



Bestemmingsplan

Bemmerstraat 6 Beek en Donk

Gemeente Laarbeek



www.reland.nl

Colofon

Rapport: Bestemmingsplan Bemmerstraat 6 Beek en Donk

Rapportnummer: 2018.0330

Status: Vastgesteld

Datum: 30 april 2024

Projectlocatie

Bemmerstraat 6

5741 SZ Beek en Donk

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

085 043 1949

info@reland.nl

© april 2024 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Begrenzing plangebied.....	8
1.3 Leeswijzer.....	8
Hoofdstuk 2 Huidige situatie omgeving.....	9
2.1 Inleiding.....	9
2.2 Ruimtelijke structuur	9
2.3 Functionele structuur	13
2.3 Ontwikkelingsrichting	13
2.4 Geldend bestemmingsplan	14
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	16
3.1 Ontwikkeling	16
3.2 Stedenbouwkundig voorstel en landschappelijke inpassing	17
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	20
4.1 Rijksbeleid	20
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	20
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	20
4.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.2 Provinciaal beleid	22
4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	22
4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant	22
4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	24
4.3 Gemeentelijke beleid	30
4.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020 Groei in balans	30
4.3.2 Beleidskader wonen, visie op Wonen in Laarbeek – horizon 2030	30
4.3.3 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek	32
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten.....	34
5.1 Milieu	34
5.1.1 M.e.r. plicht	34
5.1.2 Bodem	39



5.1.3 Lucht	40
5.1.4 Geur	41
5.1.5 Geluid	43
5.1.6 Externe veiligheid	45
5.1.7 Bedrijven- en milieuzonering.....	48
5.1.8 Kabels en leidingen	50
5.1.9 Spuitzones gewasbescherming	50
5.1.10 Volksgezondheid	51
5.2 Water.....	51
5.2.1 Beleid.....	51
5.2.2 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	53
5.3 Natuur	54
5.3.1 Gebiedsbescherming	54
5.3.2 Soortenbescherming	56
5.4 Archeologie	56
5.5 Landschap en cultuurhistorie	58
5.6 Verkeer	60
5.6.1 Mobiliteit	60
5.6.2 Parkeren.....	60
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid	61
6.1 Economische uitvoerbaarheid	61
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61

BIJLAGEN

Bijlage I	– Stedenbouwkundig voorstel en landschappelijke inpassing
Bijlage II	– Verkennend bodem- en asbestonderzoek Bemmerstraat 6
Bijlage III	– Verkennend bodem- en asbestonderzoek Bemmerstraat 6
Bijlage IV	– Verkennend bodemonderzoek Bemmerstraat ong.
Bijlage V	– Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage VI	– Beknopte waterparagraaf
Bijlage VII	– AERIUS-berekening aanlegfase
Bijlage VIII	– AERIUS-berekening gebruiksfase
Bijlage IX	– QuickScan Flora en Fauna
Bijlage X	– Nader onderzoek beschermde soorten
Bijlage XI	– Archeologisch onderzoek Bemmerstraat 6
Bijlage XII	– Archeologisch onderzoek Bemmerstraat ong.



Bijlage XIII	– Omgevingsdialoog
Bijlage XIV	– Restitutie omgevingskwaliteit
Bijlage XV	– Zienswijze provincie



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer van het plan is de gemeente Laarbeek en de eigenaar van het bedrijf aan de Bemmerstraat 6 in Beek en Donk. De eigenaar van het bedrijf aan Bemmerstraat 6 is voornemens om zijn bedrijfsactiviteiten te staken en het bedrijf te beëindigen. Met de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse bestaat de wens om een nieuwe invulling aan de locatie te geven. Omdat er ruimte vrij komt heeft de eigenaar van Bemmerstraat 6 onderzocht of er mogelijkheden zijn om die ruimte anders in te vullen. De ruimte is te klein om in te zetten als volwaardige agrarische percelen en te groot om als tuin te dienen. Bovendien heeft de eigenaar een leeftijd dat zij minder tijd willen besteden aan het bijhouden van de tuin.

De mogelijkheden om woningbouw toe te passen op dit perceel zijn onderzocht en met de gemeente besproken. De percelen zijn precies op de overgang van stedelijk gebied naar buitengebied gelegen. De Bemmerstraat zorgt in die zin voor een rafelige dorpsrand. In de straat zijn meerdere woningen ontwikkeld om op die manier een goede overgang te creëren (functioneel, ruimtelijk en kwalitatief) en dit initiatief sluit daarbij aan.

Met de gemeente zijn vervolgens gesprekken gevoerd en daaruit is naar voren gekomen dat de gemeente Laarbeek eigenaar is van de percelen aan de overzijde van de Bemmerstraat (ten westen). De gesprekken hebben ervoor gezorgd dat de gemeente ook kansen ziet voor dit gebied en uiteindelijk een zorgvuldige en kwalitatief hoogwaardige overgangszone/dorpsrand te realiseren. Juist omdat de percelen in het buitengebied (tegen de kern van Beek en Donk) zijn gelegen, biedt deze opgave meer mogelijkheden. Woningbouw in het buitengebied is onder strikte voorwaarden mogelijk. Een daarvan is dat er een flinke kwaliteitsverbetering tegenover dient te staan, bijvoorbeeld de beëindiging, sloop en sanering van agrarische bedrijven. Een andere is dat woningbouw alleen op aanvaardbare locaties kan plaatsvinden. Veel (potentieel) stoppende agrarische bedrijven, zijn niet in de mogelijkheid om de slop en sanering te financieren en de bedrijven liggen niet altijd op aanvaardbare locaties voor woningbouw. Door deze percelen daarvoor beschikbaar te stellen worden meerdere doelen in een keer behaald, namelijk:

- Zorgvuldige afronding van de bebouwde kom van beek en Donk;
- Landschappelijke overgang van dorp naar platteland;
- Afscherming en overgang van wonen naar bedrijventerrein;
- Actief faciliteren van kwaliteitsverbeterende maatregelen in het buitengebied;
- Creatie van perspectief voor stoppende agrarische ondernemers op willekeurige plekken in het buitengebied.

Concreet bestaat de ontwikkeling uit de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning met behoud van een bijgebouw en de realisatie van in totaal 5 kavels



ontwikkeld door middel van de Ruimte-voor-Ruimteregeling of Beleidsregel Maatwerk voor kwaliteitsverbetering.

Voor één kavel is al een concrete invulling gevonden in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning met een inhoud van maximaal 1.000m³. de overige kavels worden als constructie ingezet om toekomstige kwaliteitsverbeterende maatregelen te financieren. Er is daaro voor gekozen om ter plaatse van de nog te ontwikkelen kavels een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Dit zodat deze woonkavels door middel van een wijzigingsplan mogelijk kunnen worden gemaakt.

Op 6 november 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek een positief principeakkoord afgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het planvoornemen voldoet niet aan het vigerende bestemmingsplan. Om de wens mogelijk te maken dient dan ook een planologische procedure te worden doorlopen in de vorm van een wijziging van het geldende bestemmingsplan. Onderhavig document betreft de toelichting behorende bij dit nieuwe bestemmingsplan. In deze toelichting wordt de ontwikkeling beschreven en onderbouwd.



1.2

Het plangebied betreft de locatie aan de Bemmerstraat 6 en omliggende gronden in het buitengebied van de gemeente Laarbeek. Het plangebied is gelegen op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Beek en Donk, sectie F, perceelnummers 1631, 1886 en 2289 (figuur 1).



Figuur 1. Kadastrale situatie. Plangebied rood omkaderd.

1.3

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste situatie beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 4 een toets op het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de milieutechnische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot voorziet hoofdstuk 6 in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie omgeving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de omgeving waarin het plangebied zich bevindt. De beschrijving richt zich op de huidige structuren, kenmerken, functies en waarden van de omgeving van het plangebied.



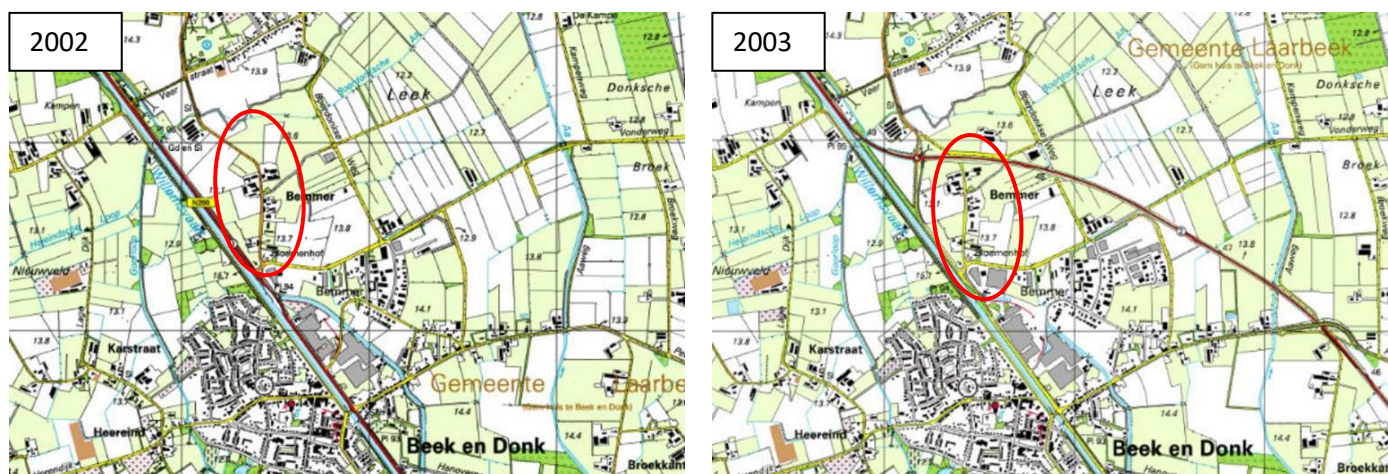
Figuur 2 Ligging plangebied (plangebied rood aangeduid).

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in het buitengebied van Beek en Donk in de gemeente Laarbeek. De percelen zijn gelegen aan en worden ontsloten door Bemmerstraat (zie figuur 1 en 2). Van oudsher was dit de ontsluitingsweg van beek en Donk richting Boerdonk./Erp. Sinds de omlegging van de N279 in 2003 is de omgeving van het plangebied rigoureus veranderd. De Bemmerstraat werd een doodlopende weg in plaats van een verbinding naar Boerdonk en het achterland. Dat heeft ongetwijfeld consequenties gehad voor de agrarische bedrijven die aan Bemmerstraat gevestigd zaten.



De Bemmerstraat is een historische bebouwingscluster gelegen op een hoger deel in een natte omgeving (beemdgronden). Waarschijnlijk een donkje zoals Boerdonk op een donk is gerealiseerd en Donk van Beek en Donk dat ook is. De bebouwing concentreerde zich aan de noordzijde van de huidige doodlopende Bemmerstraat. In de loop der tijd is deze naar het zuiden toe aangegroeid met boerderijen en woningen, met name aan de oostkant tot aan de Zuid-Willemsvaart.



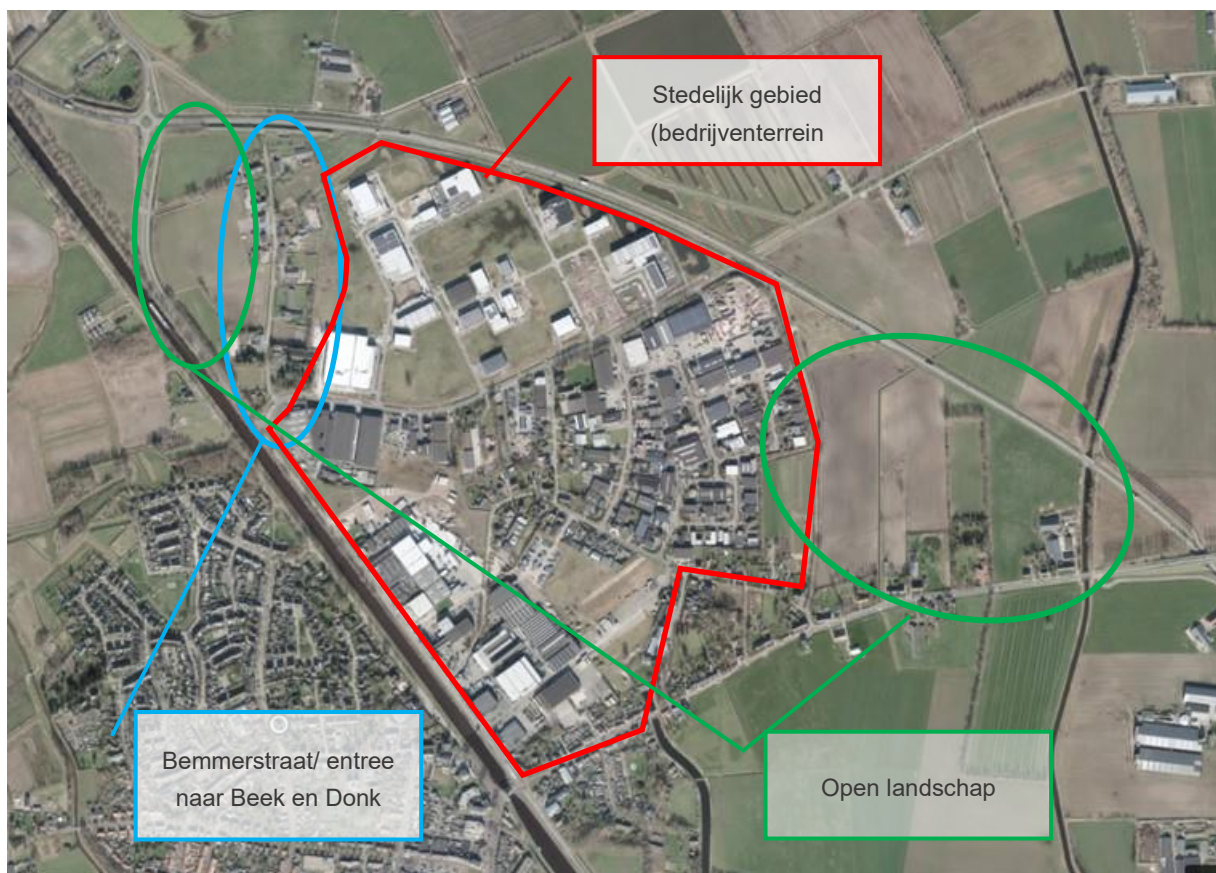
Figuur 3 Wijziging ligging N2479 en afsluiting Bemmerstraat als centrale ontsluiting

De omgeving van Bemmerstraat was wat meer open, met op het middelste deel de woningen/boerderijen. De gronden daar direct omheen waren in gebruik als akkerbouwland en daaromheen weilanden in de beemdgronden. De weilanden en de wegen/paden daarnaar toe waren voorzien van singels en houtwallen, waardoor de directe omgeving een redelijk dichte landschapsstructuur had, maar richting Bemmerstraat trok dat wat open op het akkerbouwdeel. In figuur 4 is de historische structuur in beeld gebracht.

Met de aanleg van de rondweg, is de gemeente Laarbeek het bedrijventerrein dat aan de noordoostkant van de Zuid-Willemsvaart was gelegen verder uit te breiden en in exploitatie gebracht. De ruimte was in principe afgesloten van het buitengebied en goed ontsloten door de verbinding parallel aan de Zuid-Willemsvaart richting de N279 (Helmond – 's-Hertogenbosch).

Bemmerstraat heeft haar karakter wel grotendeels behouden. Hoewel de meeste agrarische bedrijven zijn verdwenen is de Bemmerstraat als buitengebied-woonstraat ontwikkeld. Een overgang zowel aan de noordkant (vanaf N279 richting Beek en Donk), als aan de oostkant (vanaf het bedrijventerrein naar het noorden), vanaf het zuidwesten (zuid-Willemsvaart richting het noorden) en de westkant (vanaf N279 richting bedrijventerrein) een overgangszone die haar eigen karakter heeft weten te behouden en door verdere ontwikkeling een bijna perfecte overgangszone vormt tussen dorp/bedrijventerrein en buitengebied. De stedenbouwkundige structuur van Bemmerstraat laat op een aantal plekken nog verdichting toe, waaronder ter plaatse





Figuur 5 Luchtfoto (2022) met ruimtelijke/functionele structuur



2.3 Functionele structuur

Door het verleggen van de provinciale weg (2002 – 2003) is het functionele en ruimtelijke karakter van de Bemmerstraat en omgeving veranderd. Van een agrarisch lint is de omgeving getransformeerd naar een industrie- en woonkarakter (zie figuur 6). Tussen de Vonderweg en de N279 is het bedrijventerrein uitgebreid tot aan de percelen die ontsloten worden via de Bemmerstraat. De agrarische bedrijven die aan de Bemmerstraat zijn gelegen zijn veelal getransformeerd naar woonpercelen. Ook zijn er enkele woningen toegevoegd en bij enkele woningen (voormalige agrarische bedrijfswoningen) is kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. Zo ook bij de locatie aan Bemmerstraat 6.



Figuur 6 Functies (indicatief weergegeven) in de omgeving (groen = agrarisch, geel = wonen, paars = bedrijf).

2.3 Ontwikkelingsrichting

Het gebied blijft in ontwikkeling en er wordt flink geïnvesteerd in de omgeving. De oostzijde van de Bemmerstraat bestaat voornamelijk uit aaneengesloten bebouwing met afwisselende functies. De westzijde van de Bemmerstraat heeft een meer open karakter. De percelen aan de oostzijde van de Bemmerstraat grenzen bovendien aan het bedrijventerrein, waardoor sprake is van een overgangszone van stad naar platteland met aan de oostzijde meer stedelijk karakter en aan de westzijde landelijke karakter. Het perceel aan Bemmerstraat 6 grenst aan de achterzijde met Jeurgens Banket-, Biscuit- en chocoladefabriek. Ter plaatse is ruimte voor een nieuw



bedrijfsgebouw van 12 meter hoog. De locatie aan Bemmerstraat 6 breekt het zicht op deze bedrijvigheid.

De provincie heeft het gebied aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar', dat wil zeggen dat er mogelijkheden zijn voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Hiervoor dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden op meerdere fronten, waaronder bodem, water, landschap, stedenbouw, infrastructuur, maar ook op behoefte vanuit de gemeente m.b.t. stedelijke ontwikkelingen en het ontbreken van geschikte locaties. De gemeente heeft voor dit gebied bepaald dat het geschikt is voor kleinschalige ontwikkelingen die bijdragen aan de overgangszone van landschap naar bebouwde kom. De realisatie van de zogenaamde BIO-woningen¹ in 2011 was hier al een voorzet van. Door de veranderingen aan de hoofdinfrastructuur (N279), is een goede herinvulling van dit gebied noodzakelijk. Een nieuw perspectief voor agrarische ondernemers die ter plekke zijn gevestigd. Deze is gevonden in kleinschalige woningbouwinitiatieven. Deze passen binnen het gemengde karakter en de open stedenbouwkundige structuur. De gemeente wil deze lijn graag voortzetten en zo een goede overgang van bedrijvigheid naar het open landschap bewerkstelligen. Grootschalige woningbouwplannen of uitbreiding van het bedrijventerrein is niet aan de orde.

Weliswaar zijn er plannen om aan de randweg van de N279 een benzinstation te realiseren (verplaatsing), maar dat betreft een solitaire ontwikkeling, die bovendien als doel heeft om een tankstation te verplaatsen die op een minder goede plek is gelegen. Vanwege het ontbreken van gevoelige objecten (waaronder woningen) is dit vanuit milieutechnisch oogpunt een goede plek. Bovendien kan er dan ook geen woningbouw meer gerealiseerd worden vanwege de milieuocontour, waardoor het open agrarisch landschap gewaarborgd blijft en daarmee ook de overgangszone/entree van Beek en Donk. Het afronden van het lint doormiddel van het toevoegen van een aantal woningen past daardoor in de ontwikkelingsrichting van de gemeente.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' (vastgesteld 06-07-2010), 'Parkeernormen Laarbeek' (vastgesteld 07-06-2018), 'Parapluplan Geluidzone bedrijventerrein Bemmer' (vastgesteld 11-06-2019) en 'Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' (vastgesteld 29-09-2022) vigerend. Voor een gedeelte van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag stalling' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Daarnaast zijn de volgende maatvoeringen van toepassing op het bedrijfsperceel:

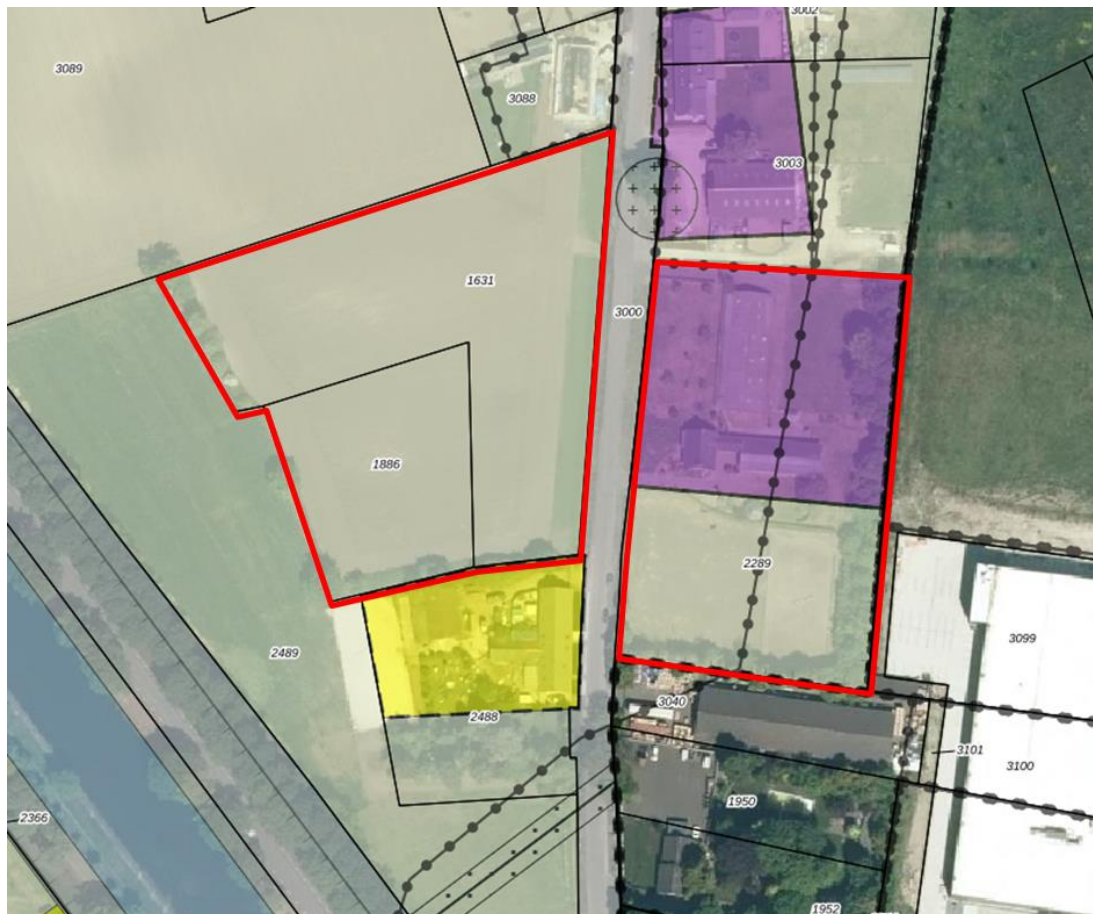
- Maximum bouwhoogte: 7m
- Maximum goothoogte: 3m
- Maximum oppervlakte (bvo): 500 m2

Voor het tweede deel van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. In figuur 4 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' weergegeven.

¹ Buitengebied in ontwikkeling



Conform het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie en monumenten Laarbeek zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5.1' en 'Waarde – Archeologie 5.2' gelegen op gedeelten van het plangebied. Tot slot is conform het bestemmingsplan 'Parapluplan Geluidzone bedrijventerrein Bemmer' op het oostelijk deel van perceel F2289 de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' gelegen.



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'. Plangebied rood omkaderd.



Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ontwikkeling

De eigenaar van het perceel aan Bemmerstraat is op leeftijd en wenst zijn bedrijfsactiviteiten te staken en te beëindigen. Ze willen wel graag blijven wonen op deze plek en daarom hebben ze de wens om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. De oude varkensstal die ten noorden van de woning staat, willen ze graag slopen. De stal is voorzien van asbest en heeft geen gebruikersfunctie meer, waardoor onderhoud- en beheerskosten te hoog zijn.

Het perceel ten zuiden van de woning is in gebruik als rijbak/weiland. De eigenaar wil meer rust en minder tijd kwijt zijn met beheer en onderhoud van zijn percelen. Om die reden is hij op zoek gegaan naar alternatieve invullingen van zijn percelen aan de noord- en zuidkant van de woning. Vanwege de ligging in de kernrandzone/bebouwingsconcentratie, ontstaan er kansen om de percelen tot ontwikkeling te brengen en woningbouw te realiseren. Via gesprekken met de gemeente en stedenbouwkundige/landschappelijke verkenningen is een voorstel gemaakt om bouwmassa toe te voegen op de percelen. Zowel ten noorden als ten zuiden van de woning worden twee bouwmassa's van maximaal 1.000m³ toegevoegd, waarbij de bouwmassa aan de noordzijde wordt verdeeld in twee wooneenheden (twee-onder-een-kap) en de bouwmassa ten zuiden als vrijstaande de woning.

Dit initiatief heeft de gemeente aan het denken gezet. De gemeente heeft een grondpositie in de Bemmerstraat, namelijk direct tegenover de percelen van de eigenaar van Bemmerstraat 6. De ligging van Bemmerstraat (als entree van Beek en Donk/overgang dorpskern-land) en het stedenbouwkundig karakter van Bemmerstraat hebben de gemeente getriggerd om deze plek in te vullen en de dorpsrand af te ronden. Daaruit is naar voren gekomen dat er ruimte is om drie bouwmassa's toe te voegen aan deze zijde (westkant) van Bemmerstraat.

Bovendien draagt woningbouw op deze plek bij aan de kwaliteitsopgaven in het buitengebied waar de gemeente voor staat. De verwachting is dat veel agrarische bedrijven gaan stoppen en op zoek gaan naar een alternatieve invulling, of een mogelijkheid om de sloop en sanering te financieren. Door op deze plek woningen te faciliteren ontstaat er financiële ruimte om die kwaliteitsverbetering te financieren. Op basis van provinciaal beleid is het niet mogelijk om woningen te realiseren in het buitengebied, ook al ligt het plangebied in de kernrandzone, zonder dat daar een tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering tegenover staat. Op die manier snijdt het mes aan meerdere kanten. Het initiatief voor bedrijfsbeëindiging van het bedrijf aan Bemmerstraat 6 heeft op de manier geleid tot een gebiedsontwikkeling die bijdraagt aan:

- De afronding van de dorpsrand van Beek en Donk;
- De overgang van landelijk gebied naar bedrijventerrein Bemmer;



- Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning;
- De stedenbouwkundige invulling/ afronding van Bemmerstraat doormiddel van het toevoegen van 5 bouwmassa's met een inhoud van maximaal 1.000m³;
- Het toevoegen van 6 wooneenheden in de te realiseren bouwmassa's;
- Het optuigen van een constructie om kwaliteitsverbetering in het buitengebied te financieren.

Om financiële redenen zal in eerste instantie enkel de twee-onder-één-kapwoning ten noorden van de bestaande woning worden gerealiseerd. De tegenprestatie voor deze woning wordt deels ingevuld door de sloop van de varkensstal en deels door de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimtetitel of maatwerktitel bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De overige woningen worden ontwikkeld via een concrete tegenprestatie of de aankoop van een bouwtitel door geïnteresseerden/kopers. Omdat deze in de tijd worden gezet is ervoor gekozen om die percelen niet direct als wonen te bestemmen, maar via een wijzigingsbevoegdheid te ontwikkelen. Op deze manier is wel aangetoond dat het plangebied de draagkracht bezit voor de voorgestelde ontwikkeling, maar dat de tegenprestatie nog geleverd dient te worden om de ontwikkeling daadwerkelijk te realiseren.

3.2 Stedenbouwkundig voorstel en landschappelijke inpassing

Op basis van de gemeentelijke voorwaarden en uitgangspunten, de milieutechnische situatie en de wensen van de initiatiefnemers worden de beoogde woningbouwkavels stedenbouwkundig ingepast binnen de eigendommen van de initiatiefnemers. Tevens is de nieuwe situatie landschappelijk ingepast in de omgeving. Onderstaand vindt per locatie een beknopte toelichting plaats.

Locatie Bemmerstraat 6

De bestaande (bedrijfs)woning op het perceel blijft gehandhaafd en wordt omgezet van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het huidige perceel wordt opgedeeld in 3 woonkavels, waarbij op het zuidelijke deel een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het toevoegen van een woonkavel. Ten noorden van de bestaande woning, op de locatie van de huidige oude varkensstal, komt een langgevelboerderij met een inhoud van maximaal 1.000m³, die ingezet wordt als twee-onder-één-kapwoning. Ten zuiden van de bestaande woning is ruimte voor een vrijstaande woning, eveneens met een inhoud van 1.000m³. De geluidscontour van het bedrijventerrein die deels over de percelen ligt, vormt daarbij geen belemmering. De woningen liggen buiten de invloedszone van het bedrijventerrein (vastgelegd in het parapluplan Geluidzone bedrijventerrein Bemmer).

De bomenrij met struweel die het perceel aan de oost- en zuidzijde begrenzen, zijn belangrijke bestaande landschappelijke elementen. Dit element kan uitgebreid worden door deze ook aan de noordzijde toe te passen. Dit zorgt voor een visuele buffer tussen de woningen en de naastgelegen boerderijen en bedrijventerrein. Tussen de nieuwe kavels kunnen beukenhagen dienen als landschappelijke erfafscheiding.



Locatie Bemmerstraat ongenummerd (tussen 3 en 3c)

De gronden tussen Bemmerstraat 3 en 3c bieden de mogelijkheid om drie vrijstaande woningen met een maximum inhoud van 1.000m³ per woning te realiseren. Hiervoor is uitgegaan van een kaveldiepte van 40 meter. Een mogelijke verdeling van de drie kavels is weergegeven in figuur 5 en zijn ongeveer even groot (kavel 5: circa 1.616 m², kavel 6: circa 1.615 m² en kavel 7: circa 1.613 m²). Voor deze vrijstaande woningen is in de indicatieve weergave uitgegaan van de afmeting 10 meter bij 6 meter.

Rondom de kavels blijft er voldoende ruimte om bijvoorbeeld een bomenrij met struweel eronder toe te passen. Aan de westzijde zou een bomenrij zonder struweel kunnen worden aangeplant om doorzichten naar het achterliggende (agrarische) landschap te creëren. Ook bij deze woningen kunnen tussen de nieuwe kavels beukenhagen dienen als landschappelijke erfafscheiding. In figuur 7 is de proefverkaveling weergegeven en in figuur 8 de landschappelijke inpassing. De uitgebreide stedenbouwkundige en landschappelijke analyse + de landschappelijke inpassing met beplantingsplan is als bijlage I opgenomen in dit plan.



Figuur 7 Proefverkaveling vanuit stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten





Figuur 8 Landschappelijke inpassing



HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de aankoop van de ruimte-voor-ruimte titels (welke vrijkomen na een fysieke kwaliteitsverbetering die heeft plaatsgevonden op een locatie elders) en de landschappelijke inpassing van de percelen bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang.

In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming.



Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt gebruik gemaakt van een separate planologische procedure, de ontwikkeling wordt buiten het bestemmingsplan om mogelijk gemaakt doordat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale beleid. Voor het overige worden er geen toevoegingen of overwegingen gemaakt om extra mogelijkheden of een gradatie in mogelijkheden op te nemen. Het Barro is dan ook niet relevant voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Daarnaast is de ontwikkeling van kleinschalige aard waardoor verdere toetsing aan het Barro niet noodzakelijk is.

4.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag wanneer er nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4 uit de SVIR (efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik). De Ladder is ervoor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief kan zijn. De Ladder voor stedelijke ontwikkeling rekent een ontwikkeling van woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is, dit is voor de omzetting van één woning en de ontwikkeling van zes woningen niet het geval.

Conclusie

De omzetting van een woning en de realisatie van zes ruimte-voor-ruimtewoningen wordt niet gezien als Ladderplichtig. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op deze ontwikkeling.



4.2

Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Hierbij heeft de provincie ambities welke betrekking hebben op energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Met deze ambities werkt de gemeente aan onder andere veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te werken aan een slimme netwerkstad, wordt gericht op zorgvuldig ruimtegebruik.

In dit geval worden de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied beëindigd. Derhalve wordt de bestaande bedrijfsbebouwing grotendeels gesloopt. Binnen dit ruimtebeslag worden vervolgens twee nieuwe woningen opgericht. Dit bestemmingsplan biedt daarnaast de mogelijkheid om, op een aanvaardbare locatie in het buitengebied in de kernrandzone, nog 4 woningen te realiseren. Hierdoor wordt slechts beperkt nieuwe ruimte gevraagd, waardoor er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt het geheel landschappelijk ingepast, middels een erfbeplantingsplan waardoor de ontwikkeling bijdraagt aan een aantrekkelijke leefomgeving. De ontwikkeling ligt daarmee in lijn met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 2 juli 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De Structuurvisie is een uitvloeisel van de Wro en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven.

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
10. Groene geledingszones tussen steden;

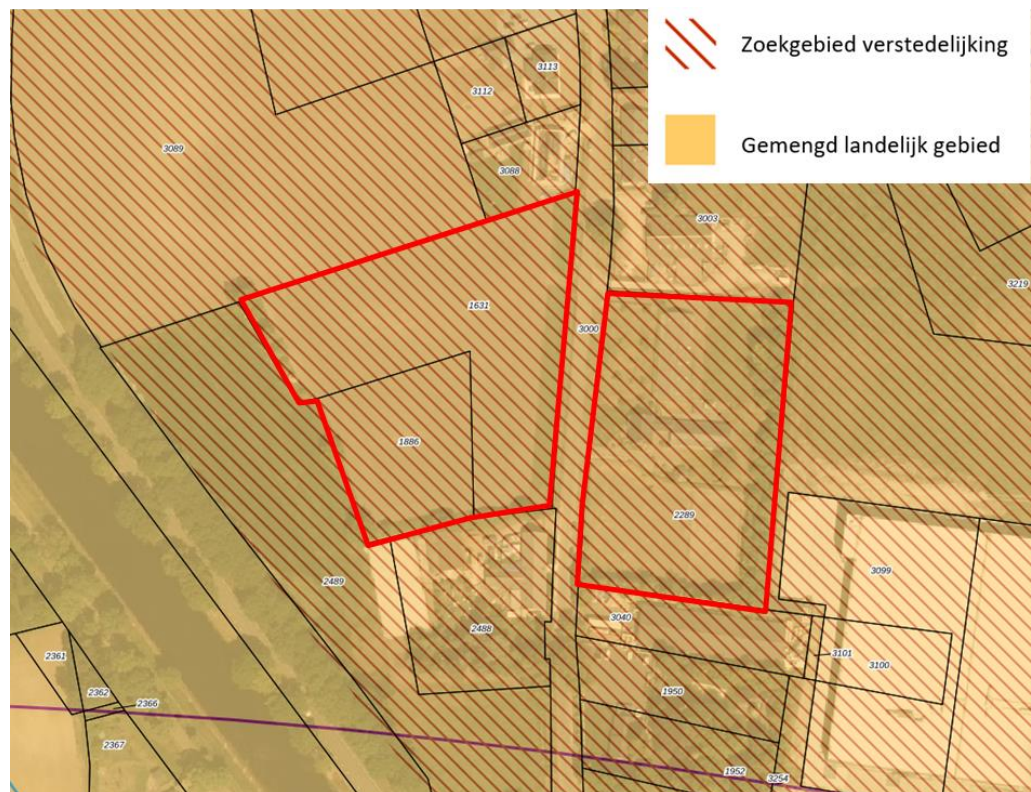


11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (Inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen zijn voor een groot deel geografisch gevisualiseerd in de structurenkaart waardoor helder wordt welke belangen de provincie op welke plek plaatst.

Structurenkaart

Onderhavige locatie is op de structurenkaart behorende bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gelegen binnen de hoofdzone 'Gemengd landelijk gebied' (zie figuur 9).



Figuur 9 Uitsnede structurenkaart 'Structuurvisie 2010 - Partiële herziening 2014'. Plangebied rood omkaderd.



Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. Ontwikkelingen zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten.

4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de structuurvisie is het provinciale belang voor de verschillende gebieden en functies in de provincie Noord-Brabant aangegeven. Deze provinciale belangen worden geborgd door de regels die opgenomen zijn in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019 en geconsolideerd op 1 augustus 2023. Onderliggend plan is getoetst aan deze interim omgevingsverordening. Allereerst gelden er voor ieder plan de algemene regels uit artikel 3 uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Artikel 3 voorziet in een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (3.5), zorgvuldig ruimtegebruik (3.6), meerwaarderecreatie (3.8) en kwaliteitsverbetering van het landschap (3.9).

De Interim omgevingsverordening maakt onderscheid in een aantal instructieregels voor gemeenten voor bepaalde thema's, namelijk:

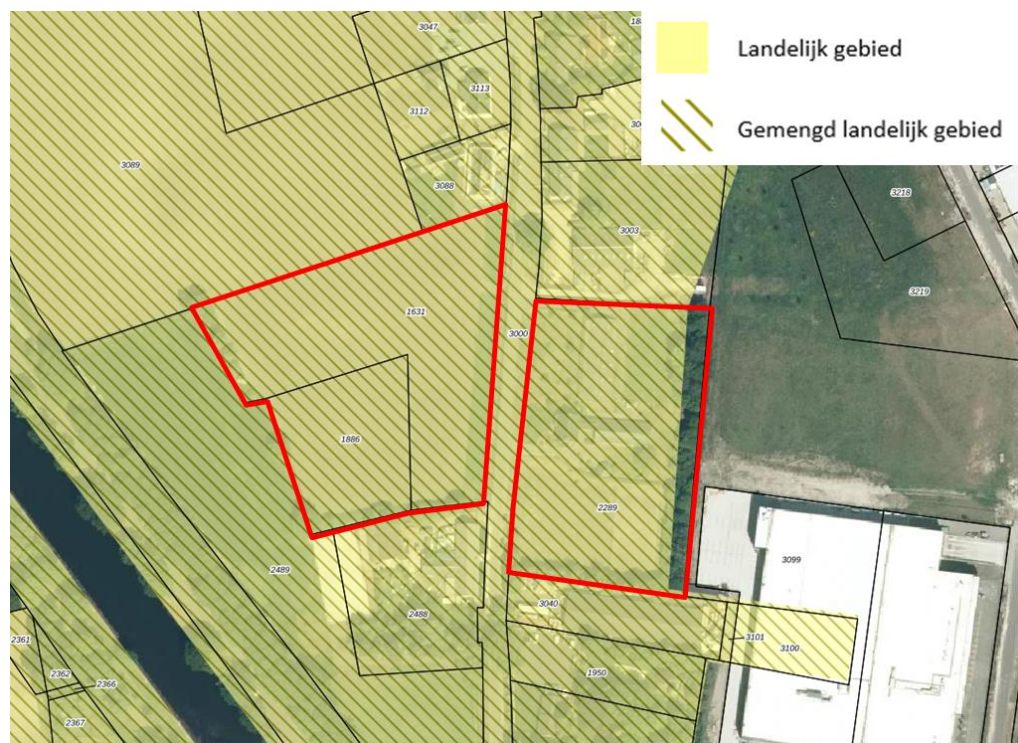
- Stedelijke ontwikkeling en erfgoed;
- Natuur en stiltegebieden;
- Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging;
- Basiskaart Landelijk gebied;
- Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Om deze instructieregels voor gemeenten duidelijk weer te geven voor locaties, zijn er bijbehorende kaarten opgesteld. Ook voor de beleidsbeoordeling van onderhavig plangebied en bijbehorende ontwikkeling zijn deze kaarten van belang. Onderhavig plangebied is volgens de structurenkaart binnen de hoofdzone 'landelijk gebied' gelegen waardoor de 'basiskaart landelijk gebied' van belang is. Daarnaast blijkt uit de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling' dat het plangebied is gelegen binnen de contour 'Verstedelijking afweegbaar'.



Uit figuur 10 blijkt dat het plangebied gelegen is binnen het landelijk gebied. Binnen het landelijk gebied is ruimte voor een menging van functies. Zo zijn hier naast agrarische ontwikkelingen tevens ontwikkelingen op het gebied van natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid mogelijk.

Binnen het landelijk gebied kan een bestemmingsplan, volgens artikel 3.69 'afwijkende



Figuur 10 Uitsnede structuurenkaart basiskaart landelijk gebied met plangebied rood omkaderd regels (burger)woningen' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

- er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de beleidssregel Maatwerk voor omgevingskwaliteit is aangegeven dat voor het omzetten van een bedrijfsomgeving een minimale slooppogave geldt van 250 m². Met de sloop van de varkensstal (550 m²) wordt hieraan voldaan. De woning wordt niet gesplitst in meerdere wooneenheden, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarden.



De woningen kunnen pas gerealiseerd worden, wanneer invulling is gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Om de kwaliteitsverbetering toe te kunnen passen is er een toets moment ingebouwd (via een wijzigingsbevoegdheid). Op die manier wordt zeker gesteld dat regelingen niet cumulatief worden toegepast en de te bereiken omgevingskwaliteit uitsluiten ingezet wordt voor de realisatie van deze woning. Deze voorwaarde is derhalve opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overvloedige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;

Het betreft hier de uitvoering van de kwaliteitsverbetering en is als zodanig opgenomen in de regels van de wijzigingsbevoegdheid. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77;

De kwaliteitsverbetering wordt per initiatief getoetst alvorens deze wordt ingezet ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid/de realisatie van de woningen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;

Een woning is waardevast en betreft een statische functie, aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en

De ontwikkeling heeft tot doel om te faciliteren in kwaliteitsverbetering en een zorgvuldige en landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoorde afronding van de kern Beek en Donk te realiseren. Door juist rekening te houden met stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit en derhalve wordt aan deze voorwaarde voldaan.

- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Dit plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg, voorgelegd aan de provincie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:



1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied; Conform de toelichting van de Interim Omgevingsverordening wordt onder een aanvaardbare locatie verstaan dat de locatie moet zijn gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in Landelijk gebied of op locaties die ter afronding aansluiten op Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Vanwege de omstandigheid dat in sommige gebieden al veel ruimte in de bebouwingsconcentraties is benut, is opgenomen dat een woning ook aansluitend op een bebouwingsconcentratie of stedelijk gebied kan worden opgericht. Hiervoor geldt dat er in zo'n geval sprake moet zijn van een logische afronding. Hierbij geldt natuurlijk altijd dat de ontwikkeling ook past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied. Niet alle dorps- en stadsranden zijn geschikt. Een ontwikkelingsrichting houdt immers ook rekening met de landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische, recreatieve en overige waarden, zoals de aanwezige dorps- of stedelijke structuur. Als een dorpsgrens bijvoorbeeld duidelijk gemarkeerd wordt door een weg, kan het in zo'n situatie niet wenselijk zijn om een nieuwe aanzet voor verstedelijking aan de overzijde van de weg te ontwikkelen. Dat is per situatie verschillend. Het is overigens een mogelijkheid om aansluitend op een bebouwingsconcentratie of stedelijk gebied een woning toe te staan en nadrukkelijk geen verplichting.

Het plangebied bevindt zich overduidelijk in een overgangszone aan de rand van de kern Beek en Donk. Bemmerstraat betreft het een bebouwingsconcentratie en bovendien ligt het plangebied binnen de aanduiding zoekgebied voor verstedelijking. Door het zicht te onttrekken aan het bedrijventerrein ontstaat er een overgang van kern naar buitengebied die geleidelijk is en bovendien aansluit bij de bebouwingsstructuur van Bemmerstraat (korrelgrootte en massa). De stedenbouwkundige structuur kan de ontwikkeling van 5 bouwmassa's met een inhoud van maximaal 1.000m³ per massa dragen. De conclusie is dat sprake is van een aanvaardbare locatie en daarom aan deze voorwaarde wordt voldaan.

2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en

Voor de locatie in het noordoosten, waarvoor de woonbestemming is opgenomen, is als tegenprestatie een varkensstal (deels) gesloopt en wordt voor het overige deel van de tegenprestatie een maatwerktitel/ruimte-voor-ruimtetitel aangekocht. Voor die woning wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Voor de overige, nog te realiseren woonpercelen, dient een procedure te worden doorlopen. De belangrijkste voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan deze procedure is dat gehoor moet zijn gegeven aan deze voorwaarde. Kortom de woningen moeten bijdragen aan kwaliteitsverbetering. Door deze voorwaarde op te nemen als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid is er een toet moment voor gemeente en provincie om de kwaliteitsverbetering te borgen. Bovendien kan de gemeente in dit geval zelf de regie houden op en zijn deze woningen ook



juist bedoeld om geld te genereren voor kwaliteitsverbetering. Het plan voldoet aan deze voorwaarde.

3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan door de borging hiervan in de regels.

- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;

Deze voorwaarde is onderdeel van de kwaliteitsverbetering welke als voorwaarde is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Het plan voldoet aan deze voorwaarde.

Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Aan beide voorwaarden wordt voldaan.

4.2.4. Beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit

Met de maatwerkbepaling van de provincie Noord-Brabant is het mogelijk om woningen te realiseren en om een divers programma toe te passen. Zo is het mogelijk om een woongebouw van 1.000 m³ te realiseren in de vorm van een vrijstaande woning, maar deze kan ook in een twee-onder-één-kapuitvoering worden gerealiseerd (langgevelboerderijvorm). De “tegenprestatie” is hiervoor gelijk (dient een waardering hebben van minimaal € 125.000,- excl. BTW per woongebouw). In dit geval is sprake van 5 woongebouwen met een maximum omvang van 1.000m³, waarbij in ieder geval voor één woongebouw, sprake is van twee wooneenheden.

Daarnaast is opgenomen dat voor het omzetten van een bedrijfswoning 250 m² aan bedrijfsbebouwing moet zijn gesloopt. Met de sloop van de varkensstal (550 m²) wordt daaraan voldaan. De overige oppervlakte (300 m²) wordt ingezet voor de kwaliteitsverbetering voor de realisatie van de nieuwe woonbestemming in het noordoosten van het plangebied. Om aan de fysieke tegenprestatie te komen wordt voor het overige deel een maatwerktitel aangekocht. In bijlage II is het pdf-formulier van de provincie met daarin het rekenformulier toegevoegd. Daaruit blijkt dat er een resttitel aangeschaft dient te worden ter waarde van € 100.600,-.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid, zoals opgenomen in de Interim verordening.



4.3

Gemeentelijke beleid

Het beleid van de gemeente Laarbeek is opgenomen in onder andere de 'Structuurvisie Laarbeek 2010 – 2020 Groei in balans' (vastgesteld 16-09-2010). Daarnaast heeft de gemeente Laarbeek de 'Woonvisie 2017-2021 Laarbeek' vastgesteld op 20 april 2017. Op 27 januari 2022 is de Woonvisie 2022-2026 vastgesteld, deze moet worden gezien als addendum op de 'Woonvisie 2017-2021'

4.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020 Groei in balans

De structuurvisie Laarbeek 2010-2020 Groei in balans, dateert uit 2010. Dit document is dan ook geschreven in de tijdsgeest dat de woningmarkt stilligt en door de economische situatie (de crisis) de kaarten geschud lijken. Echter is het inmiddels 2019 en is de woningmarkt nog nooit zo oververhit geweest als nu. Er is veel vraag naar woningen en de doorlooptijd is zeer snel. De visie zoals deze geformuleerd wordt in de structuurvisie Laarbeek 2010-2020 is daardoor niet meer actueel en relevant. Vandaar dat de woonvisie 2017-2021 Laarbeek ook aangehaald wordt, deze is namelijk recenter en geeft een beter beeld van de huidige situatie in de gemeente Laarbeek.

4.3.2 Beleidskader wonen, visie op Wonen in Laarbeek – horizon 2030

Diverse ontwikkelingen, waaronder veranderende marktomstandigheden en meer regie vanuit het Rijk, hebben ervoor gezorgd dat de Woonvisie 2022-2026 op een aantal punten onvoldoende sturing en houvast bood om het hoofd te bieden aan de complexiteit van de volkshuisvestelijke opgaven. De gemeente Laarbeek heeft daardoor de Woonvisie op een aantal punten moeten herijken. Dit heeft geleid tot het in oktober 2023 vastgestelde beleidskader wonen. De eerdere doelstellingen zijn niet wezenlijk veranderd:

- Een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen dat aansluit op de vraag;
- Voldoende aanbod betaalbare koopwoningen, sociale en middel dure huurwoningen;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Het toegankelijk en betaalbaar houden van de woningmarkt in Laarbeek;
- Aandacht voor vergrijzing en wonen met zorg;
- Het dorps karakter behouden, zodat het goed wonen blijft in een groen en vitaal Laarbeek.

In de regio heeft de gemeente Laarbeek afgesproken dat ze, tot en met 2030, minimaal 735 woningen te bouwen. De gemeente vindt het daarbij belangrijk dat deze woningen bijdragen aan leefbaarheid en vitaliteit van de kernen. De woningtypen die de gemeente wil bouwen, horen thuis in een landelijke en groene gemeente, passen bij de maat en schaal van Laarbeek en sluiten aan bij de woonbehoeften van de inwoners van de gemeente. De woonbehoeften zijn, vanwege veranderingen in de bevolking- en huishoudenssamenstelling, anders dan voorheen: de gemeente ziet een sterke vergrijzing en een toenemende behoefte aan zorg en zal hierop moeten acteren. Het Woonbehoefteonderzoek wijst dan ook uit dat de gemeente anders moeten bouwen dan we gewend zijn. Dit doet de gemeente voor haar huidige én toekomstige inwoners, en om onze gemeente vitaal en toekomstbestendig te houden.



De gemeente ambieert gemengde kernen, wijken en buurten, passend bij het Laarbeekse karakter. Daarnaast gaat goed wonen in Laarbeek over wonen in een gezonde, en klimaatbestendige leefomgeving. We willen ervoor zorgen dat, zowel bij bestaande als nieuwe woonbuurten, er voldoende groen op korte afstand voor iedereen is. De gemeente hanteert daarbij de 3-30-300 regel als streefdoel en een natuur-inclusieve leefomgeving als norm. Ook op het gebied van energie streven we naar duurzame woningen: we hebben onder andere de ambitie dat alle woningen in 2030 minimaal energielabel C hebben. Al deze ambities en beleidskaders leiden tot een aantal dilemma's die vragen om dynamische keuzes.

Voor de nieuwbouwopgave van de gemeente Laarbeek betekent dit, dat er tot en met 2030 ten minste 220 sociale huurwoningen en minimaal 272 middel dure huur- of betaalbare en middel dure koopwoningen bijkomen. De nieuwbouwopgave zoals afgesproken in de Regionale Woondeal bedraagt minimaal 735 woningen. Dat betekent dat er ook meer woningen gebouwd kunnen worden. De differentiatie blijft van kracht wanneer er meer dan 735 nieuwe woningen worden gebouwd.

De differentiatie is in beginsel van toepassing op alle projecten vanaf 4 woningen. Voor woningbouwontwikkelingen van 4 tot en met 14 woningen, geldt een inspanningsverplichting om de mogelijkheden tot het realiseren van sociale huur en middel dure huur- en koopwoningen te onderzoeken. Voor projecten vanaf 15 woningen is differentiatie de norm.

Uitzonderingsgronden om af te wijken van de differentiatie zijn:

1. Er is sprake van een reeds ondertekende intentieverklaring, samenwerkingsovereenkomst of anterieure overeenkomst, bij projecten waar de gemeente facilitair optreedt;
2. Er is reeds sprake van ten minste een bestemmingsplanprocedure in voorbereiding bij projecten waar de gemeente actief optreedt;
3. Er is een raadsbesluit genomen over het woonprogramma voordat het Beleidskader Wonen 2023 door de raad is vastgesteld.

De woningen in dit plan maken onderdeel uit van het middeldure of dure koopwoningen. De basis van dit plan is om een bedrijf(swoning) om te zetten naar een woonbestemming met de toevoeging van een twee-onder-een-kapwoning. Deze ontwikkeling is rechtstreeks mogelijk, met gebruikmaking van de regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. De realisatie van de overige woongebouwen (4 in totaal) is via een wijzigingsbevoegdheid en valt daarmee onder het aantal van 4. Ook daarvoor geldt dat deze uitsluitend gerealiseerd kunnen worden via de regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit of via de een titel afkomstig van de Ruimte-voor-Ruimteregeeling. Weliswaar is het niet in het beleid genoemd, maar in de wettelijke bepalingen te aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden woningen die tot stand komen door afname van verharding (waaronder Ruimte-voor-Ruimte/Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit) niet gerekend als nieuwe stedelijke ontwikkeling en vallen buiten de woningbouwopgaven van de gemeente. De achterliggende gedachte/het doel is anders, dan direct voorzien in



woningbouwbehoefte. Tot slot is sprake is van een bestemmingsplanprocedure waar de gemeente actief bij optreedt en daarvoor geldt een uitzondering van de differentiatie. Derhalve is dit bestemmingsplan in overeenstemming met de woonvisie.

4.3.3 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek

Op 9 mei 2017 heeft de gemeente Laarbeek de landschapsinvesteringsregeling vastgesteld. Daarin is opgenomen dat elke ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage dient te leveren aan de kwaliteit van het buitengebied. Afhankelijk van de ontwikkeling en het effect van de ontwikkeling wordt bepaald welke “tegenprestatie” noodzakelijk is. De gemeente heeft de ontwikkelingen verdeeld in 3 categorieën, waarbij het volgende geldt:

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Het omzetten van een bedrijfswoning (Bemmerstraat 6) is aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling (omzetting niet-agrarisch bouwvlak naar woonbestemming. Daarvoor gelden de volgende forfaitaire bedragen t.b.v. kwaliteitsverbetering van het buitengebied:

Ontwikkeling:

Omzetting

niet-agrarische

bedrijfsbestemming

naar wonen

Waardestijging

Basisinspanning

(20%, tenzij anders vermeld)

Tot 1.000 m²

€ 190,-/m²

€18,-/m²

> 1.000 m²

€ 0,-/m²

€ 0,-/m²

In dit geval betekent dit een basisinspanning van € 18.000,- (1.000 * € 18,-). De sloop van de varkensschuur geldt als een kwaliteitsverbeterende maatregel. Vanuit de beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit geldt een minimum sloopverplichting van 250m² aan (voormalige) bedrijfsbebouwing. Conform diezelfde beleidsregel vertegenwoordigt de sloop een waarde van € 42,-/m² (stal inclusief put), de verwijdering van asbestdaken wordt geraamd op 2,-m² en het opvullen van de putten met zand vertegenwoordigt een waarde van € 5,-/m². ter plaatse is een varkensstal aanwezig met een oppervlakte van 550m². de sloop en sanering hiervan (inclusief het opvullen van de putten) vertegenwoordigt een waarde van € 26.950, -. Dat is ruim meer dan noodzakelijk is volgens de landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Laarbeek. De initiatiefnemer wenst dan ook de overige investering in te zetten als kwaliteitsverbetering ten behoeve van de realisatie van de twee-onder-een-kapwoning die met dit plan eveneens wordt voorzien van een woonbestemming.



Voor de realisatie van nieuwe woningen is in de landschapsinvesteringsregeling niets opgenomen. Het principe voor nieuwe woningen is “nee, tenzij”. De “tenzij” heeft betrekking op de aanvaardbaarheid van de plek en de tegenprestatie. Het is niet mogelijk om een nieuwe burgerwoning te realiseren zonder daarvoor een investering te doen in de kwaliteit van het buitengebied die gelijk staat aan de waarde van een Ruimte-voor-Ruimtetitel en neerkomt op € 125.000, -. Hiervoor kunnen diverse kwalitatieve investeringen worden gedaan, die cumulatief een waarde dienen te vertegenwoordigen van € 125.000, -. Dat kan ook in de vorm van de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimtebouwtitel of maatwerktitel bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte. In dit plan is een combinatie gemaakt. Voor de nieuwe woonbestemming ten noorden van de huidige bedrijfswoning wordt een maatwerktitel aangekocht in combinatie met de sloop van de varkensstal. Voor de overige, toekomstig mogelijke woonbestemming is een constructie in de regels opgenomen. dat betekent dat vooraf beoordeeld en getoetst moet worden of de kwaliteitsverbetering die wordt gedaan, conform de beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit is. wanneer de toetsing positief is, dan kan een wijzigingsprocedure worden opgestart.

Het plan voldoet aan de landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Laarbeek.



HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Met onderhavige ontwikkeling worden 5 woningen en bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen en bijgebouwen gerealiseerd. De realisatie hiervan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r., waardoor er geen sprake is van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het realiseren van woningen en kantoren worden onderverdeeld onder de ontwikkeling: “de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject”. Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject namelijk gaan om “bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan”.

Gezien er sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is formeel geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht overeenkomstig het Besluit m.e.r. (categorie D11.2)

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”



De voorgestane planontwikkeling is qua aard en omvang niet te vergelijken met de projecten die in lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is' zijn opgesomd en ligt ver onder de opgenomen drempelwaarden.

Gelet op de aard van de bebouwing, omvang van functies in relatie tot een gevoelig gebied en jurisprudentie, kan de herontwikkeling van de planlocatie aangemerkt worden als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.

M.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm.

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen



• Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Tabel 1 Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
<i>Criteria</i>	<i>Toets</i>
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 22.700 m ² . Het project richt zich op de realisatie van 2 wooneenheden en het herbestemmen van één bedrijfswoning naar een burgerwoning. Middels twee wijzigingsbevoegdheden kunnen nog maximaal 4 wooneenheden worden toegevoegd op een terrein dat voorheen onbebouwd was.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied. Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden.



	<u>Geluid (wegverkeer)</u> (zie ook paragraaf 5.1.5): In de omgeving van het plangebied zijn met name wegen aanwezig waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en enkele wegen waar een hogere maximumsnelheid geldt. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai in het kader van de Wgh is derhalve noodzakelijk. Er is derhalve een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen geluidshinder van wegverkeer is te verwachten. <u>Geluid (industrie)</u> (zie ook paragraaf 5.1.5): Het bedrijventerrein 'Bemmer IV', dat aangrenzend ten oosten van het plangebied is gelegen, betreft een gezoneerd industrieterrein. Doordat de nieuwe woningen buiten de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' worden gerealiseerd, vormt de aanwezigheid van het industrieterrein geen belemmering van het woon- en leefklimaat. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 5.1.3): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geur</u>: (zie ook paragraaf 4.1.4) Veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig. <u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 5.6.1): De woningen worden ontsloten door de Sint Antoniusstraat. Wat betreft profiel en capaciteit zijn de wegen berekend op een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van woningen. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron
landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Cultuurhistorie (zie ook paragraaf 5.5): binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van landschappen van (cultuur)historisch belang. Archeologie (zie ook paragraaf 5.4): het archeologisch belang is door middel van een



	archeologisch onderzoek betrokken in het plan. Uit het onderzoek blijkt dat een nader onderzoek noodzakelijk is. In het bestemmingsplan wordt de reeds aanwezige dubbelbestemming overgenomen. Zodoende is geborgd dat er geen graaf/bouwactiviteiten plaatsvinden voordat nader onderzoek heeft plaatsgevonden en het plangebied is vrijgegeven.
--	--

Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden waar de woningen zijn voorzien, bestemd ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Onderzoeken wijzen uit dat de gronden geschikt zijn voor de functie wonen.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: • gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijn-gebieden) • gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 4.3 'Natuur'. Nee.
gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 4.3 'Natuur'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.



Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 4.3 'Natuur'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 4.2 'Water'.

Conclusie

De uitgevoerde onderzoeken (zie vervolg van dit hoofdstuk) onderbouwen de conclusie dat gelet op aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot het plangebied en de (directe) omgeving er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Op grond van voorgaande m.e.r.-beoordeling kan het college van B&W besluiten dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is. De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat het realiseren van een woongebied op de projectlocatie voldoet aan de wettelijke eisen en er sprake is van een verantwoorde situatie vanuit milieuoogpunt. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies beschreven.

5.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. Van de locatie zijn geen bodemonderzoeken bekend, waardoor de milieuhygiënische bodemkwaliteit momenteel onbekend is. De bedrijfsactiviteiten aan de Bemmerstraat 6 worden definitief beëindigd en een deel van de bebouwing zal gesloopt gaan worden. De locatie wordt omgezet naar een woonbestemming en de huidige woning en een bijgebouw blijven behouden. Tevens worden er 6 ruimte-voor-ruimtetoningen gerealiseerd op gronden die nu bestemd zijn als 'Bedrijf' of 'Agrarisch'. Middels een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Er is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op de locatie Bemmerstraat 6 is tevens een onderzoek naar asbest in de grond uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit de onderzoeken weergegeven. Voor de volledige rapportages wordt naar bijlage III en IV verwezen.

Bemmerstraat 6

Tijdens de veldinspectie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal van de bovengrond zijn plaatselijk sporen baksteenresten aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen verhoogde gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, koper, zink, xylenen en naftaleen.



Op het maaiveld en in het uitgegraven materiaal uit de asbestinspectiegaten rondom de stal en bedrijfsruimte zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de druiptzone rondom de stal en de bedrijfsruimte is geen verhoogde asbestconcentratie aangetoond.

Uit het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

Bemmerstraat ongenummerd

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen voor verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is matig verhoogd met barium en licht verhoogd met xylenen.

Uit het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.1.3 Lucht

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

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

Ter plaatse van de te realiseren woningen dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Voor het vaststellen van de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofdioxide zijn de grootschalige concentratiekaarten van het RIVM geraadpleegd.



Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³ en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt 50 µg/m³. Uit de concentratiekaart blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof binnen het besluitgebied circa 16,9 µg/m³ (PM₁₀) bedraagt. Er wordt dus voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

Stikstof

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter plaatse van het besluitgebied bedraagt circa 11,62 µg/m³. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

Conclusie

Een ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op het aantal verkeersbewegingen dat uiteindelijk effect heeft op de luchtkwaliteit. Voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten (opslag/stalling) en de realisatie van 6 ruimte-voor-ruimte woningen. Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van voorgenomen ontwikkeling met 23,1 verkeersbewegingen per etmaal toeneemt. Door middel van de NIBM-tool kan worden berekend of naar aanleiding van deze toename een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		23,6
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 9. NIBM-tool.

Uit de NIBM-tool (figuur 9) blijkt dat de toename van het extra verkeer niet in betekenende mate is, waardoor nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van



veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven.

In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd en vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven. De wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval een ruimte-voor-ruimtewoning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In de Wgv is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State^[1] heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven en ook als zodanig bestemd is als gevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierdoor kan gesteld worden dat de te realiseren ruimte-voor-ruimtewoningen als geurgevoelig aangemerkt kunnen worden.

In dit geval worden er twee geurgevoelige objecten toegevoegd. In de directe omgeving van het plangebied is één veehouderij gelegen: dit betreft de melkveehouderij aan de Middenweg 4 welke op een afstand van 360 meter van de planlocatie is gelegen. Gezien deze afstand (> 50 meter) en het feit dat de planlocatie momenteel omgeven wordt door burgerwoningen, vormt de ontwikkeling geen onevenredige belemmering voor omliggende agrarische bedrijven.

Naast toetsing op basis van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen, dient er ook aangetoond te worden dat ter plaatse van het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat heerst. In figuur 12 is een uitsnede weergegeven van de geurkaart (achtergrondbelasting) van de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.





Figuur 12 Uitsnede geurkaart ODZOB. Planlocatie rood omcirkeld.

Uit de 'Verordening geurhinder en veehouderij' van de gemeente Laarbeek blijkt dat het plangebied op de grens van de kernrandzone en het buitengebied is gelegen. De gemeente acht een achtergrondbelasting van 7,0 ou/m³ als algemeen acceptabel voor de gebieden die worden aangemerkt als kernrandzone. Ter plaatse van de planlocatie bedraagt de geurbelasting tussen de 3 en 7 ou/m³ en wordt het woon- en leefklimaat op het gebied van de achtergrondbelasting als 'goed' beoordeeld. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied ligt beneden de gemeentelijke norm waardoor gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de Bemmerstraat 6 in Beek en Donk niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en dat ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

5.1.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, aangetoond dient te worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect akoestiek. Wanneer dat aan de hand is dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met een uitzondering van:

- Wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.



In dit geval worden binnen de invloedssfeer van de Bosscheweg, een weg met een maximumsnelheid van 60 km/uur, nieuwe geluidsgevoelig objecten toegevoegd. Tevens is het plangebied op korte afstand van het bedrijventerrein 'Bemmer IV' gelegen.

Wegverkeerslawaaï

Gezien de ligging in de invloedssfeer van de Bosscheweg en Pater de Leeuwstraat is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Bemmerstraat, Vonderweg en Lange Vonder opgenomen in het akoestisch onderzoek. Hieronder zijn de conclusies uit dit onderzoek opgenomen. Het volledige rapport van dit onderzoek is te vinden in bijlage V.

Bosscheweg

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 45 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Pater de Leeuwstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 35 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Bemmerstraat

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 43 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 38 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Vonderweg

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 38 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de



af trek gehanteerd mogen worden is de belasting 33 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Lange Vonder

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 32 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de af trek gehanteerd mogen worden is de belasting 27 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Het bedrijventerrein 'Bemmer IV', dat aangrenzend ten oosten van het plangebied is gelegen, betreft een gezoneerd industrieterrein. Middels de zonering van een industrieterrein worden (grote) lawaaimakers ruimtelijke gescheiden van geluidsgevoelige objecten. Deze scheiding ontstaat door het vaststellen van een zone rondom het industrieterrein waarin het toelaten van geluidsgevoelige objecten enkel onder voorwaarden mogelijk is. In het kader van de vaststelling 'Parapluplan Geluidzone bedrijventerrein Bemmer' is deze zone rondom het industrieterrein vastgelegd middels een gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding geldt dat op de betreffende gronden, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe woningen en/of andere geluidgevoelige bebouwing mogen worden opgericht. Daarnaast is in het bestemmingsplan vastgelegd dat de cumulatieve geluidbelasting op elk punt van deze zonegrens (dat wil zeggen de gesommeerde geluidbelasting ten gevolge van alle inrichtingen binnen de grens van het bedrijventerrein) niet meer mag bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde op deze zonegrens.

Doordat de nieuwe woningen buiten de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' worden gerealiseerd, is de ontwikkeling niet in strijd met het 'Parapluplan Geluidzone bedrijventerrein Bemmer'. Tevens kan ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect Industrielawaai verzekerd worden doordat de geluidbelasting beneden de 50 dB(A) is gelegen.

Conclusie

Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen,



spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.



Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ² .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheid verhogende maatregelen genomen zijn.

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

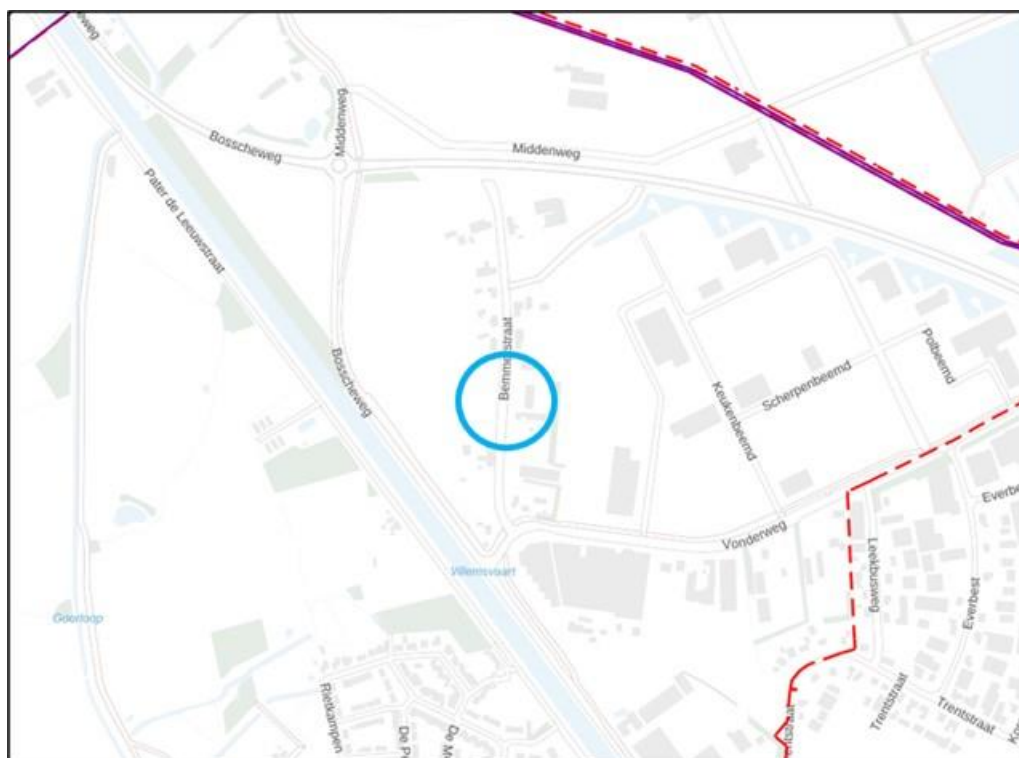
De realisatie van de zes ruimte-voor-ruimte woningen betreft de realisatie van zes kwetsbare objecten. Met behulp van de risicokaart is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. In figuur 11 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

² Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.





Figuur 13 Uitsnede Risicokaart met planlocatie blauw omcirkeld

Risicovolle inrichtingen en transport

In de nabije omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Daarnaast zijn er geen transportroutes gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Buisleidingen

In de omgeving zijn enkele buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit betreffen aardgasleidingen zonder plaatsgebonden risicocontour. De dichtstbijzijnde buisleiding is op een afstand van circa 450 meter gelegen waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.7 Bedrijven- en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.



Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. In het buitengebied kan dit een lint zijn met overwegend (agrarische) bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval is de planlocatie gelegen nabij een gezoneerd bedrijventerrein waardoor sprake is van een gemengd gebied. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind. In dit geval zijn in de directe omgeving van de planlocatie een bedrijventerrein en een aantal andere bedrijven gelegen. In onderstaande tabel is de toets aan de van toepassing zijnde afstanden weergegeven. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de beoogde woningen aan de Bemmerstraat en de grens van het bouwvlak waarbinnen het bedrijf is gelegen.

Tabel 1 Omliggende bedrijven en richtafstanden

Adres	Soort bedrijf	Milieu-cat.	Minimum-afstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Bemmerstraat 14	Opslag	2	10 meter	200 meter	Ja
Bemmerstraat 8	Timmerwerkplaats	2	10 meter	20 meter	Ja
Bemmerstraat 4	Bedrijfsperceel	2	10 meter	20 meter	Ja
Vonderweg ong.	Bedrijfsperceel	3.2	50 meter	60 meter	Ja
Vonderweg 4	Banketfabriek	4.2	200 meter	140 meter	Nee
Lange Vonder	Bedrijventerrein Bemmer IV	3.2	50 meter	65 meter	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat formeel niet aan de richtafstand tot het bedrijf aan de Vonderweg 4 kan worden voldaan. Deze richtafstand van 200 meter heeft betrekking op het aspect 'geluid'. Aan de richtafstand van de overige aspecten ('stof', 'geluid' en 'gevaar') van dit bedrijf kan wel worden voldaan. Uit paragraaf 5.1.5 blijkt dat ten aanzien van het aspect 'geluid' ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze aanvaardbare situatie wordt ook geborgd door het bestemmingsplan 'Parapluplan Geluidzone bedrijventerrein Bemmer'. Doordat alle geluidgevoelige objecten buiten de geluidzone worden gerealiseerd is de geluidbelasting afkomstig van het industrieterrein op de nieuwe woningen aanvaardbaar en leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een beperking van de



bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt dan ook geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

5.1.8 Kabels en leidingen

Voor zover op basis van het bestemmingsplan en de risicokaart bekend, zijn er in het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die een planologisch-juridische bescherming behoeven en als gevolg daarvan een mogelijke belemmering vormen voor het initiatief. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling bieden kabels en leidingen geen bezwaren voor de ontwikkeling.

5.1.9 Spuitzones gewasbescherming

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terechtkomt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt op stam (bijv. appels, peren etc.) dan bij de akkerbouw en lage fruitteelt bijvoorbeeld aardbeien en bessen), waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden ten behoeve van boomteelt en. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden.

Per 1 september 2017 is in het activiteitenbesluit milieubeheer (wettelijk bepaald) besloten dat driftreducerende maatregelen genomen moeten worden bij gebruik van bestrijdingsmiddelen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk wanneer gronden grenzen aan openbare wegen of gevoelige functies (zoals woningen). De aangrenzende gronden (< 50 meter) zijn in gebruik als agrarische grond, specifiek grasland en akkerbouw. Boomteelt wordt niet toegepast binnen een straal van 50 meter rondom de woningen, waardoor de kans op drift zeer klein is. Daarnaast zijn aangrenzend aan de percelen reeds bestaande woningen (Bemmerstraat 3 3c, 3d, 3e en 5) gelegen, waardoor de gebruiker van de gronden reeds rekening dient te houden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Tevens zorgt de realisatie van de woningen niet voor een nieuwe belemmering ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de gronden in relatie tot het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Onder de hiervoor genoemde omstandigheden, wordt de kans zeer klein geacht dat er drift in de tuin of de woning terecht komt.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied kan gesteld worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot eventuele drift dat vrijkomt bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De aanwezigheid van de bestaande woningen aangrenzend aan het perceel en de huidige wet- en regelgeving (activiteitenbesluit) zorgt in principe voor voldoende bescherming. Daardoor kan gesteld worden dat sprake is van een goede



ruimtelijke ordening en het aspect bestrijdingsmiddelen geen belemmering vormt voor het plan.

5.1.10 Volksgezondheid

Pluimvee- en varkenshouderijen

In 2016 zijn verschillende onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stofemissie afkomstig van veehouderijen, met name varkens- en pluimveehouderijen. In de omgeving van het plangebied zijn geen varkens- en/of pluimveehouderijen aanwezig die relevant zijn in het kader van het aspect volksgezondheid.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet bij mensen die woonachtig zijn in de directe omgeving van geitenhouderijen. Met onderhavig plan wordt een woning van status gewijzigd (bedrijfswoning naar burgerwoning). Gesteld kan worden dat sprake is van een gevoelige functie in het kader van geitenhouderijen en volksgezondheid, waardoor deze onderzoeken relevant zijn voor deze ontwikkeling. Het is daarom van belang om te weten of binnen een straal van 2 kilometer geitenhouderijen aanwezig zijn, en waar deze zijn gelegen ten opzichte van het besluitgebied. Binnen een straal van 2 kilometer zijn geen geitenhouderijen gevestigd.

Het aspect volksgezondheid vormt geen belemmering ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

5.2 Water

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van waterschap Aa en Maas. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

5.2.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal plan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2022-2027 van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water, de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.



De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. Tevens zijn de Keur en de beleidsregels Keur van Waterschap Aa en Maas van belang.

Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaat robuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.



Keur

De Keur is een waterschap verordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak wordt binnen de grenzen van het plangebied geïnfiltreerd waardoor geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.2.2

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een beknopte waterparagraaf opgesteld. Deze waterparagraaf is bijgevoegd in bijlage IV bij deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste aspecten uit de waterparagraaf.

De bestaande bebouwing is reeds afgekoppeld en hierbij wordt geen nieuw verhard oppervlak aangelegd. Voor dit perceel is dan ook geen bijkomende waterberging



benodigd. Bij de overige percelen dient bij de toekomstige nieuwbouw op eigen perceel waterretentie aangelegd te worden.

In eerste instantie dient gesloten verharding bij nieuwbouw zoveel mogelijk beperkt te worden. Ook het gebruik van waterpasserende bestrating of halfverharding heeft invloed op de benodigde waterberging op een perceel. Ingeschat zonder maatregelen dient per perceel afhankelijk van het uiteindelijk gesloten oppervlak circa 40 m³ hemelwater verwerkt te worden.

Naar verwachting is de infiltratiesnelheid van de bodem matig waardoor de aanleg van een vertraagde leegloop naar het bestaand oppervlaktewater geadviseerd wordt. Ter plaatse is gezien de toekomstige bebouwde situatie op een ruime open kavel genoeg ruimte beschikbaar. Het afvalwater dient aangesloten te worden op het gemeentelijk drukriool. De verwachte toename bedraagt ca. 1,8 m³/dag. Hiervoor dient per woning te zijner tijd een rioolaansluiting bij de gemeente Laarbeek aangevraagd te worden. Door het aanhouden van een vloerpeil van minimaal 14 m +NAP (20 cm boven kruin weg) is bij de nieuwbouw geen grondwateroverlast te verwachten en wordt voldaan aan de benodigde ontwateringsdiepte.

Bij het definitieve bouwplan dienen de uiteindelijke afval- en hemelwaterstelsels gedetailleerd conform het geldende beleid uitgewerkt en opgenomen te worden. Door de aanleg van een gescheiden stelsel, de hemelwatervoorziening van 60 mm voor het nieuw verhard oppervlak en rekening te houden met de aandachtspunten zoals genoemd in de bijlage wordt hydrologisch gezien neutraal ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.



De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Strabrechtse Heide & Beuven' en 'Deurnsche Peel & Mariapeel' welke op een afstand van respectievelijk ca. 14,0 en 15,6 kilometer van de planlocatie zijn gelegen.

Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase of door de emissie die ontstaat gedurende de aanlegfase.

Aanlegfase

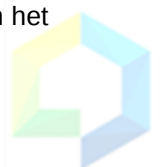
Voor de aanlegfase van de beoogde woningen is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. In deze berekening is gebruik gemaakt van de kengetallen uit de 'Handreiking woningbouw en AERIUS' (januari 2020) voor de emissie uit de aanlegfase. In deze handreiking wordt voor de aanlegfase een emissie van 3 kg NO_x per woning (mobiele werktuigen en transportbewegingen) gehanteerd. Voor de 6 beoogde woningen is dus een emissie van 18 kg NO_x gehanteerd. Uit deze berekening blijkt dat de aanlegfase van voorgenomen ontwikkeling geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr. tot gevolg heeft. De AERIUS-berekening voor de aanlegfase is als bijlage VII aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Gebruiksfase

Ook voor de gebruiksfase van voorgenomen ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Op grond van voorliggend plan wordt de bedrijfsfunctie aan de Bemmerstraat 6 beëindigd en worden 6 nieuwe woningen toegevoegd die gasloos worden uitgevoerd. In de beoogde situatie wordt enkel stikstofemissie veroorzaakt door de verkeersbewegingen van en naar de planlocatie. Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat de verkeersgeneratie met 23,1 verkeersbewegingen per etmaal toeneemt. Bij de berekening is uitgegaan van 10% filevorming. Uit deze berekening blijkt dat de gebruiksfase van voorgenomen ontwikkeling geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr. tot gevolg heeft. De AERIUS-berekening voor de gebruiksfase is als bijlage VIII aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is niet binnen het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland is op 200 meter ten oosten van het



plangebied gelegen. Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde gebied, zijn significante negatieve effecten uit te sluiten.

5.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

In dit geval kunnen de te slopen gebouwen als verblijfplaatsen voor diersoorten dienen. Er dient voor de sloop van de gebouwen vastgesteld te worden of de ontwikkeling een negatief effect heeft op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. Er is daarom op 17 mei 2022 een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als separate bijlage IX bijgevoegd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er aanleiding om een aanvullend flora en faunaonderzoek naar beschermde soorten flora en fauna uit te voeren voorafgaand aan de geplande werkzaamheden. Daarom is een nader onderzoek naar vleermuizen in de te slopen stal uitgevoerd (Bijlage X).

Naar aanleiding van het nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en hun essentieel leefgebied binnen het plangebied is geconcludeerd dat de ontwikkeling geen nadelige effecten heeft. In het kader van de Wet natuurbescherming is dan ook geen ontheffing nodig om de beoogde werkzaamheden uit te voeren. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal bepalingen toegevoegd, die aangeven dat in een bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Aangetoond dient dan ook te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In deze paragraaf gaan we daarom in op het aspect archeologie en in paragraaf 5.5 wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie.



Conform het bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5.1' en 'Waarde – Archeologie 5.2'. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen met een bepaalde diepte en verstoringsoppervlakte een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. In onderstaande tabel zijn deze normen weergegeven.

Tabel 2 Archeologische dubbelbestemmingen

Dubbelbestemming	Verstoringsdiepte	Verstoringsoppervlakte
Waarde – Archeologie 4	0,3 m	250 m ²
Waarde – Archeologie 5.1	0,3 m	500 m ²
Waarde – Archeologie 5.2	0,5 m	500 m ²

Doordat voorgenomen ontwikkeling de minimale verstoringsoppervlakte en -diepte overschrijdt, zijn archeologische onderzoeken uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit de onderzoeken weergegeven. Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar bijlage XI en bijlage XII.

Bemmerstraat 6

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het grootste deel van het plangebied bestaat uit (deels) intacte zwarte hoge enkeerdgronden. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen.

Het eerste mogelijk aanwezige niveau bevindt zich vanaf het maaiveld (een buffer van 30 centimeter in acht nemend). Het tweede verwachte aanwezige archeologische niveau (laat-paleolithicum B) bevindt zich op circa 90 centimeter onder maaiveld (een buffer van 30 centimeter in acht nemend). De voorgenomen werkzaamheden kunnen een negatief impact hebben op de eventueel aanwezige archeologische resten. Om deze redenen wordt er een vervolgonderzoek, bij voorkeur in de vorm van een verkennend karterend booronderzoek, geadviseerd.

Bemmerstraat ongenummerd

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek kan worden gesteld dat het plangebied op een gradiëntzone ligt. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen.

Het eerste archeologische niveau bevindt zich onder de A-horizont (circa 35 – 60 centimeter onder maaiveld). Indien de voorgenomen graafwerkzaamheden dieper reiken dan 90 centimeter (een buffer van 30 centimeter in acht nemend), dan kunnen deze een negatieve impact hebben op het verwachte tweede aanwezige archeologische niveau (laat-paleolithicum B). Om deze redenen wordt er een vervolgonderzoek, bij voorkeur in de vorm van een karterend booronderzoek en/of een proefsleuvenonderzoek, geadviseerd.



Ten aanzien van het voorlopig advies van het onderzoeksbureau om een nader vervolgonderzoek uit te voeren en ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden, worden de huidige geldende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5.2' overgenomen op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.



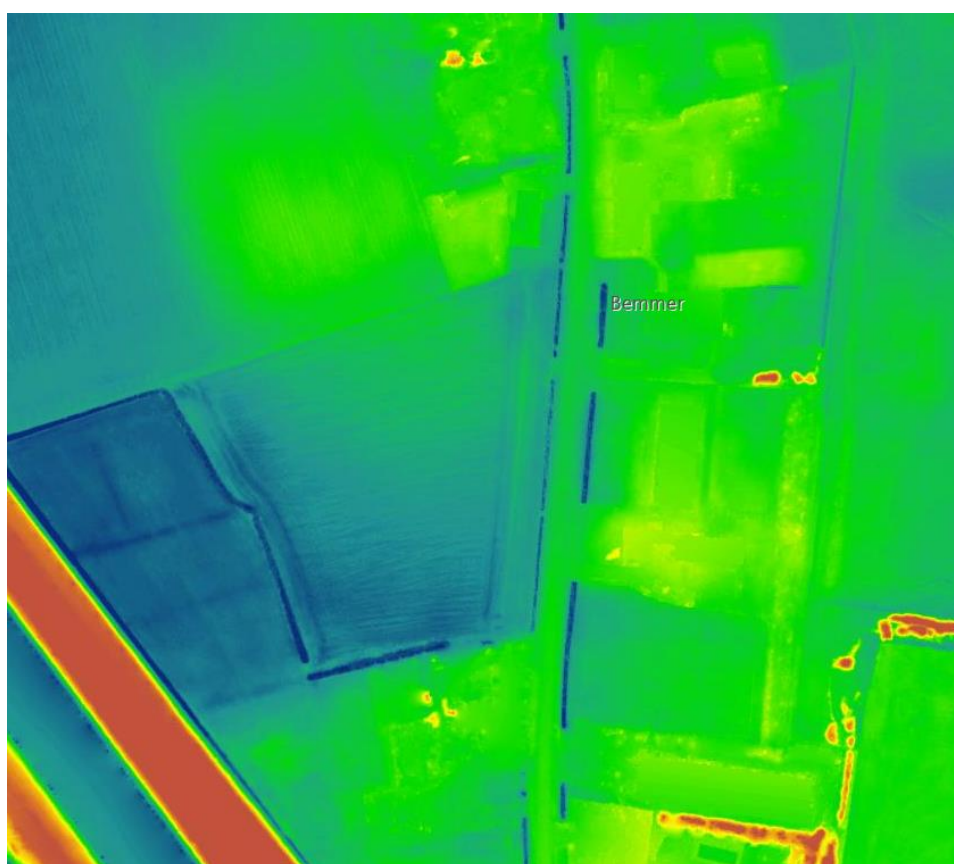
Figuur 14 Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Laarbeek

Conform de cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Laarbeek (figuur 14) zijn een aantal gronden binnen het plangebied aangeduid als open akker. Open akkers zijn vaak erg groot en bevatten een heleboel meest strokvormige eigendommetjes die allemaal bouwland zijn en onderling niet of amper door heggen gescheiden zijn of waren. Het terrein ligt meestal hoog ten opzichte van de omgeving, maar is intern behoorlijk vlak. De belevingswaarde van de open akkers ligt voor een groot deel in de aanwezige vergezichten over de akker. De vergezichten in oostelijke richting worden



geblokkeerd door de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De bouw van de oostelijke woningen zal derhalve geen afbreuk doen aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Volgens de hoogtekkaart van het Actueel Hoogtebestand Nederland (kaart 15) ligt de akker in het westelijke gedeelte van het plangebied lager dan de omliggende gronden. Het betreft dan ook geen bolle akker, maar een open akker. De openheid wordt met nam ervaren als men via de Bossheweg naar de N279 rijdt, of juist van de N279 via de Bossheweg naar Beek en Donk rijdt. De toevoeging van enkele woningen, direct aansluitend aan de Bemmerstraat doet hier geen afbreuk aan. Juist door het toevoegen van landschappelijke inpassing, wordt het open karakter van de akker behouden en benadrukt.



Figuur 15 Uitsnede AHN hoogtekkaart

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn geen cultuurhistorische elementen of bebouwing weergegeven op of nabij het plangebied. Bij de landschappelijke inpassing (zie hoofdstuk 3.2) is wel rekening gehouden met het behoud en terugbrengen van cultuurhistorische- en landschappelijke elementen.



5.6

Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

In het verleden vonden er verkeersbewegingen ten behoeve van de bedrijfsfunctie (opslag) van en naar de planlocatie plaats. Door de herontwikkeling van de percelen ten behoeve van de 6 ruimte-voor-ruimte woningen zal de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie wijzigen. De bestaande woning blijft behouden waardoor deze niet in de berekening is meegenomen. Om te bepalen of het aantal extra verkeersbewegingen een belemmering vormt ten aanzien van het aspect mobiliteit, wordt de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' gehanteerd.

Tabel 3 Aantal verkeersbewegingen huidige en nieuwe situatie (conform CROW-publicatie)

	Aantal/oppervlakte	Norm ¹	Totaal
Bedrijfsfunctie ²	500 m ²	5,7 per 100 m ²	28,5
Ruimte-voor-ruimte woning ³	6	8,6	51,6
Verschil huidige/ nieuwe situatie			+ 23,1

¹ verkeersbewegingen per eenheid per etmaal in buitengebied

² categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'

³ categorie koop, huis, vrijstaand

Uit het voorgaande blijkt dat de verkeersgeneratie van en naar de planlocatie als gevolg van voorgenomen ontwikkeling toeneemt met 23,1 verkeersbewegingen per etmaal. Hiermee zal het aantal verkeersbewegingen dus met geringe mate stijgen. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief en de bestaande infrastructurele situatie en ontsluiting op de N279 behoeft de Bemmerstraat en omliggende wegen dan ook geen aanpassingen. Het aspect 'mobiliteit' levert dan ook geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

5.6.2 Parkeren

Bij het bouwen, uitbreiden of wijzigen van de gebruiksfuncties in het plangebied dient altijd voldoende parkeergelegenheid gegarandeerd te zijn. Het beleid van de gemeente Laarbeek is vastgelegd in de 'Nota parkeernormen Laarbeek 2023' (vastgesteld 15-06-2023). En luidt dat parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Het parkeerbeleid van de gemeente Laarbeek is gebaseerd op de landelijke parkeernormen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Dit betekent dat per woningbouwkavel 2,2 (twee-onder-een-kap) tot 2,8 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. De beoogde kavels behorende bij de ontwikkeling zijn voldoende groot om op eigen terrein te voorzien in deze parkeerbehoefte. Het aspect 'parkeren' levert geen problemen op voor onderhavig plan.



HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Binnen het plangebied wordt een extra woning gebouwd, zodat sprake is van een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. onder a Bro. Doordat er in het kader van de beoogde ontwikkeling geen aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn, is er geen sprake van verhaalbare kosten, waardoor volgens artikel 6.2.1a, aanhef en onder b van het Bro geen verplichting tot kostenverhaal geldt. De gemeente sluit een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade aan derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kunnen worden op initiatiefnemer van het plan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 8 november heeft de bewoner van Bemmerstraat 6 te beek en Donk een presentatie gehouden aan omwonenden over de voorgenomen plannen. De presentatie is als bijlage XIII toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Tevens is daar een presentielijst aan toegevoegd en een lijst met vragen die tijdens de presentatie naar voren zijn gekomen. Daarnaast is het bestemmingsplan, in het kader van het wettelijk vooroverleg, in mei 2023 voorgelegd aan, en besproken met provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas.

Het bestemmingsplan is als ontwerpbestemmingsplan op 22 december 2023 voor 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden hadden gedurende deze termijn, de mogelijkheid om hun zienswijze kenbaar te maken. Tijdens deze periode heeft de provincie Noord-Brabant als enige een zienswijze ingediend. Deze is als bijlage XV aan deze toelichting toegevoegd. In de zienswijze is aangegeven dat de provincie goed vooroverleg heeft gehad, maar dat het plan op één onderdeel in strijd is met het provinciaal beleid. Voor het toestaan van een nieuwe burgerwoning in het landelijk



gebied,. Dient op basis van artikel 3.78 IOV, een fysieke tegenprestatie te worden gelegd die bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Ter plaatse wordt een stal gesloopt, maar dat is niet voldoende om aan de randvoorwaarde te voldoen. Daarom dient er een zogenaamde resttitel te worden aangekocht. De Ontwikkelmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte neemt dan de verantwoordelijkheid over om de fysieke tegenprestatie te verzorgen, de initiatiefnemer geeft daaraan dan een financiële bijdrage. Deze financiële bijdrage is dusdanig dat deze, samen met de sloop van de stal ter plaatse, een omvang bereikt die gelijk is aan de waarde van een Ruimte-voor-Ruimtetitel. De initiatiefnemer heeft deze zogenaamde resttitel aangekocht en de bewijsstukken daarvan zijn als bijlage XIV aan deze toelichting toegevoegd. Door de aankoop van een resttitel, wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen en kan deze komen te vervallen. Het plan is daardoor in overeenstemming met het provinciaal beleid.

