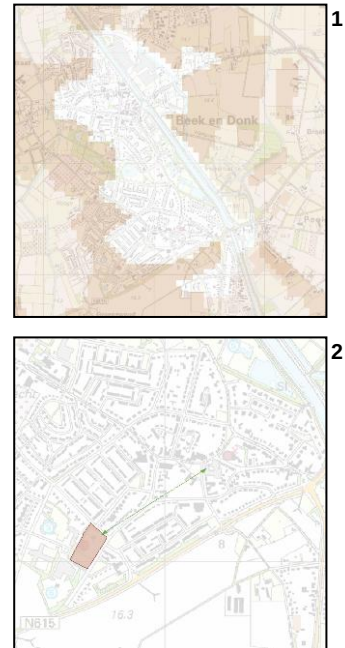
Het bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling van nieuwe locaties. Nader onderzoek naar flora- en fauna-aspecten kan dan ook achterwege blijven. Ter plaatse zijn geen flora- en faunawaarden in het geding.

Als uitvloeisel van het bestemmingsplan zijn de waardevolle, te beschermen bomen in Beek en Donk geïnventariseerd. Deze bomen worden in het bestemmingsplan van een beschermende regeling voorzien. In deze regeling wordt de groeiplaats van de waardevolle bomen beschermd. De groeiplaats is daarbij gedefinieerd als de omvang van de kruin van de betreffende bomen in volgroeide toestand.

8.2 Archeologie en cultuurhistorie

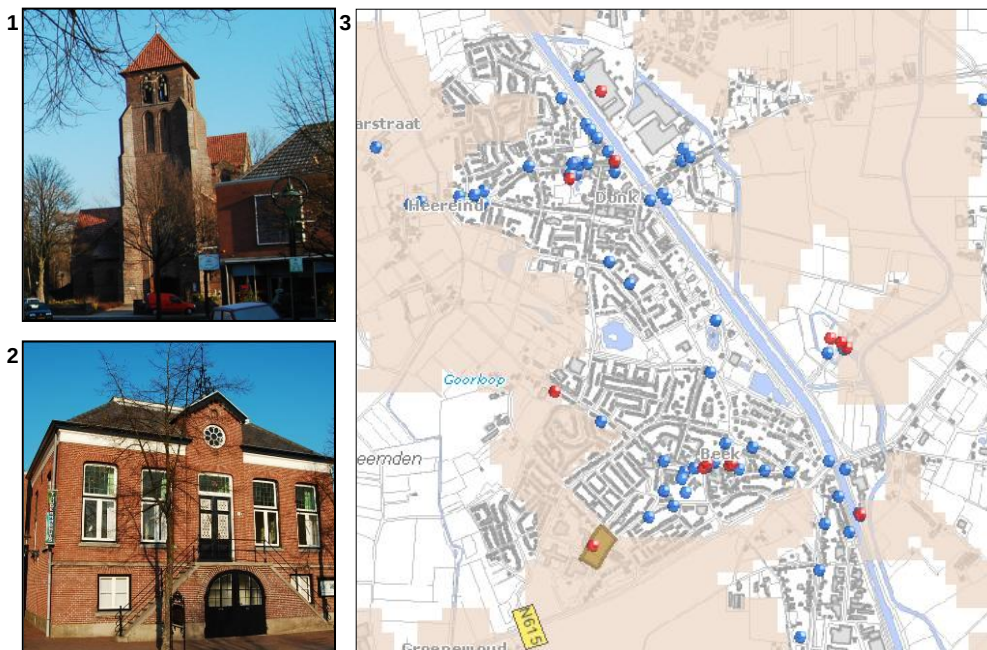
Archeologie

De cultuurhistorische waardenkaart Brabant geeft slechts aan de buitenzijden van de bebouwde kom uitsluitend over de indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Er wordt geen informatie gegeven over de kernen zelf. Afgaande op het feit dat de gronden rondom de kern een hoge of middelhoge verwachtingswaarde hebben, mag worden aangenomen, dat dit ook voor de kern zelf het geval is. Daar het bestemmingsplan niet voorziet in de ontwikkeling van nieuwe locaties kan echter van verder archeologisch onderzoek worden afgezien.



- 1 Indicatieve archeologische waarden
- 2 Archeologische monumenten met zichtrelatie met oorspronkelijke dorpskern van Beek





De cultuurhistorische waardenkaart Brabant duidt binnen Beek en Donk diverse terreinen van hoge archeologische waarden aan. Er is één archeologisch monument namelijk de begraafplaats en de “Oude Toren” behorende bij de voormalige kerk van rond 1400. De Oude Toren staat nog op zijn plaats, de kerk zelf is in de 19^{de} eeuw afgebroken. Binnen het gebied van de “Oude Toren”, zijn opgravingen gedaan, waarbij sporen van bewoning uit de vroege en late middeleeuwen zijn aangetroffen.

- 1 monumentale kerk aan de Kerkstraat
- 2 impressie oud raadhuis
- 3 Cultuurhistorische Waardenkaart 2010;
 - Indicatieve Archeologische verwachtingswaarde hoog tot middelhoog (licht rode vlakken)
 - Rijksmonumenten (rode punt)
 - Overige bouwkunst (blauwe punt)
 - Archeologisch monument (bruin vlak)

Cultuurhistorie

Tevens zijn er in het plangebied van bestemmingsplan Kom Beek en Donk enkele monumenten gelegen. Deze rijksmonumenten zijn:

- een langgevelboerderij aan de Becanusstraat 75 uit 1850;
- een fabriek aan de Bosscheweg 34 uit 1907;
- een café aan het Heuvelplein 6 uit 1880;
- het oude raadhuis aan het Heuvelplein 8 uit 1866;
- een villa aan de Kapelstraat 2 uit 1896;
- de pastorie met koetshuis aan de Kapelstraat 29 uit 1895;
- het kerkgebouw aan de Kapelstraat 31 uit 1898;
- een kerk en kerkonderdeel aan de Kerkstraat 1 uit 1935;
- de pastorie aan de Kerkstraat 3 uit 1935;



- de kerktoeren aan de dr. Timmermanslaan 64 uit 1672;
- de fabriek/woonhuis aan de Willemstraat 11-13 uit 1895.

Daarnaast is ook sprake van een aantal gemeentelijke monumenten. De volgende monumenten zijn reeds aangewezen:

- Dr. Timmerslaan 64: graven van familie De Jong van Beek en Donk,
- Heuvelplein 57-65 voormalig klooster/school, nu vijf appartementen,
- Heuvelplein 69 éénlaags woonhuis, fraai gedetailleerd,
- Julianastraat 4 arbeiderswoning, nog karakteristiek,
- Kapelstraat 3 villa met allure, zeldzaam, mooie ligging,
- Kapelstraat 22 eenvoudig vrijstaand woonhuis in oorspronkelijke staat,
- Pater de Leeuwstraat 19 sobere villa, twee lagen met dak, authentiek.

De volgende panden betreffen 'voorgenomen' gemeentelijke monumenten:

- Julianastraat 4 arbeiderswoning, nog karakteristiek;
- Kapelstraat 11 reparatie-inrichting, decoratieve gevel.

De rijks- en gemeentelijke monumenten worden in dit bestemmingsplan niet nader beschermd aangezien deze reeds worden beschermd in het kader van de monumentenwet. De voorgenomen gemeentelijke monumenten zijn opgenomen in de lijst van de beeldbepalende panden die hieronder wordt omschreven. Door de monumentencommissie is een lijst van beeldbepalende panden in de kom van Beek en Donk vastgesteld. Daarbij zijn ook 2 beeldbepalende gebieden aangewezen. Dit zijn de muziektuin aan de Parklaan en het driehoekige gedeelte van het Heuvelplein.



1

1 impressie middeleeuwse kerktoeren 'Oude Toren'





De complete lijst is als bijlage 1 bij de regels toegevoegd zodat deze beeldbepalende panden en gebieden juridisch en planologisch kunnen worden beschermd. De beeldbepalende panden die zijn geïnventariseerd in het kader het de Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn opgenomen in bijlage 1, sub 1. Daarnaast zijn er nog 20 andere panden door de gemeente aangewezen als beeldbepalend. Deze lijst is opgenomen in bijlage 1, sub 2. De beeldbepalende gebieden werden in bijlage 1, sub 3 en 4 beschreven. De beeldbepalende panden en gebieden zijn in onderhavig bestemmingsplan als zodanig aangeduid, aangezien deze panden en gebieden niet worden beschermd in het kader van de monumentenwet.

Als historische stedenbouw wordt op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangemerkt het industrieel complex van Van Thiel aan de Bosscheweg/Zuid-Willemsvaart. Dit complex bestaat uit bedrijfsgebouwen, fabrikantenvilla's en arbeiderswoningen, ten behoeve van de Van Thiel Draad- en Nagelfabriek, waarvan de voorloper in 1870 werd gevestigd. Een deel van de industriële bebouwing is recent gesloopt.

Ook de oude dorpskern met driehoekig plein, Heuvel geheten, wordt aangemerkt als historische stedenbouw. De structuur dateert grotendeels uit de Late

- 1 impressie industrieel complex van Thiel
- 2 impressie monumentale villa Kapelstraat 3
- 3 historische stedenbouw



Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude solitair gelegen hoeven werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. De huidige kern van Beek is ontstaan uit het buurtschap Heuvel. Het oude centrum van Beek, met de kerk, lag in de Middeleeuwen rond de nog steeds bestaande middeleeuwse kerktoren, die enkele eeuwen eenzaam in de akkers heeft gelegen. Al in het begin van de 18e eeuw was het buurtschap Heuvel uitgroeid tot het nieuwe centrum van Beek, waar ook het raadhuis was gevestigd.



1

Het bebouwingsbeeld, met overwegend eenlaags bebouwing, dateert met name uit de periode 1850-1950. Monumentale gebouwen zijn hier ondermeer de R.K. kerk van de H. Michael (1933-1935), het voormalige raadhuis (1866-1867) en het klooster Gesticht St. Joseph (1895).

Daarnaast wordt de muziektuin in de 'groene long' ook gezien als beeldbepalend gebied. In dit gedeelte van de 'groene long', aan de Parklaan tegenover het gemeentehuis, zijn een paviljoen met veranda en de voormalige brandweerkazerne, nu heemkamer nog afzonderlijk aangewezen als beeldbepalende panden.

Door de bescherming als beeldbepalend gebied worden ook andere elementen uit de tuin beschermd tegen sloop. Het gaat hier dan met name om de muziekkiosk, gemetselde banken en beelden die in de tuin staan, evenals de structuur van de paden en het groen.

1 impressie muziekkiosk in
muziektuin





9.1 Wegverkeerslawaai

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.



9.2 Bodemkwaliteit

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Bodemonderzoek ingevolge de Wet bodembescherming heeft dan ook niet plaatsgevonden.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

9.3 Geurnormering

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele inrichtingen die stank- of geuroverlast tot gevolg hebben. In de huidige situatie wordt aan de bepalingen aangaande de geurnormering conform de Wet geurhinder en veehouderij voldaan. Aangezien geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen is verder onderzoek naar geurhinder achterwege gebleven.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

- 1 impressie Beek en Donk
- 2 idem



9.4 Luchtkwaliteit

Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de luchtkwaliteit, indachtig de Wet luchtkwaliteit, achterwege blijven. Overigens is de beïnvloeding door de aanwezige provinciale wegen en bedrijventerreinen niet zodanig, dat een overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit woningbouw bij voorbaat onmogelijk zou maken.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

9.5 Bedrijven en milieuzonering

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Onderzoek naar de milieuzonering van de bestaande bedrijven heeft dan ook niet plaatsgevonden. In de huidige situatie is geen sprake van overlast. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving.

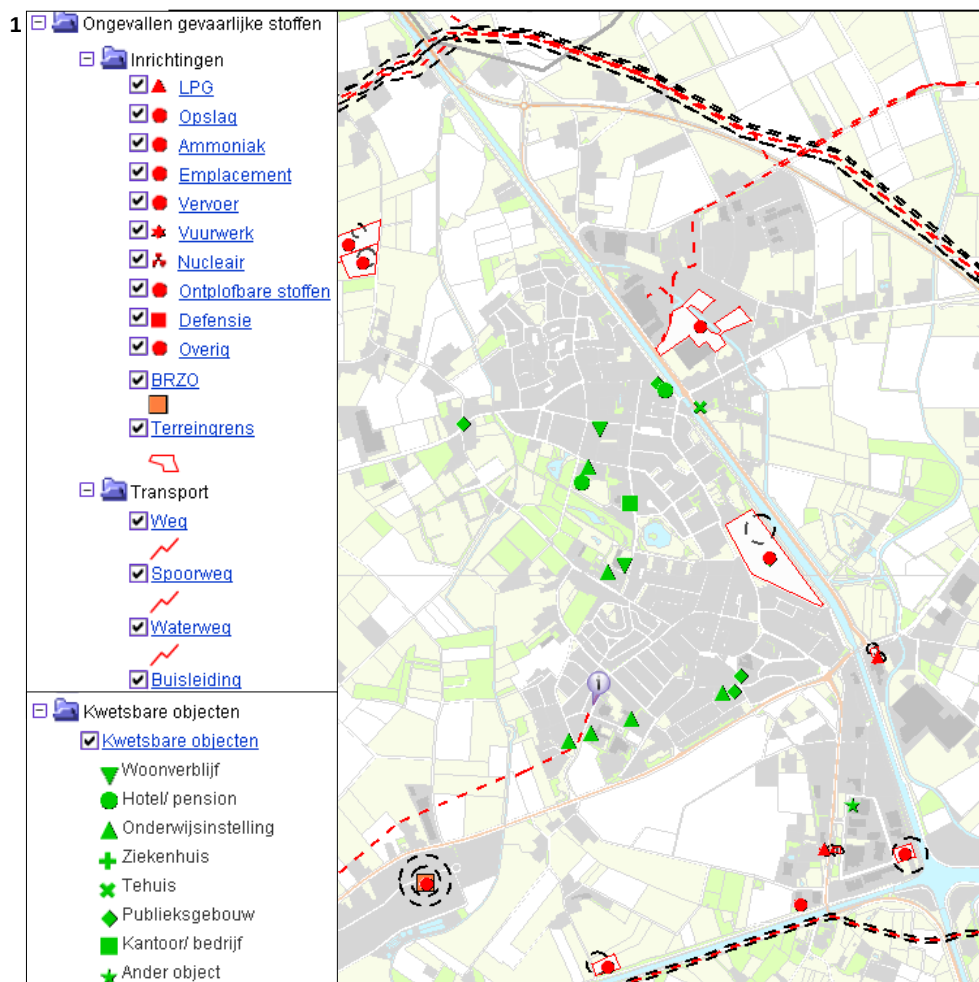
Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

9.6 Externe veiligheid

Ruimtelijke consequenties als gevolg van risico of gevaar zijn in of direct om het plangebied niet aanwezig. Routes met frequent transport van gevaarlijke stoffen ontbreken. Leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen zijn op enkele plaatsen wel aanwezig.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn twee benzinstations gelegen waar ook de verkoop van lpg plaatsvindt. Rond het vulpunt en het reservoir van de lpg-installaties geldt een risicocontour 10^{-6} met een afstand van 25 meter.





1 risicokaart provincie
Noord-Brabant

De LPG-afleverinstallaties hebben ook een risicocontour 10^{-6} , alleen met een afstand van 15 meter. Verder zijn er nog twee bedrijven gelegen die stoffen opslaan waar een veiligheidsafstand aan verbonden is. Aan de Rijakkerweg 5 betreft dit een buffer bewaarplaats met een risicocontour 10^{-6} van 20 meter. Aan de Juli-anastraat is sprake van een overige bewaarplaats, waarvan de risicocontour niet buiten de terreingrens reikt. Het bedrijf aan de Beekerheide 4 heeft ten behoeve van een nevenproces een beitsbad van 15 m^3 . Hier zit een risicoafstand 10^{-6} van 80 meter aan verbonden. Het zwembad drie Essen heeft een bulkopslag van chloorbleekloog van $1,5 \text{ m}^3$. De risicoafstand 10^{-6} is hier 65 meter.



Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet binnen een bestemmingsplan het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) worden verantwoord.

Binnen het plangebied zijn buisleidingen van de Gasunie gelegen. De Gasunie heeft bij schrijven van 27 juli 2011 aangegeven dat deze leidingen geen PR overschrijding hebben, wat betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het plan. Ten behoeve van het groepsrisico zijn voor de diverse leidingen de afstanden tot de 1%- en 100%-letaliteitsgrens aangegeven. De volgende afstanden (gemeten uit het hart van de leiding) dienen te worden gebruikt bij de verantwoording van het groepsrisico bij eventuele planontwikkeling:

- leidingnr Z-544-09 (4", 40 bar):
belemmerde strook: 4 m
1%- letaliteitsgrens: 45 m
100%-letaliteitsgrens: 30 m;
- leidingnr Z-542-11 (4", 40 bar):
belemmerde strook: 4 m
1%- letaliteitsgrens: 45 m
100%-letaliteitsgrens: 30 m;
- leidingnr Z-542-16 (4", 40 bar):
belemmerde strook: 4 m
1%- letaliteitsgrens: 45 m
100%-letaliteitsgrens: 30 m;
- leidingnr Z-542-21 (6", 40 bar):
belemmerde strook: 4 m
1%- letaliteitsgrens: 70 m
100%-letaliteitsgrens: 50 m.

Daarnaast loopt ten zuiden van het Wilhelminakanaal (buiten het plangebied) het tracé van een buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie. Deze leiding heeft een plaatsgebonden risicocontour van 11 m. Deze contour reikt niet over het plangebied.



Ten oosten van bedrijventerrein Bemmer liggen twee leidingen van de Rotterdam-Rijn-Pijpleiding-maatschappij. De bijbehorende plaatsgebonden risicocontouren liggen op 25 respectievelijk 36 m van de leidingen en reiken daarmee niet over het plangebied. In de regels en plankaart van het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de risicoafstanden behorende bij de hierboven genoemde risicobronnen.

Ten aanzien van de verantwoording van het plaatsgebonden risico (PR) kan worden opgemerkt, dat thans geen sprake is van plaatsgebonden risico binnen het plangebied. De bijbehorende afstanden van de leidingen binnen het plangebied bedragen 0 m. De bijbehorende afstanden van de leidingen buiten het plangebied reiken niet tot over het plangebied.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico kan worden opgemerkt, dat het plan geen ontwikkelingen bevat die kunnen leiden tot verhoging van het groepsrisico. Het plan voorziet niet rechtstreeks in nieuwe ontwikkelingen die de aanwezigheid van meer mensen binnen het plangebied tot gevolg kunnen hebben.

Bij wijzigingsbevoegdheden die toepasbaar zijn op gebieden binnen de veiligheidszone (1%-letaliteitsgrens) van de leidingen, zal als voorwaarde worden toegevoegd dat de gevolgen voor het groepsrisico moeten worden verantwoord. Daartoe worden ook de veiligheidszones rond de leidingen als 'veiligheidszone-leiding' op de verbeelding worden aangegeven.

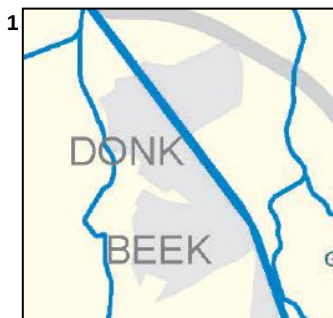
9.7 Radarverstoringsgebied

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. In het plangebied wordt echter nergens de bouw van bouwwerken met een hoogte, die boven de 65 m boven NAP uitkomt, mogelijk gemaakt. Het radarverstoringsgebied heeft derhalve geen consequenties voor het bestemmingsplan.





10.1 Planologisch kader

Onderhavig bestemmingsplan is met name een conserverend plan voor de kern Beek en Donk. Waterschap Aa en Maas hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen het volgende beleidskader.

Waterbeheersplan 2001-2004

Het Waterbeheersplan is een nadere uitwerking van het provinciale Waterhuishoudingsplan 1998-2002 en kent de volgende hoofddoelstelling: "het ontwikkelen, beheren en instandhouden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant en waarbij de veiligheid is gewaarborgd."

Voor een duurzaam waterbeheer wordt een vijftal doelstellingen gehanteerd:

- zorgen voor een duurzame watervoorziening;
- streven naar flexibele en veerkrachtige watersystemen;
- minimaliseren van wateroverlast;
- vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water (belevingswaarde);
- optimaliseren van de inspanningen voor de waterbeheerder.

Water ruimtelijk gezien.

De Strategische Verkenning regionale watersystemen Water Ruimtelijk Gezien bevat de visie van het waterschap op het ruimtegebruik in de toekomst. De visie geeft aan hoe het ruimtegebruik zou moeten worden om herstel van duurzame watersystemen te realiseren. Samen met waterkansenkaarten vormt de visie het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het beheersgebied.

Keur oppervlaktewateren en Keur waterkeringen.

De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering in beheer van het waterschap. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of waterkeringen of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen.

- 1 overzicht aanwezige
Watergangen rond
Beek en Donk



Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

10.2 Riolering

De beleidsuitgangspunten van het waterschap Aa en Maas ten aanzien van her- en nieuwbouw in relatie tot het duurzaam omgaan met water luiden als volgt:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater.
Bij alle nieuw- of verbouwplannen dient vermenig van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Indien mogelijk wordt alleen het vuile water aan de riolering aangeboden. Het schone hemelwater wordt daarbij op het perceel verwerkt door infiltratie in de bodem dan wel geborgen door een retentievoorziening. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en wateroppervlakte-systeem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast;
- doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer".
In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden;
- hydrologisch neutraal bouwen.
Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden.



In de kern Beek en Donk is merendeels sprake van een gemengd rioolstelsel. Bij de invulling van de verspreide woningbouwlocaties wordt de afvoer van schoon hemelwater bij voorkeur niet aangekoppeld op het rioleringssysteem. Het hemelwater zal via een infiltratievoorziening, met overstort op de riolering (in verband met het ontbreken van waterlopen in de directe omgeving) worden afgevoerd.

Bij de bepaling van de hoeveelheid te realiseren berging per 1000 m² verharding hanteert het waterschap de volgende richtlijnen:

- infiltratievoorzieningen zonder noodoverstort richting oppervlaktewater: 54 m³;
- infiltratievoorziening binnen de bebouwde kom met noodoverstort richting oppervlaktewater: 40 m³;
- infiltratievoorziening buiten de bebouwde kom met noodoverstort richting oppervlaktewater: 48 m³.

De genoemde berging is voldoende voor de berging van een T=10 bui.

10.3 Ecologie

De watergangen direct grenzend aan de kern Beek en Donk hebben een specifiek ecologische functie, het betreft hier ecologische verbindingzones. In de directe omgeving van Beek en Donk zijn onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur en van de Groene Hoofdstructuur (GHS) aanwezig. Ook met betrekking tot water wordt in onderhavig plan rekening gehouden met deze structuren.

10.4 Watertoets

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan wordt Waterschap Aa en Maas in de gelegenheid gesteld haar belangen kenbaar te maken.

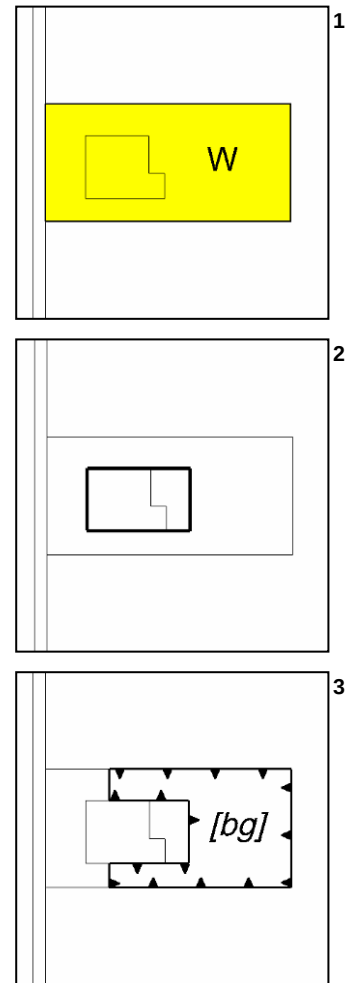


11 Gemeentelijk beleid

11.1 Dynamiek en flexibiliteit voor wonen

De praktijk van de na-oorlogse woningbouw laat woningen zien met een diepte van 8 m (de oudste) tot 10 m (de meer recente). Deze diepte voldoet vaak niet meer om aan de tegenwoordige behoefte (tuinkamer, nieuwe keuken, telewerkruimte, hobbyruimte, slaapkamer op begane grond e.d.) tegemoet te kunnen komen. De dynamiek van het plan schuilt in de ruimte die geboden wordt, gelet op de hedendaagse behoefte aan meer wooncomfort voor iedereen. Ook de Woningwet spreekt van "streckende tot vergroting van het woongenot", als het gaat om aan- en uitbouwen.

Flexibiliteit in dit plan houdt in dat variatie in het gebruik van hoofd- en bijgebouw voor woondoeleinden niet meer afhankelijk is van de verschijningsvorm van het betreffend onderdeel van het gebouw. De eigenaar/gebruiker is vrij naar eigen inzicht de woning in te richten en aan te passen aan de gezinssituatie. Dit houdt in dat er geen belemmeringen voor meergeneratie gezinnen zijn en voor het hierop aanpassen van de inrichting. Geen ruimte voor deze ontwikkeling wordt geboden als het resultaat een nieuwe zelfstandige woning oplevert. De kans dat dit gebeurt bij vrijstaande bijgebouwen is het grootst. Reden voor de gemeente om dit expliciet uit te sluiten.



11.2 Bouwvlak en bijgebouwen

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een uitbreidingsmaat aan de achterzijde van 4 m. Een dergelijke uitbreiding leidt tot een gemiddelde woningdiepte van (8+4 of 10+4) 12 of 14 m. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. De gemiddelde woningdiepte met uitbreiding is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel is steeds gehandhaafd als garantie voor een redelijke (achter)tuin en het waarborgen van voldoende lichttoetreding en privacy op aangrenzende percelen.

- 1 bestemming
- 2 bouwvlak
- 3 aanduiding bijgebouwen



Bij de woningen mogen bijgebouwen in 1 bouwlaag worden gebouwd tot een totaal oppervlak van 200 m² (vrijstaande woningen) of 150 m² (halfvrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen) per woning. Teneinde te voorkomen dat op kleinere bouwpercelen achter- en zijerven dichtslibben met bebouwing lijkt het de gemeente Laarbeek alleszins redelijk uit te gaan van de regel nooit meer (en doorgaans minder) dan 50% van het achtererf en/of zijerf te bebouwen. In deze opvatting weet de gemeente zich in de rug gesteund door de nieuwe Woningwet.

Bijgebouwen worden geacht een functionele eenheid te vormen met het hoofdgebouw. Dit betekent dat in het bijgebouw alle (met de bestemming 'wonen' samenhangende) functies toelaatbaar zijn, die ook in het hoofdgebouw toelaatbaar zijn. Binnen de bijgebouwen wordt geen onderscheid gemaakt tussen aanbouwen, uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen. Voor al deze bijgebouwen gelden dezelfde bouw- en gebruiksregels.

11.3 Vergunningsvrije bouwwerken

Voor de duidelijkheid is het bestemmingsplan afgestemd op de regeling voor vergunningsvrije bouwwerken en de plaats waar deze zijn toegelaten conform de Woningwet. Ten aanzien van het gebruik blijft te allen tijde het bestemmingsplan richtinggevend. Voor de plaatsbepaling is de in het bestemmingsplan gehanteerde terminologie, in overeenstemming met die in de Woningwet gebracht.

Voor ander gebruik dan wonen, worden regels gesteld, zoals ten aanzien van beroep of bedrijf aan huis. De insteek van de gemeente Laarbeek is erop gericht de leefbaarheid in de kleine kernen zo optimaal mogelijk te doen zijn. Beroep en bedrijf aan huis worden positief (rechtstreeks respectievelijk na ontheffing mogelijk) benaderd in de gebruiksregelgeving. Ter vrijwaring van overlast in de directe omgeving worden evenwel voorwaarden gesteld. Het uitsluiten van zaken als detailhandel en meer parkeerbehoefte zijn de voornaamste.



11.4 Specifieke aandachtsvelden

De gemeente Laarbeek streeft naar het bevorderen van her-/verbouw of bouw van woningen, zodanig dat daarbij beter aangesloten wordt op de bewoning door ouderen (aanpasbaar bouwen, seniorenlabel). Bij her- en verbouw van woningen, die goed zijn gesitueerd ten opzichte van voorzieningen en/of opstapplaatsen voor openbaar vervoer, wordt gestreefd naar het realiseren van woningen geschikt voor seniorenhuisvesting (levensloop bestendige woningen).

Bij mantelzorg in vrijstaande bij(ge)bouwen moet voorkomen worden dat een nieuwe zelfstandige woning ontstaat.

Bij nieuwbouw of verbouw wordt door de gemeente tevens gestreefd naar het realiseren van woningen volgens de principes van duurzaam en energiebewust bouwen.

Aangaande de woonomgeving wordt daarnaast gestreefd naar de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. De woonomgeving moet voor iedereen op elk moment toegankelijk zijn. Dit vraagt voor de woningen tenminste om een menging van straat- en tuingericht wonen, waarbij blinde gevels zoveel mogelijk voorkomen worden. Voor de woonomgeving zijn verder van belang:

- verhoogde/drempelvrije kruisingen;
- specifieke toegankelijkheidsmaatregelen ter plekke van voorzieningen;
- een overzichtelijk stratenpatroon;
- een overzichtelijke groenstructuur;
- voldoende en functionerende verlichting.

Aan de randen is op meerdere plaatsen ook sprake van grotere woonpercelen. Eventueel bij de woningen in gebruik genomen stroken buitengebied worden niet aan de woonpercelen toegevoegd, maar behouden een agrarische bestemming met de aanduiding dat gebruik als tuin (onbebouwd) is toegestaan.



- 1 woningbouw
- 2 idem





11.5 Voorzieningen:

veranderende draagvlakken en behoeften

De tijd staat niet stil. Dit blijkt enerzijds uit wijziging van de bevolkingssamenstelling, bestedingspatronen en deelname percentages met betrekking tot het gebruik van voorzieningen (onderwijs en cultureel-maatschappelijk). Anderzijds verschuiven de minimum voorwaarden voor exploitatie of rentabiliteit van voorzieningen. Binnen dit spanningsveld is de eerste prioriteit: handhaving van het bestaande door een positieve bestemming.

De aanwezige commerciële voorzieningen en tussenliggende woonpercelen worden onder de bestemming "centrum" gebracht, waarbinnen onder voorwaarden detailhandels-, dienstverlenings-, horeca-, maatschappelijke en woonfuncties, inclusief beroep en bedrijf aan huis (bij woningen), zijn toegestaan.

Het opnemen van thans leegstaande winkelpanden en tussenliggende woningen binnen deze bestemming, biedt naar de toekomst toe de mogelijkheid van hernieuwde vestiging van voorzieningen. Onder voorwaarden is ook uitwisseling van functies binnen de bestemming mogelijk. Alleen ten aanzien van verplaatsing of uitbreiding van horecafuncties worden restricties opgenomen.

De buiten het centrumgebied gelegen commerciële voorzieningen zijn, voor zover ook in het geldende bestemmingsplan al positief bestemd, onder een afzonderlijke bestemming "dienstverlening" gebracht. Binnen deze bestemming kunnen de bestaande voorzieningen ongehinderd in hun huidige vorm voortgezet worden.

1 voorzieningen

2 idem



De maatschappelijke voorzieningen zijn, gelet op hun veelal specifieke huisvesting expliciet bestemd tot “maatschappelijk”. Daarmee wordt voorkomen, dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van de kern Beek en Donk afgestemde commerciële voorzieningen kan worden gebruikt. De diverse voorzieningen zijn veelal van enige uitbreidingsruimte voorzien.

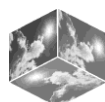
In het plan is aan de positief bestemde voorzieningen, waar de perceelsomvang dit toelaat, een beperkte uitbreidingsruimte gegeven om op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst in te kunnen spelen.

De groen-/speelvoorzieningen zijn conform het huidige gebruik bestemd tot “groen”. De groenvoorzieningen met een afwijkende functie en daarop afgestemde inrichting, zoals het park is onder een toegesneden groenbestemming gebracht.

11.6 Beperkte verspreide bedrijvigheid

De bestaande bedrijven in Beek en Donk worden, waar mogelijk en passend binnen het provinciaal en gemeentelijk planologisch beleid, positief bestemd en op hun huidige omvang vastgelegd. Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf/meerdere nieuwe bedrijven (bedrijfsverzamel functie, startende bedrijven) gevestigd worden, onder de voorwaarde dat milieuhinder (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van de parkeerdruk binnen de woonomgeving kunnen worden voorkomen.

Nieuwvestiging van categorie 3-bedrijven wordt via ontheffing toegestaan, onder de voorwaarde dat de milieubelasting ter plaatse niet groter mag zijn dan die van een categorie 2-bedrijf.





- 1 impressie bedrijventerrein
- 2 idem
- 3 idem

11.7 Bedrijventerrein

Uitbreiding van het aanwezige bedrijventerrein Bemmer is in de nabije toekomst voorzien. Dit geldt niet voor bedrijventerrein Beekerheide. Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in uitbreidingsmogelijkheden voor Bemmer. Hiervoor zal te zijner tijd een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld worden. Per bedrijfsperceel zijn, overeenkomstig de methodiek bij de woonpercelen, de maximale bouwmogelijkheden (oppervlak, hoogte) bekeken. Intensief of zelfs meer- voudig ruimtegebruik wordt nagestreefd, zonder dat dit ten koste mag gaan van de parkeer- en opslagmo- gelijkheden op eigen terrein, dan wel dat dit tot gevolg heeft dat de (groene) aankleding van het bedrijventer- rein verloren gaat.

Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegelaten. Enerzijds vormen deze mogelijk een beperking voor de op het bedrijventerrein uit te oefenen bedrijfsactivi- teiten, anderzijds laat ook het beleid van de provincie nieuwe bedrijfswoningen niet toe. De bestaande be- drijfswoningen worden gerespecteerd, evenals de vi- gerende mogelijkheden tot het oprichten daarvan.



Op het bedrijventerrein Bemmer is nog een aantal burgerwoningen aanwezig. Op termijn wordt ernaar gestreefd deze ook voor bedrijfsdoeleinden te benutten. Daartoe is binnen de bestemming 'Wonen' voor zover gelegen binnen het bedrijventerrein een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

11.8 Karakteristieke bebouwing extra beschermd

Ten behoeve van het behoud van de als karakteristiek aangeduide bebouwing, is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming "cultuurhistorische waarden" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming gelden extra regels, gericht op het intact houden van het beeld van de desbetreffende panden en percelen.

Nieuwbouw/verbouw dient ondersteunend te zijn aan de cultuurhistorische waarde en ruimtelijk structurele samenhang van de desbetreffende bebouwing/het desbetreffende bebouwingscomplex.

De reeds als rijks- of gemeentelijk monument aangewezen bebouwing en archeologische percelen zijn niet onder genoemde dubbelbestemming gebracht. De aanwijzing als monument brengt al voldoende bescherming met zich mee.

11.9 Seksinrichting

Aan de Willemstraat is een seksinrichting (parenclub) gelegen. In het kader van het prostitutiebeleid van de gemeente Laarbeek is dit de enige seksinrichting die in de gemeente Laarbeek is toegestaan. Derhalve zal de aanwezigheid van de seksinrichting in de regels vastgelegd worden.

11.10 Handhaving

In dit geactualiseerde bestemmingsplan is vooral gekeken naar de aanvaardbaarheid van tussentijdse ontwikkelingen in relatie tot het op de toekomst gerichte beleid. De huidige situatie is daarmee, binnen het kader van de ruimtelijke ordening, gelegaliseerd. Er is geen sprake van bouwwerken en gebruiksvormen, die niet in overeenstemming met het plan te brengen zijn, en die door middel van aanschrijving moeten worden gewraakt.



12.1 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan is een beheerplan. Er zijn thans geen grootschalige ontwikkelingen voorzien, waaraan voor de gemeente Laarbeek kosten verbonden zijn. De ontwikkeling van woningbouwlocaties en voorzieningenclusters wordt in afzonderlijke bestemmingsplannen geregeld.

12.2 Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan wordt door de gemeente inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan worden te zijner tijd in het navolgende hoofdstuk 'procedure' verwerkt.



13 Procedure

13.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspraak
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State, indien nodig, over het bestemmingsplan in zijn onherroepelijke vorm.

13.2 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Kom Beek en Donk is onderwerp geweest van vooroverleg en inspraak. De resultaten hiervan zijn in de 'Notitie met betrekking tot vooroverleg- en inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Beek en Donk' vastgelegd. Genoemde Notitie is als bijlage 2: vooroverleg en inspraak, aan de toelichting toegevoegd.





Bijlage 1: Beeldbepalende panden en gebieden

- sub 1. Beeldbepalende panden MIP
(monumentaal inventarisatie project) panden
- sub 2. Overige beeldbepalende panden
- sub 3. Omschrijving muziektuin
- sub 4. Omschrijving Heuvelplein





Bijlage 2: vooroverleg en inspraak





toelichting

Notitie met betrekking tot vooroverleg- en inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Beek en Donk'.

A. Vooroverleg:

In het kader van het vooroverleg zijn de provincie Noord-Brabant, de VROM-Inspectie en het Waterschap Aa en Maas per e-mail op 16 november 2010 gevraagd eventuele bemerkingen kenbaar te maken. Dit heeft geleid tot de volgende reacties:

1. De provincie Noord-Brabant heeft te kennen gegeven dat het plan past binnen het provinciale ruimtelijke beleid en de daarmee samenhangende provinciale belangen.

Beoordeling:

Geen aanpassing van het plan nodig.

2. De VROM-inspectie heeft te kennen gegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen omdat het past in het Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Beoordeling:

Geen aanpassing van het plan nodig.

3. Het Waterschap Aa en Maas heeft gereageerd met de opmerking om alle leggerwatergangen in het plangebied op de verbeelding op te nemen met de bestemming 'water'.

Beoordeling:

Alle leggerwatergangen zullen alsnog met de bestemming 'water' in het plan worden opgenomen. Het gaat in casu om de watergang nabij de IJsbaanlaan, nabij de Prins Hendrikstraat en nabij de Rijakkerweg.

B. Inspraak:

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 29 november 2010 tot en met 27 december 2010 ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Verder was het voorontwerpplan raadpleegbaar via de gemeentelijke website. Gedurende de inzagetermijn is de gelegenheid geboden om een inspraakreactie te geven. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt en heeft geleid tot de volgende inspraakreacties:

1. W. Weekamp, De Wingerd 14 te Beek en Donk.

Betrokkene geeft aan dat zijn perceel deels in twee verschillende bestemmingsplannen (Buitengebied en Kom Beek en Donk) is opgenomen. Hij vraagt zich af welk bestemmingsplan correct is.

Reactie: Het perceel is geheel gelegen binnen het voorontwerpbestemmingsplan Kom Beek en Donk. Het perceel heeft daarbij twee bestemmingen gekregen, zijnde 'wonen' en 'agra-



risch'. Dit om onderscheid te maken in het gebruik en de bouwmogelijkheden van die perceelsgedeelten. Bij wonen is er sprake van een (achter)tuinsituatie; terwijl het gedeelte met de agrarische bestemming meer bedoeld is als weiland. Dit stemt ook overeen met de bestemming zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied van 1998 was opgenomen.

2. J. Wijdenes, De Wingerd 18 te Beek en Donk.

Betrokkene geeft eveneens aan dat er geen duidelijkheid is over de grens tussen het buitengebied en de percelen aan De Wingerd. Volgens hem dient de agrarische bestemming omgezet te worden naar wonen omdat de grond bij de tuin van de bewoners is getrokken en in gebruik is als siertuin.

Reactie: De percelen achter De Wingerd 14 t/m 26 zijn geheel gelegen binnen het voorontwerpbestemmingsplan Kom Beek en Donk. De percelen hebben daarbij twee bestemmingen gekregen, zijnde 'wonen' en 'agrarisch'. Dit om onderscheid te maken in het gebruik en de bouwmogelijkheden van die perceelsgedeelten. Bij wonen is er sprake van een (achter)tuinsituatie; terwijl het gedeelte met de agrarische bestemming meer bedoeld is als weiland. Dit stemt ook overeen met de bestemming zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied van 1998 was opgenomen.

3. H. Heling, Rietkampen 46 te Beek en Donk.

Betrokkene merkt op dat het bouwvlak voor zijn woning dient te worden vergroot. De reden hiervoor is dat boven de garage een studeerkamer/slaapkamer is benoemd en deze ruimte onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw.

Reactie: Bij de situering van het bouwvlak is bepalend wat het hoofdgebouw is. Blijkens de begripsbepaling in het bestemmingsplan is dit een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, situering, afmetingen of bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken. Alle andere daarmee verbonden of vrijstaande gebouwen worden aangemerkt als bijgebouwen en behoeven dus niet binnen het bouwvlak te zijn gesitueerd (verwezen wordt naar de begripsbepaling in het plan m.b.t. bijgebouw). Het door betrokkene bedoelde gebouw is duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw, hetgeen betekent dat het opgenomen bouwvlak correct is.

4. DAS te 's-Hertogenbosch namens de heer G. Klessens, Schoolstraat 48 te Beek en Donk.

Betrokkene geeft aan dat het achterste gedeelte van zijn perceel een woonbestemming heeft gekregen terwijl dit gedeelte in het thans nog vigerende bestemmingsplan de bestemming 'industrie' heeft. Hij wil laatstgenoemde bestemming behouden vanwege de waarde van de grond en de gebruiksmogelijkheden.

Reactie:

Een gedeelte van het perceel van betrokkene heeft in het thans nog vigerende bestemmingsplan de bestemming 'werkplaatsen en kleine bedrijfsgebouwen II'. Een bestemming die de vestiging van een bedrijf ter plaatse toelaat. Van een bedrijfsvestiging ter plaatse op dat gedeelte is echter tot op heden geen sprake geweest. In het voorontwerpplan is deze



bestemming geschrapt en maakt dat perceelsgedeelte onderdeel uit van de woonbestemming. Dit om te voorkomen dat er door de vestiging van een bedrijf overlast ontstaat. Het beleid is er namelijk op gericht om bedrijfsmatige activiteiten in beginsel uit een woonomgeving te weren. Uitgangspunt is dat bedrijven zich vestigen op een bedrijventerrein. Er kunnen zich echter bedrijfsmatige activiteiten voordoen die, vooral vanwege de kleinschaligheid, passend zijn in een woonomgeving. In verband daarmee is in het voorontwerpplan een mogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Hierdoor is er nog gelegenheid om ter plaatse een bedrijf te vestigen. Deze mogelijkheid strekt zich overigens uit over het hele perceel van betrokkene hetgeen ten opzichte van nu een (waarde)verbetering is. Er is dan ook geen aanleiding om op een gedeelte van het perceel van betrokkene de bedrijfsbestemming te handhaven.

5. A.M. van Vijfeijken, Bosscheweg 22 te Beek en Donk.

In een tweetal reacties geeft betrokkene aan dat in het voorontwerpplan geen groene buffer is opgenomen tussen haar perceel en naastgelegen perceel van v.d.Vrande BV. Verder is in het plan de werkplaats op haar perceel met een bouwhoogte van 7,5 meter niet meegenomen.

Reactie:

Ten aanzien van de groene buffer wordt het volgende opgemerkt. Bij de procedure in het kader van de bouw-/vrijstellingsaanvraag van het bedrijfsgebouw van v.d. Vrande is destijds aan betrokkene aangegeven dat het bouwplan buiten de groenbestemming van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Bemmer is geprojecteerd. Deze groenbestemming is één op één overgenomen in het thans voorliggende voorontwerpplan. Er is dan ook geen aanleiding om het voorontwerpplan hier verder op aan te passen.

Ten aanzien van de bestaande werkplaats op het perceel van betrokkene wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan standaardbouwregels zijn gesteld ten aanzien van woningen met de daarbij behorende aan- en bijgebouwen. Daar waar de feitelijke situatie afwijkt van die regels geldt, voor zover het betreffende gebouw met een vergunning tot stand is gekomen, het overgangsrecht. Verwezen wordt naar het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 29 van het voorontwerpplan.

6. H. van Lierop, Molenweg 19 te Beek en Donk.

Betrokkene heeft een verzoek ingediend voor het oprichten van een bijgebouw op zijn perceel dat op basis van het geldende bestemmingsplan door de gemeente is afgewezen. Hij vraagt of het voorontwerpplan wel de basis biedt om aan zijn plan medewerking te verlenen.

Reactie:

In het voorontwerpplan is een standaardregeling opgenomen voor het oprichten van aan- en bijgebouwen bij woningen. Deze regeling biedt ruime mogelijkheden. Niet duidelijk is of betrokkene zijn plan daaraan heeft getoetst. Hoe dan ook, er is geen reden om deze standaardregeling te verruimen. In uitzonderlijke situaties bestaat overigens de mogelijkheid om middels een afwijkingsregeling in de Wet algemene bepaling omgevingsrecht van het be-



stemmingsplan af te wijken.

7. fam. Biemans, Pater Becanusstraat 41 te Beek en Donk.

Betrokkene geeft aan eigenaar te zijn van het perceel, kadastraal bekend Beek en Donk, sectie B nr. 2324, plaatselijk bekend Lindenlaan. Hij merkt op dat het perceel een agrarische bestemming heeft gekregen terwijl dit gedeelte in het thans nog vigerende bestemmingsplan de bestemming 'woondoeleinden D vrijstaande en halfvrijstaande eengezinshuizen' heeft. Hij wil laatstgenoemde bestemming behouden vanwege de waarde van de grond en zijn plan om op dat perceel 60 garageboxen te realiseren.

Reactie:

Het perceel van betrokkene maakte jaren geleden deel uit van een groter perceel met daarop 2 woningen. In het bestemmingsplan 'De Voorbeemd' van 1980 was daarom de bestemming 'woondoeleinden D' daarop gelegd. De opzet van dat bestemmingsplan is dat er een bouwvlak is waarbinnen het hoofdgebouw aanwezig mag zijn. Buiten het bouwvlak mogen alsdan de aan- en bijgebouwen worden opgericht. Deze aan- en bijgebouwen dienen overigens wel dienstbaar te zijn aan de woningen binnen diezelfde bestemming. Bij het oprichten van een zestigtal garageboxen is hiervan geen sprake.

Er is voorts nog geen aanleiding om een bestemming op te nemen die de oprichting van garageboxen aldaar mogelijk maakt. Hiertoe dient allereerst door betrokkene een concreet onderbouwd verzoek te worden ingediend. Alsdan kan de noodzaak en wenselijkheid van een park van garageboxen op deze plek worden beoordeeld.

Gelet op het vorenstaande wordt de hiervoor genoemde bestemming 'woondoeleinden D vrijstaande en halfvrijstaande eengezinshuizen' op het perceel gehandhaafd in die zin dat conform de systematiek van het plan de bestemming 'wonen' met bijgebouwen aangeduid wordt opgenomen. Hierdoor vindt er voor betrokkene geen waardevermindering van de grond plaats. Deze bestemming doet ook het meest recht aan het verzoek van betrokkene om ter plaatse garageboxen te realiseren.

8. IVN Laarbeek, p/a K. Burghouts, Trentstraat 23 te Beek en Donk.

Betrokkene is van mening dat in het voorontwerpplan explicieter geregeld moet worden dat de groene long vrij van bebouwing moet blijven. Verwezen wordt met name naar de situatie rond het zwembad. Er zou voor deze omgeving een natuurvisie moeten worden opgesteld en het terrein zou 'natuurlijk' moeten worden ingericht.

Verder zouden enkele als 'groen' aangegeven percelen de bestemming 'natuur' moeten krijgen. Het gaat hierbij om de omgeving IJsweg en het gebied tussen de Parklaan en Zuid-Willemsvaart.

Ook zouden meer groenzones dwars door de bebouwde kom in het plan moeten worden opgenomen om de natuur en het landschap te versterken.

Tot slot is betrokkene van mening dat er onderzoek gedaan moet worden naar de flora- en faunawaarden in het plangebied.

Reactie:

De in het plan opgenomen bestemmingen 'groen' en 'natuur' bieden geen tot zeer beperkte



mogelijkheden voor bebouwing. Een nadere regeling is niet noodzakelijk.

Op het zwembadterrein liggen bepaalde rechten vanuit het verleden. In het voorontwerp zijn deze rechten veiliggesteld door aan het gebied een sportbestemming met een beperkt bouwvlak te geven. Verder is vanwege de feitelijke inrichting van dat gebied gekozen voor een groenbestemming.

Ten aanzien van de gronden gelegen rondom de visvijver is bij nader inzien gebleken dat, gelet op de natuur- en landschapswaarden aldaar, een natuurbestemming meer op zijn plaats is. De op die gronden rustende bestemming 'groen' zal dan ook gewijzigd worden in 'natuur'.

Hetzelfde is het geval met de gronden gelegen in de omgeving van de IJsweg. Ook daar zullen de gronden met de bestemming 'groen', met uitzondering van de strook gelegen direct achter het zorgcentrum, gewijzigd worden in 'natuur'.

Ten aanzien van de groenzones wordt opgemerkt dat in het voorontwerpplan alleen de stroken grond met enige omvang een groenbestemming hebben gekregen. De wat kleinere stroken (zoals bermen) zijn meegenomen binnen de verkeersbestemming. Daarvan uitgaande zijn er meerdere groenzones in het plangebied aanwezig dan op het eerste oog op de verbeelding te zien zijn. Overigens maakt de feitelijke (inrichtings)situatie het meestal onmogelijk om dergelijke zones op te nemen c.q. te versterken.

Er is geen nader onderzoek gedaan naar flora- en fauna-aspecten in het plangebied omdat er sprake is van een conserverend plan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen.

9. Heemkundekring De Lange Vonder, p/a F. Leenders, Smalleweg 56 te Beek en Donk.

Betrokkene geeft aan dat een vijftal percelen nabij de Oude Toren archeologisch waardevol is en dus een beschermende dubbelbestemming zou moeten krijgen.

Reactie:

In het voorontwerpplan is abusievelijk het archeologisch monument niet met een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Dit zal alsnog gebeuren. Verder is er ook aanleiding deze bestemming voor de gronden ten zuiden van de Dokter Timmerslaan nabij de Oude Toren op te nemen omdat daarvoor op grond van de cultuurhistorische waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant een hoge/middelhoge verwachtingswaarde geldt. Voor de overige gebieden met die verwachtingswaarde op de waardenkaart hebben wij geconcludeerd dat er zodanige activiteiten in het verleden op die gronden hebben plaatsgevonden waardoor deze zodanig zijn geroerd dat er geen bescherming meer plaats behoeft te vinden.

C. Ambtshalve wijzigingen:

Gedurende de voorbereidingsprocedure is een aantal ontwikkelingen/onvolkomenheden geconstateerd die alsnog verwerkt/aangepast dient te worden in het voorontwerpplan.

1. Op het adres Brouwersstraat 43 ontbreekt de aanduiding 'vrij', zijnde vrijstaande woning. Dit dient alsnog op de verbeelding te worden opgenomen.



2. Voor de duidelijkheid dienen in de begripsbepaling (artikel 1 van de regels) de begrippen: 'bevoegd gezag', 'perceelsgrens' en 'Wabo' nader te worden omschreven.
3. Bij de bestemming 'maatschappelijk' is een mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een buurtsteunpunt. Daarbij wordt als voorwaarde onder meer gesteld dat: 'uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik' (voorwaarde artikel 10.6.3 onder e.). Het gaat in dit geval echter te ver om deze onderzoeken te eisen. De voorwaarde kan dan ook geschrapt worden.
4. De tekst van de in artikel 16.6.2 opgenomen regeling voor mantelzorg dient aangepast te worden aan de regelgeving in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
5. In het kader van een goede waterhuishoudkundige regeling is het zaak dat het bouwen dan wel het aanbrengen van verhardingen hydrologisch neutraal geschiedt. Gelet hierop dient bij alle bestemmingen een bepaling hieromtrent te worden opgenomen waarbij een ondergrens geldt van 35 m2.
6. Op de verbeelding nabij het adres Hofweg 1 is de verhuurde groenstrook aangeduid met een woonbestemming. Dit dient gewijzigd te worden in de bestemming 'verkeer'.
7. Ten behoeve van het perceel Parklaan 3 (paviljoen muziektuin) is besloten om aan een initiatief voor het realiseren van een theehuis mee te werken. In verband daarmee dient de aan het pand met ondergrond gegeven woonbestemming gewijzigd te worden in de bestemming 'dienstverlening' met de aanduiding 'horeca van categorie 1', met de aanduiding 'dagrecreatie'.
8. Het pand Willemstraat 11-13 is onlangs verbouwd tot logiesgebouw voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. In het voorontwerpplan is voor dit adres een bedrijfsbestemming opgenomen. Dit dient gewijzigd te worden in een bestemming 'dienstverlening' met de aanduiding 'horeca van categorie 1', met de aanduiding 'pension'.
9. In de artikelen 16.1.3 en 16.6.1 dient de volgende voorwaarde te worden toegevoegd: 'g. er geen vanaf het openbaar gebied zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht, tenzij het een reclame-uiting betreft die voldoet aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening en die niet is aan te merken als een bouwwerk'.
10. Het op de bouwkavel Rogier Monicxlaan 15 aangeduide bouwvlak dient op 3 meter afstand van de perceelsgrens met Rogier Monicxlaan 17 te worden gesitueerd.
11. Voor de duidelijkheid dient in artikel 6.2.1 onder b het volgende te worden toegevoegd: 'De afstand tot de achterste perceelsgrens dient eveneens 3 meter te bedragen'.
12. In verband met renovatie/uitbreiding van het tennispaviljoen van tennisvereniging 't Slotje aan de Dokter Timmerslaan dient het bouwvlak enigszins te worden vergroot.
13. Aan het plan wordt toegevoegd een lijst met omschrijving van de met cultuurhistorisch gevalueerde panden en gebieden in het bestemmingsplan.
14. Op de verbeelding wordt de omgeving van het zwembadterrein aangepast aan de allernieuwste ontwikkelingen in die omgeving (klimbaan, sportzaal).

Z - 09006708 / INT - 1102824: nota vooroverleg en inspraak voorontwerpplan Kom Beek en Donk

