

Formulier transformatiekader Gemeente Laarbeek

Naam project: Lieshoutseweg 12, Aarle-Rixtel

Datum: 7 december 2023

Toetsingscriteriavragen:

1. Gaat het om een waardevolle bouwvorm, beeldbepalend pand, gemeentelijk- of rijksmonument?

Nee.

Voorwaarden: De vastgelegde status van het pand mag niet worden aangetast en wordt gerespecteerd.

2. Waarom treedt er geen onevenredige aantasting van het woon- of leefklimaat op?

Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 4 'Milieuaspecten' van de toelichting het bestemmingsplan. Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig plan.

Voorwaarden: Plan mag geen afbreuk doen aan stedenbouwkundige en ruimtelijke beeldkwaliteit (bebouwing en omgeving) en aan de leefbaarheid van de buurt. Woningbouw moet geen belemmering vormen of afbreuk doen aan centrumfunctie (indien van toepassing), leefbaarheid, toegankelijkheid, verkeersveiligheid.

3. Voorziet het plan in een correcte woonbehoefte en zo ja op welke manier?

Er is getoetst aan het nieuwe Beleidskader Wonen in paragraaf 3.3.2 van de toelichting. Onderhavig plan is passend binnen het Beleidskader Wonen.

Voorwaarden: Past het binnen het actuele woonbeleid? Momenteel is dit 'Wonen in Laarbeek - Woonvisie 2017-2021'.

4. Omgevingsdialoog gevoerd en rapportage gemaakt?

Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in paragraaf 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Met wie is de dialoog gevoerd? Wanneer heeft het plaatsgevonden? Geef een samenvatting van wat door de initiatiefnemer en de omwonenden is gezegd en wat de uiteindelijke uitkomst was van het gesprek. Motiveer hierin ook hoe en of de reacties zijn verwerkt in het plan. Hoe is het verslag teruggekoppeld? Het verslag dient in ieder geval te zijn ondertekend door alle betrokkenen. Als betrokkenen of betrokkene niet bereid zijn/is om het verslag te ondertekenen. Dan wordt hier een melding van gemaakt in het verslag. Met ook de reden(en) daarvoor.

5. Geef een omschrijving van de geplande woningen

De bestaande bedrijfsbebouwing wordt omgezet naar één burgerwoning.

Voorwaarden: Woningen met een kleiner gebruiksoppervlakte dan 130m² komen niet in aanmerking voor splitsing naar zelfstandige wooneenheden. Zelfstandige woningen met minimale gebruiksoppervlakte van 60m². Alle woningen moeten zelfstandig ontsloten zijn tot de openbare weg. Kamerbewoning niet toegestaan. Woningen worden gerealiseerd in het hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw.

6. Is de realisatie van woning(en) op de begane grond toegestaan ja of nee?

Ja.

Voorwaarden: In de daarvoor aangewezen zones is het niet toegestaan voor panden in het centrum.

7. Hoeveel vierkante meter is er aan bestaande bebouwing. Hoeveel vierkante meter wordt dit in de nieuwe situatie?

De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd.

Voorwaarden: De bouwregels in de vigerende bestemmingsplannen gelden en de mogelijkheden binnen de 'Beleidsregels planologische kruimelgevallen Gemeente Laarbeek ' het als uitgangspunt.

8. Hebben naast of nabijgelegen bedrijven een milieuvergunning die beperkingen opleggen met betrekking tot de woningbouw?

Nee.

Voorwaarden: Woningbouw mag bedrijven geen (toekomstige) 'hinder' opleveren in de zin van beperkingen op de bedrijfsvoering.

9. Wat is het energielabel van het bestaande pand en wat wordt het nieuwe energielabel?

Onderhavige ontwikkeling ziet enkel op een bestemmingswijziging. Dit punt is voor onderhavige ontwikkeling daarom niet van toepassing.

Voorwaarden: Tenminste één energielabel hoger dan de bestaande situatie, maar tenminste energielabel C. Monumenten zoals bedoeld in de monumentenwet of in de provinciale of gemeentelijke monumenten verordening zijn door het RVO uitgezonderd van de la-beplicht voor woningen.

10. Hoe wordt invulling gegeven aan natuur inclusief en klimaat adaptief bouwen?

Er is geen sprake van nieuwbouw. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd.

Voorwaarden : Bekijk onder andere de Laarbeeks klimaatstresstest voor de lokale opgaven op www.laarbeek.nl/ klimaat verandering. Voor meer informatie over en voorbeelden van natuur inclusief bouwen, bekijk www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/natuurinclusief-bouwen. Voor de opvang met regenwater voor verhard terrein

zoals de aanleg van een waterbergingsvoorziening gelden de eisen uit het GRP 2019-2023 -
Onweerstaanbaar Laarbeek (2018) en regelgeving van het Waterschap Aa en Maas .

11. Welke parkeernorm is toegepast en kan op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien. Die rechtstreeks bereikbaar is vanaf de openbare weg?

Voor onderhavig plan dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Reeds wordt aan deze parkeereis op eigen terrein voldaan.

Voorwaarden: De meest actuele CROW-parkeernormen volgens het 'Parkeerbeleidsnota gemeente Laarbeek' of opvolgend parkeerbeleid toepassen voor betreffend plangebied. Parkeren zoveel als mogelijk aan de achterzijde van de bebouwing.

Meer informatie over het afwegingskader woningsplitsing en transformatie in kernen vindt u via de link : <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR659806>