

WIJZIGINGSPLAN

Boerderijsplitsing Trentstraat 2, Beek en Donk



Identificatiecode: NL.IMRO.1659.BPWBGTrentstraat2-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 11 juni 2019

Projectnummer: 55 - 028

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	6
1.3	Juridische status plangebied	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planvoornemen.....	8
2.1	Gebiedsbeschrijving.....	8
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	9
3	Wijziging	10
3.1	Wijziging ten behoeve van boerderijsplitsing	10
3.2	Structuurvisie 2010-2020 “Groei in Balans”	11
3.3	Verordening ruimte Noord-Brabant	12
3.4	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	13
4	Uitvoeringsaspecten	14
4.1	Milieuaspecten.....	14
4.2	Fysieke aspecten	21
4.3	Economische aspecten	26
4.4	Handhaving	27
5	Juridische verantwoording.....	28
5.1	Juridische planopzet	28
5.2	Toelichting op de verbeelding.....	28
5.3	Toelichting op de regels	29
5.4	Conclusie	29
6	Procedure	30
6.1	Vooroverleg.....	30
6.2	De te volgen procedure.....	30
6.3	Ter inzage legging	30
 Bijlage		
1	Akoestisch rapport geluidsbelasting	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Aan de Trentstraat 2, in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied nabij Beek en Donk, is een voormalige boerderij gelegen. De voormalige boerderij betreft een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij, die verbouwd is tot woning. Het omliggende terrein is in gebruik als tuin en erf. De achterliggende gronden zijn agrarisch in gebruik.

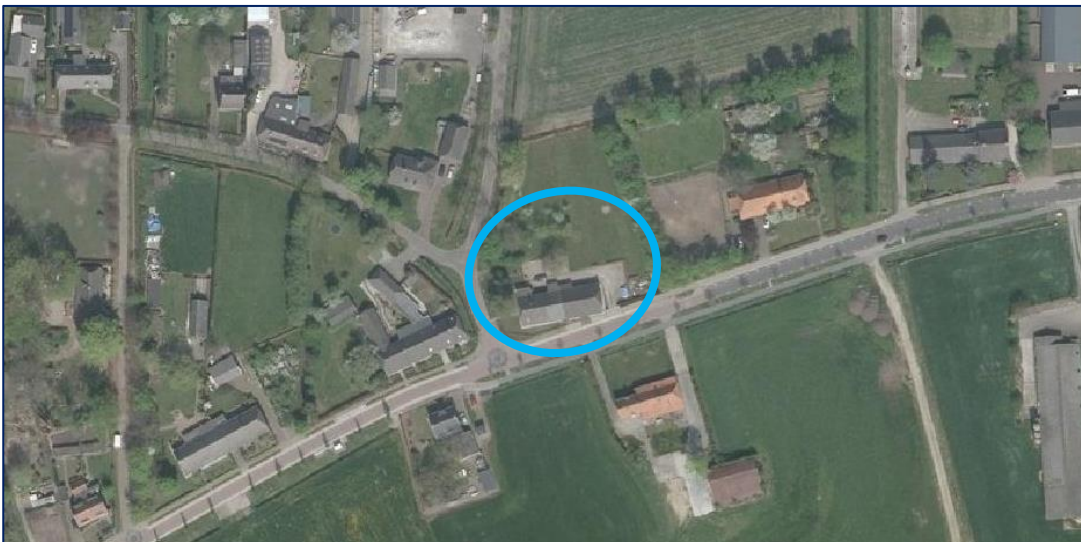
Het onderhoud van de voormalige boerderij is een kostbare aangelegenheid. In vergelijking met de financiële draagkracht van de eigenaar van een dergelijk pand zijn de met het onderhoud gepaard gaande kosten vaak buitenproportioneel. Door de realisatie van een extra woning ontstaat er een extra financiële drager om de cultuurhistorische waarden van de boerderij in stand te houden.

De eigenaar van het perceel Trentstraat 2 heeft in dit kader het voornemen om de voormalige boerderij te splitsen in twee volwaardige woningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is ter plekke echter maar één woning toegestaan. Om het planvoornemen toch te kunnen realiseren kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing, zoals die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Doel

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ontstaat alsnog de mogelijkheid ter plaatse de voormalige boerderij te splitsen in twee woningen. Daarbij moet wel worden voldaan aan de voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid zijn gekoppeld. Daarnaast dient te worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, met andere woorden van een goede ruimtelijke ordening. In deze toelichting is een en ander nader onderbouwd en onderzocht.

Luchtfoto omgeving voormalige boerderij Trentstraat 2 (©CC-BY Kadaster)



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, ten oosten van de kern Beek en Donk, in de gemeente Laarbeek. De locatie ligt aan de kruising tussen de Trentstraat en de Lekerstraat aan de rand van de kern Beek en Donk. Ter plaatse gaat het bestaande stedelijke gebied over in het buitengebied. Het plangebied wordt ontsloten via de Trentstraat en de Lekerstraat. In westelijke richting leidt de Lekerstraat naar Beek en Donk. In oostelijke richting leidt deze straat naar Gemert. De Trentstraat ontsluit een gedeelte van het achterliggende gemengde woon- en werkgebied.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Trentstraat. Aan de zuidzijde bestaat de begrenzing uit de Lekerstraat. Aan de overige zijden vormt de grens van de bestemming 'Wonen' de grens van het plangebied. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Beek en Donk, sectie F, perceel 1857 (gedeeltelijk).

1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied zijn thans meerdere bestemmingsplannen van kracht. Dit betreft:

- ✓ bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld op 6 juli 2010
- ✓ bestemmingsplan "Buitengebied, 1^e herziening", vastgesteld op 4 december 2013

Op basis van de geldende plannen zijn aan de gronden binnen het plangebied de volgende bestemmingen en regelingen toegekend:

- ✓ de bestemming 'Wonen'
- ✓ de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie 8' en 'reconstructiewetzone – 'extensiveringsgebied'
- ✓ de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'

Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied (Ruimtelijkeplannen.nl)



Binnen de bestemming 'Wonen' is per bouwvlak slechts één woning toegestaan. Splitsing van een voormalige boerderij is binnen deze bestemming mogelijk, na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, waarbij moet worden voldaan aan de daarbij gestelde voorwaarden. Eén van deze voorwaarden betreft de voorwaarde dat binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd moet blijven.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 is omschreven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en met welk doel. In hoofdstuk 2 zijn een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van het planvoornemen opgenomen.

De voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' en de wijze waarop het planvoornemen daaraan voldoet zijn beschreven in hoofdstuk 3 Wijzigingsbevoegdheid. Op de inpassing van het planvoornemen binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt slechts summier in gegaan. Bij het opnemen van de betreffende wijzigingsbevoegdheid in de geldende bestemmingsregeling heeft al een toets aan deze beleidskaders plaatsgevonden en is geoordeeld dat wijziging, mits voldaan wordt aan de voorwaarden, aanvaardbaar is. Een uitzondering wordt gemaakt voor de Verordening ruimte Noord-Brabant. Beschreven wordt hoe het planvoornemen zich tot deze verordening verhoudt.

In hoofdstuk 4 zijn de milieu-, fysieke en economische aspecten opgenomen. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze met zaken als bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid is omgegaan. Ook zijn zaken als archeologie, cultuurhistorie en flora en fauna aan de orde gesteld. Tot slot wordt ingegaan op zaken als kostenverhaal, planschade en de handhaafbaarheid van de nieuwe situatie.

Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische opzet van het wijzigingsplan. Hoofdstuk 6 tot slot beschrijft de procedure, die het wijzigingsplan moet doorlopen.

Langgevelboerderij Trentstraat 2 vanaf Lekerstraat



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

Bebouwingsconcentratie

In ruimtelijke zin maakt het plangebied onderdeel uit van een bebouwingsconcentratie, waarin functioneel vooral de woonfunctie aanwezig is. Verder oostwaarts aan de Lekerstraat bevindt zich nog een aantal agrarische bedrijven.

Bebouwing

Het plangebied bevindt zich in de overgangszone tussen het buitengebied en het bestaande stedelijke gebied van de kern Beek en Donk. Het gebied kenmerkt zich ter hoogte van het plangebied door, verhoudingsgewijs nog veel voormalige boerderijen van het type langgevelboerderij. Dit type boerderij is typisch voor deze streek (Zuidoost Brabant) en alleen daarom al het behouden waard.

Groene elementen

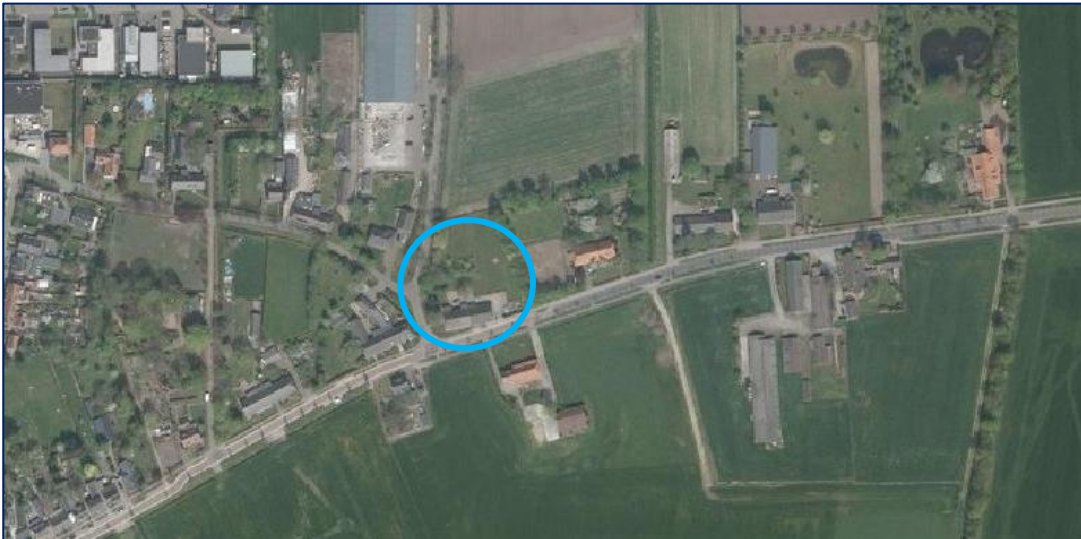
Het groene karakter van de omgeving wordt met name bepaald door grote (woon)percelen met veel beplanting, weilanden, landschapssingels en bomenrijen. De openbare weg wordt begeleid door een bomenrij aan de zuidzijde van de weg. Het geheel geeft de omgeving van het plangebied een groene uitstraling.

Ontsluiting en parkeren

De Trentstraat maakt evenals de Lekerstraat onderdeel uit van het wegennet van Beek en Donk. Met name de Lekerstraat is een verbindingsweg tussen de kern en het buitengebied. Naast een tweetal rijbanen voor het gemotoriseerde verkeer is er een gescheiden fietspad aanwezig. De Trentstraat maakt onderdeel uit van de interne ontsluitingsstructuur van de kern. Ter hoogte van het plangebied bedraagt de maximale snelheid 30 kilometer per uur.

Het openbaar gebied voorziet niet in parkeergelegenheid. Dit is, mede vanwege de grootte van de aanliggende percelen ook niet noodzakelijk. Op deze percelen kan ruimschoots worden voorzien in de parkeerbehoefte door middel van parkeren op eigen terrein.

Luchtfoto ligging plangebied in omgeving (©CC-BY Kadaster)



2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Boerderijsplitsing

Het planvoornemen voorziet in de splitsing van de langgevelboerderij Trentstraat 2 in twee zelfstandige royale woningen. De boerderij is van een dusdanige inhoud, dat deze te groot is als woning voor één huishouden. Op dit moment wordt een gedeelte van de boerderij gebruikt als berging bij de aanwezige woning. Onderhoud van het pand is een kostbare aangelegenheid en buitenproportioneel in vergelijking met de financiële draagkracht van bewoners van de boerderij. Door de realisatie van een extra woning ontstaat er een extra financiële drager om de cultuurhistorische waarden van de boerderij in stand te houden. Derhalve wordt in het gedeelte van de boerderij, dat nu nog als berging in gebruik is, een tweede woning gerealiseerd. Door de splitsing van de boerderij resteren twee royale woningen. Het onderliggende perceel wordt in het verlengde van de aanwezige splitsing tussen bestaande woning en berging/tweede woning eveneens gesplitst.

Ruimtelijk

Voor de realisering van de boerderijsplitsing zijn qua bouwmassa en verschijningsvorm geen ingrijpende wijzigingen voorzien, bouwkundige aanpassingen zullen uitsluitend intern worden doorgevoerd. Het gedeelte van de boerderij met de bestaande woning aan de zijde van de Trentstraat blijft geheel ongewijzigd. Aan het gedeelte met de nieuwe woning, aan de zijde van de Lekerstraat, is wel een enkele aanpassing voorzien in de invulling van de aanwezige gevelopeningen. De bouwmassa echter blijft ook hier geheel ongewijzigd. De aanwezige cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd.

De omliggende gronden blijven als tuin en erf bij de woningen in gebruik. De verschijningsvorm hiervan zal door het planvoornemen niet of nauwelijks wijzigen.

Functioneel

De inhoud van de boerderij betreft circa 1650 m³ en de oppervlakte is ongeveer 310 m². Na de splitsing resteren twee woningen met een inhoud van circa 895 m³ respectievelijk 755 m³. Binnen het plangebied blijft sprake van de woonfunctie. De enige verandering die optreedt, is dat aan die woonfunctie invulling wordt gegeven door twee woningen in plaats van één woning.

Ontsluiting en parkeren

Na de splitsing blijven de woningen ontsloten worden via de Trentstraat en de Lekerstraat. De extra woning is daarbij alleen bereikbaar vanaf de Lekerstraat. De splitsing heeft een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking. Uitgaande van de kencijfers uit "Toekomstbestendig parkeren (CROW, 2018) betreft dit circa 8 verkeersbewegingen per dag. Deze kunnen zonder problemen over de Lekerstraat worden afgewikkeld.

De parkeerbehoefte neemt door het planvoornemen toe met 2 parkeerplaatsen (halfvrijstaande woning in buitengebied in niet-stedelijk gebied). Het plangebied is dusdanig ruim van opzet dat de noodzakelijke parkeergelegenheid voor de nieuwe woning eenvoudig kan worden opgelost op het eigen terrein. Het betreft dan de aanleg van parkeervoorzieningen voor 2 auto's.

3 WIJZIGING

3.1 Wijziging ten behoeve van boerderijsplitsing

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” is binnen de bestemming ‘Wonen’ een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van boerderijsplitsing. Onderstaand zijn de regels, die bij deze wijzigingsbevoegdheid zijn gesteld, weergegeven. Cursief is per aan de wijziging gestelde voorwaarde aangegeven, op welke wijze hieraan wordt voldaan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de splitsing van de voormalige bedrijfswoning in twee woningen waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet mogelijk.
Eerder in deze onderbouwing is al aangegeven dat het hier een object betreft dat al een woonbestemming heeft. Daarmee wordt al voldaan aan de eis dat de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse moet zijn beëindigd.
- b. Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft.
De bebouwing binnen het plangebied heeft alle kenmerken van een langgevelboerderij. Daarbij is deze bebouwing in gebruik als woning en bestemd tot ‘Wonen’. Er is derhalve sprake van een woonboerderij.
- c. Deze wijziging is niet toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied’.
Hiervan is geen sprake.
- d. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming ‘Agrarisch’, ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’, ‘Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden - 1 en ‘Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden – 2’, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
Aangezien er geen sprake is van ‘overige gronden’ is deze voorwaarde niet van toepassing. Rond de woonboerderij is enkel sprake van gronden in gebruik als tuin en erf, die vallen binnen de bestemming ‘wonen’.

Langgevelboerderij Trentstraat 2 vanaf Trentstraat



- e. De bouwmassa van de te splitsen woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.
De inhoud van de woonboerderij is circa 1650 m³
- f. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 400 m³.
De inhoud van de twee woningen bedraagt na splitsing 895 m³ respectievelijk 755 m³, waarmee sprake is van twee volwaardige woningen.
- g. Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast.
Ten behoeve van de splitsing wordt een schetsplan opgesteld. Dit wordt voorgelegd aan de welstandscommissie. Uitgangspunt voor dit schetsplan is instandhouden van de bestaande bebouwing (bouwmassa en verschijningsvorm). Het architectonisch karakter en de cultuurhistorische waarden worden niet aangetast.
- h. Alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat 15% van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m² per woning, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waarden' gehandhaafd dienen te blijven.
Aangezien hier reeds sprake is van een woonbestemming is er geen sprake meer van overtollige bedrijfsbebouwing.
- i. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
Zie hiervoor hoofdstuk 4
- j. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
Zie hiervoor hoofdstuk 4
- k. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Ten behoeve van de splitsing wordt een schetsplan opgesteld. Dit wordt voorgelegd aan de welstandscommissie. Uitgangspunt voor dit schetsplan is instandhouden van de bestaande bebouwing (bouwmassa en verschijningsvorm). Het architectonisch karakter en de cultuur-historische waarden worden niet aangetast.

3.2 Structuurvisie 2010-2020 "Groei in Balans"

In de structuurvisie 2010-2020 "Groei in balans" staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Laarbeek. Ook de hoofdzaken van het gemeentelijk beleid tot het jaar 2020 zijn hierin opgenomen. De structuurvisie gaat in op diverse aspecten. Een tweetal aspecten is in het kader van het onderhavige planinitiatief relevant te weten het beleid met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied en het volkshuisvestingsbeleid.

Met betrekking tot het buitengebied is opgenomen dat een van de doelstellingen is om tot kwaliteitsverbetering van het buitengebied te komen. Dit wordt beoogd door een aantal maatregelen. Een daarvan is, het behoud van karakteristieke bebouwing door vestiging van één of meer wooneenheden.

Daarnaast is voor het aspect volkshuisvesting aangegeven dat differentiatie van het woningaanbod noodzakelijk is om de doorstroming binnen de gemeente tot stand te brengen. Ook hier is nadrukkelijk een omslag gemaakt naar kwaliteitsdenken.

Onderhavig plan ziet op de ontwikkeling van een tweetal kwalitatief hoogwaardige woningen in het buitengebied. Door de ontwikkeling van de woningen wordt de doorstroming binnen de gemeente bevorderd en kwaliteit aan het buitengebied toegevoegd. Geconcludeerd mag worden dat de ontwikkeling past binnen het beleid dat is vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie.

3.3 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant (VrNBr) zijn regels opgenomen, waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De VrNBr is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. De VrNBr is in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld, onder meer om de kenbaarheid van sinds de inwerkingtreding van de VrNBr vastgestelde wijzigingsverordeningen te vergroten.

De betreffende verordening is zodanig opgebouwd, dat voor het plangebied een aantal planregels van toepassing is. Allereerst moet worden voldaan aan de algemene bepalingen in de artikelen 3.1 en 3.2 van de verordening. Verder blijkt uit de bij de verordening behorende verbeelding dat het plangebied is gelegen in de structuur “gemengd landelijk gebied”. Daarmee zijn de daaraan gekoppelde bepalingen eveneens van toepassing.

3.3.1 Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Het planinitiatief voldoet aan artikelen 3.1 en 3.2 van de provinciale verordening. Immers het initiatief draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en zijn omgeving. De bestaande boerderij zal door de splitsing en de daarmee samenhangende bouwkundige aanpassingen een kwaliteitsimpuls krijgen en de cultuurhistorische waarden zullen worden behouden.

Het planinitiatief draagt bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik, omdat met de splitsing er geen nieuw ruimtebeslag nodig is.

Met de beoogde ontwikkeling is ook rekening gehouden met de gevolgen voor de in de omgeving aanwezige gronden op onder meer het gebied van bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologie, cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Enerzijds, zijn deze gevolgen al bij het toekennen van de geldende bestemming en het huidige bouwvlak op grond van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” en de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid afgewogen. Anderzijds wordt hierop in het vervolg van deze toelichting nog nader aandacht geschonken, voor zover dat relevant wordt geacht evenals aan de effecten van de ontwikkeling ten opzichte van de onderwerpen milieu en volksgezondheid.

Zoals al aangegeven, is de verkeersaantrekkende werking zeer beperkt en kan deze plaatsvinden binnen het bestaande wegennet, dat daarvoor ook geschikt is. Daarmee is het niet noodzakelijk dat in het openbaar gebied maatregelen worden getroffen om het personenvervoer af te wikkelen. Met betrekking tot de omvang van de beoogde ontwikkeling, kan worden gesteld dat hierdoor de bestaande bouwmogelijkheden niet toenemen. Daarnaast is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwvolume en daarmee dus tot een hergebruik van bestaande bouwmogelijkheden wordt gekomen.

Ook dient een ruimtelijke ontwikkeling gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Dit dient in het bestemmingsplan te zijn geborgd, tenzij hierover in RRO-verband afspraken over zijn gemaakt. In dat geval kan in de toelichting of ruimtelijke onderbouwing worden volstaan met een verantwoording van de wijze waarop aan die afspraken wordt voldaan.

De gemeente Laarbeek heeft in dit kader afspraken gemaakt die zijn opgenomen in de Landschapsinvesteringsregeling. In deze regeling is een drietal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen beschreven. De hier aan de orde zijnde woningsplitsing maakt onderdeel uit van categorie 1. Het betreft hier namelijk het vestigen van meerdere wooneenheden in een cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die ook als zodanig is aangewezen in het geldende bestemmingsplan. Voor ontwikkelingen die in deze categorie vallen hoeven geen verdere investeringen te worden gedaan.

3.3.2 Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

Naast het moeten voldoen aan de regels uit de artikelen 3.1 en 3.2, dient ook te worden voldaan aan de regels in de artikelen, behorende bij de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Hier is met name artikel 7.7 relevant. In dit artikel is bepaald dat de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is toegestaan indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Daarvan is in het onderhavige geval zeker sprake zodat ook aan het bepaalde in dit artikel wordt voldaan.

3.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Doelmatig en duurzaam ruimtegebruik zijn daarin sleutelwoorden. De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op dit rijksbeleid, gericht op een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden en duurzaam ruimtegebruik.

4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodemkwaliteit

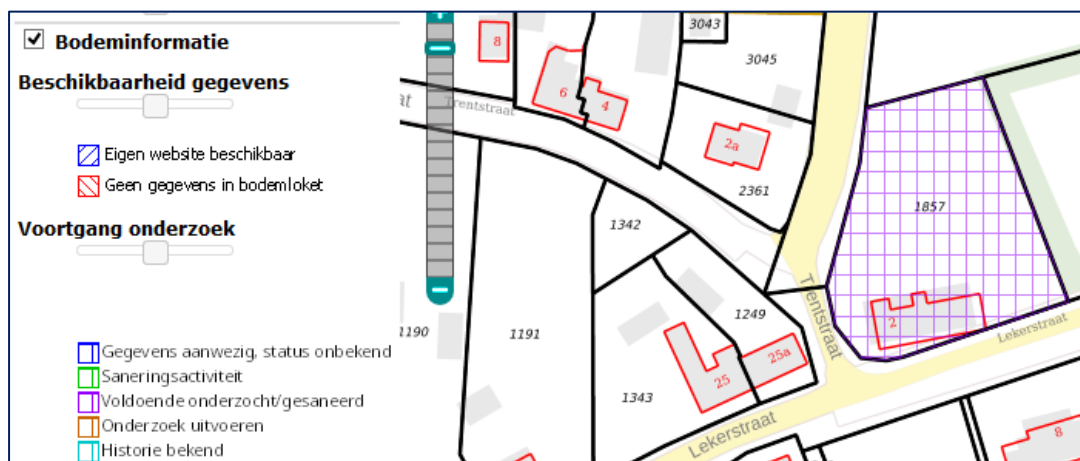
Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

In het kader van het planvoornemen is sprake van het verbouwen van een bestaand pand, waarbij er geen ontgravingen op het perceel plaats hoeven te vinden. Het pand en onderliggend perceel hebben in het geldende bestemmingsplan reeds een woonbestemming en zijn dus al eerder als geschikt beoordeeld voor de vestiging van de woonfunctie. Dit wordt bevestigd door informatie uit het bodemloket, waaruit blijkt dat er sprake is van een locatie waarbinnen eerder voldoende onderzoek is uitgevoerd en/of een sanering heeft plaatsgevonden. Er is geen noodzaak tot het doen van verder onderzoek of sanering. Gelet hierop is er geen aanleiding om te veronderstellen dat sprake is van een locatie waarop bodemverontreiniging aanwezig is.

Op basis van bovenstaande gegevens van het bodemloket en het feit dat er geen sprake is van ontgravingen van het perceel buiten de contouren van het bestaande gebouw kan worden geconcludeerd dat de bodem op dit moment geschikt is voor het voorgestane gebruik en kan worden afgezien van een nader bodemonderzoek.

Uitsnede kaart bodemloket



4.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een verandering aan een bestaande geluidsbron, waarbij binnen de geluidszone daarvan een geluidsgevoelig object aanwezig is, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De Trentstraat en de Lekerstraat zijn aangemerkt als 30 km/uur weg. Voor 30 km/uur wegen geldt geen geluidzone, zodat er geen verplichtingen gelden ingevolge de Wgh. Wel resteert de verplichting om bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen te onderzoeken of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij dient ook het aspect geluid te worden betrokken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook de invloed van 30 km/uur wegen inzichtelijk gemaakt worden.

Ter zake is het “akoestisch rapport Geluidsbelasting woningsplitsing Trentstraat 2 Beek en Donk” (db/a consultants, 2016) opgesteld. Daaruit blijkt dat de maximale geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Lekerstraat op de begane grond 45 dB en op de 1^e verdieping 47 dB bedraagt. Hierbij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Verder blijkt dat in de onderhavige situatie met een aanvullend onderzoek moet worden aangetoond dat de woning een voldoende geluidwering biedt en kan worden voldaan aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB conform het Bouwbesluit. De karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) van de woning is gedefinieerd als het verschil tussen de geluidbelasting en het maximaal toelaatbare binnenniveau. De karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) van de woning zal tenminste 30 dB(A) moeten bedragen (de berekende geluidsbelasting $L_{den} = 63$ dB minus 33 dB).

Op basis van het uitgevoerde onderzoek mag worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aanvullende onderzoek kan in de fase van de omgevingsvergunning voor het bouwen uitgevoerd worden.

Het akoestisch rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Als een project in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling, dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als het planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is sprake van een locatie waarop één extra woning wordt toegevoegd. Gelet op het gestelde in de Regeling NIBM zal deze zeker niet in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden luchtkwaliteitsnormen op leefniveau (de buitenlucht). Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Ze zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De geldende luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de fijnstofconcentratie van 40 µg/m³;
- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van stikstofdioxide van 40 µg NO₂/m³).

Uit de gegevens van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten is navolgende informatie af te leiden:

- ✓ de jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2018 ligt tussen de 18 en 20 µg/m³. Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m³;
- ✓ de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 15 en 20 µg NO₂/m³. Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m³.

Daarmee kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een voldoende tot goede luchtkwaliteit..

4.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

De boerderijsplitsing betreft het oprichten van een nieuw geurgevoelig object. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is een nadere beoordeling op het aspect geur noodzakelijk. Immers in de nabijheid gelegen bedrijven mogen in hun bedrijfsvoering niet worden beperkt en ter hoogte van het plangebied dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij moet gekeken worden naar zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting. Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op de planlocatie als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (veehouderijen in een omtrek van 2 km van het geurgevoelige object, belang geurgevoelig object).

In de omgeving van het plangebied aan de Trentstraat zijn op enige afstand van het plangebied enkele veehouderijen aanwezig. De dichtstbij gelegen veehouderijen betreffen Lekerstraat 10 (melkvee- en vleesvarkenshouderij) en Lekerstraat 29 (vleesvarkenshouderij), die zijn gelegen op 150 m respectievelijk 110 m van het plangebied. Met betrekking tot de voorgrondbelasting kan worden vastgesteld, dat voor geen van de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven de nieuwe woning maatgevend is. Tussen de nieuwe woning en de betreffende bedrijven zijn reeds burgerwoningen op kortere afstand van de bedrijven gelegen.

De bestaande ongesplitste woning Trentstraat 2 is reeds geheel een geurgevoelig object in het kader van de Wgv. Aangezien er geen uitbreiding van dit geurgevoelig object wordt gerealiseerd (interne splitsing) en het bouwvlak en het bestemmingsvlak "Wonen" niet in omvang toenemen, is een onderzoek ten aanzien van de achtergrondbelasting niet noodzakelijk; de omstandigheden omtrent het woon- en leefklimaat wijzigen niet.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" zijn minimale richtafstanden opgenomen tussen bedrijven en burgerwoningen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven. Voor deze bedrijven is het aspect 'geur' de bepalende factor. In de vorige paragraaf is al geconcludeerd dat deze bedrijven vanuit de geurnormering geen belemmeringen opleveren voor de boerderijsplitsing.

Voor de aspecten 'stof', 'geluid' en 'gevaar' wordt een richtafstand voor agrarische bedrijven gehanteerd van maximaal 50 m ten opzichte van milieugevoelige functies als woningen in het type gebied 'rustige woonwijk'. Binnen de systematiek van de richtlijn kunnen de te hanteren afstanden ingeval van andersoortige typen gebieden worden verkleind. Aangezien hier sprake is van een overgangsgebied van de kern Beek en Donk naar het buitengebied en de omgeving kan worden getypeerd als een gebied waarbinnen zowel woningen als (agrarische) bedrijven zijn gevestigd, is het reëel om uit te gaan van het type gebied 'gemengd gebied'. In dergelijke situaties mag de voor 'rustige woonwijk' te hanteren afstandsstep met 1 worden teruggebracht. Dat betekent, dat in dit geval de minimale richtafstand van agrarische bedrijven tot het plangebied tot 30 m kan worden teruggebracht. Hieraan wordt voor alle in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven voldaan.

4.1.6 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen/buisleidingen/transportroutes en Regeling Basisnet

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risico-maat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10^{-6} . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

De volgende aspecten spelen een rol ten aanzien van externe veiligheid bij ruimtelijke projecten:

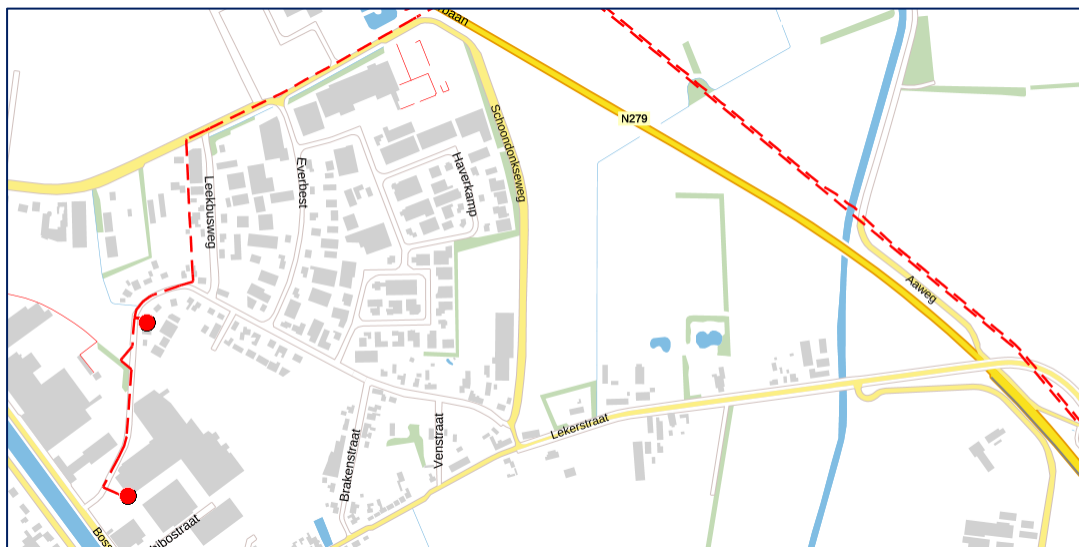
- ✓ inrichtingen;
- ✓ vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- ✓ transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het PR en het GR. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) relevant. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is het verplicht transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in een bestemmingsplan. In het Bevt en de Regeling Basisnet zijn de normen voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Tot slot is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie.

Risicokaart

Op de Risicokaart Noord-Brabant zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportassen. De risicocontouren van op grotere afstand gelegen inrichtingen en transportassen reiken niet tot over het plangebied. De dichtstbij gelegen risicovolle inrichtingen betreffen enkele gasddrukregel- en meetstations op het bedrijventerrein aan de Trentstraat. De bijbehorende veiligheidsafstanden (maximaal 25 m) reiken niet tot over het plangebied. Op afstanden van meer dan 600 m zijn enkele buisleidingen van de NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij en de Gasunie Transport Services gelegen. De risicocontouren en veiligheidsafstanden van deze leidingen reiken niet tot over het plangebied. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid.

Uitsnede risicokaart.nl



4.1.7 Mer(boordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De specifieke activiteiten, die plaatsvinden binnen het plangebied, zijn niet opgenomen op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in de paragrafen Milieuaspecten en Fysieke aspecten, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.-(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

4.1.8 Conclusie

Vanuit het aspect milieu bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Ook behoeven geen randvoorwaarden bij het planvoornemen in acht te worden genomen.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Waterhuishouding

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen betreft het splitsen van een bestaande woonboerderij. Doordat met de voorgenomen ontwikkeling geen ruimtelijk begrensde waterbelangen worden geraakt en het aantal vierkante meters verhard oppervlak slechts beperkt toeneemt (bij de extra woning mag maximaal 100 m² aan extra bijgebouwen opgericht worden, daarnaast is een beperkte uitbreiding van de erfverharding voorzien), kan voor het planvoornemen volstaan worden met de korte procedure 'Digitale Watertoets'. Door het Waterschap Aa en Maas is dit medegedeeld bij mail van 26 maart 2019.

Waterparagraaf

Huidige situatie

Het plangebied betreft thans een woonperceel. De gronden zijn in gebruik als tuin en erf bij de daarop aanwezige boerderijwoning.

Grootte plangebied:	ca. 2.000 m ²
Onverhard oppervlak:	ca. 1.375 m ²
Verhard oppervlak:	ca. 625 m ²

Hemelwater

Het hemelwater wordt deels afgevoerd naar het bestaande gemengde riool onder de Trent- en Lekerstraat. Deels ook infiltreert het hemelwater ter plekke.

Afvalwater

Van afvalwater wordt in de huidige situatie afgevoerd naar het bestaande gemengde riool.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater in beheer bij het waterschap aanwezig.

Waterbergingsopgave/Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is binnen het plangebied sprake van de aanwezigheid van twee woningen binnen de voormalige langgevelboerderij, met bijgebouwen en erfverharding. Het verhard oppervlak zal hierdoor beperkt toenemen.

Grootte plangebied: ca. 2.000 m²

Onverhard oppervlak: ca. 1.200 m²

Verhard oppervlak: ca. 800 m²

De toename van het verhard oppervlak bedraagt daarmee ca. 175 m².

Hemelwater

Gelet op de beperkte toename aan verharding vindt er met betrekking tot de verwerking van het hemelwater geen wijziging plaats ten opzichte van de referentiesituatie.

Afvalwater

Het planvoornemen voorziet niet in een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van de referentiesituatie. Daarmee is er ook geen noodzaak tot het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel op het eigen terrein.

Oppervlaktewater

Van oppervlaktewateren in (de directe omgeving van) het plangebied is geen sprake.

Bouwmaterialen

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt bij de bouw afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink en koper) in daken, gevels, verhardingen en regenwatervoorzieningen zoals goten en leidingen.

Vergunningen

In deze waterparagraaf is de waterbergingsopgave van het plangebied bepaald en ingevuld met een passend ontwerp voor hemelwater, grondwater en afvalwater. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen worden.

4.2.2 Archeologie*Wettelijk kader*

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

De gemeente Laarbeek heeft haar cultuurhistorisch erfgoed onder meer vastgelegd op een Archeologische beleidskaart. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bekende of verwachte archeologische monumenten door terreinen met bekende of verwachte monumenten geen bestemming te geven die het bodemarchief kan schaden. Aan deze terreinen wordt de (dubbel)bestemming waarde archeologie gegeven. Bij het verlenen van vergunningen wordt rekening gehouden met bekende of verwachte monumenten door indien nodig eerst een onderzoek naar de waarde van de terreinen te laten instellen en zo nodig aan de vergunning voorwaarden te verbinden.

Archeologische waarden

De locatie valt op de archeologische beleidskaart binnen categorie 4: gebied met hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Bij de voorgestane boerderijsplitsing is geen sprake van bodemingrepen en/of te bebouwen oppervlakten met een oppervlakte groter dan 500 m². Er vindt geen of slechts zeer beperkt uitbreiding van de bebouwing plaats. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.2.3 Cultuurhistorie

Kader

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Om een zorgvuldig erfgoedbeleid te kunnen voeren, dient Laarbeek te weten welke kennis er voorhanden is over haar grondgebied, waar daarin de lacunes zijn, wat de waarde van de bekende archeologische en historische terreinen en relictten zijn en waar een kans is dat nog onbekende archeologische vindplaatsen of historische waarden aanwezig zijn. De gemeente Laarbeek heeft daartoe een erfgoedkaart voor het gemeentelijk grondgebied laten maken, 'Erfgoed in beeld'. Onderdeel daarvan is de waardenkaart. De boerderij Trentstraat 2 is daarop aangeduid als 'overige historische bouwkunst'. De Lekerstraat is aangeduid als historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde. Op de eveneens bijbehorende beleidskaart zijn de boerderij en het tracé van de Lekerstraat aangemerkt als een 'object met een zeer hoge cultuurhistorische waarde'.

Cultuurhistorische waarden

Op grond van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” is toevoeging van burgerwoningen door splitsing van boerderijgebouwen toegestaan, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen. Hierbij geldt onder meer als voorwaarde dat het woondeel en staldeel zichtbaar blijven en dat de bijbehorende overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij ze monumentale kwaliteiten bezitten. Om vooraf duidelijkheid te hebben welke panden cultuurhistorische waarden hebben, zijn deze in het bestemmingsplan aangeduid als ‘cultuurhistorisch waardevol’.

Bij de regels van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” is een bijlage opgenomen, genaamd ‘cultuurhistorisch waardevolle panden Buitengebied Laarbeek’. In deze bijlage is ook het pand Trenstraat 2 opgenomen. De beschrijving van de waarden luidt als volgt: ‘In oorsprong laat 19de-eeuwse boerderij, woongedeelte in jaren '30 van 20ste eeuw vernieuwd’.

In het kader van de splitsing zullen aan het uiterlijk van het pand nauwelijks aanpassingen plaatsvinden. Immers de contouren blijven geheel intact evenals de materialisering van de gevels en het dak. Voor wat betreft de indeling van de gevels zal er slechts een beperkte aanpassing plaatsvinden. Voor de meest bepalende gevel vanuit het openbaar gebied bezien, zal de staldeur worden vervangen voor een raampartij. De gevelopening zal intact blijven. De cultuurhistorische waarde is niet in het geding.

Het planvoornemen heeft verder ook geen consequenties voor het tracé van de Lekerstraat. De fysieke situatie wijzigt ter plaatse niet.

4.2.4 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Het planvoornemen voorziet in de realisering van een tweede burgerwoning binnen het bestaande bouwvolume van de aanwezige langgevelboerderij. De bestaande bebouwde situatie wijzigt daardoor niet. De onbebouwde perceelsgedeelten zijn in gebruik als tuin en/of erf bij de bestaande woning. In het kader van het planvoornemen blijft dit gebruik ongewijzigd, echter niet ten dienste van één woning, maar ten dienste van twee woningen. Mogelijk brengt dit enige herinrichting van de tuin en/of het erf met zich mee, maar dit zal niet anders zijn dan een herinrichting die los van de splitsing op grond van de bestemming reeds bij een woning is toegestaan. Er vinden derhalve geen wijzigingen plaats in de fysieke situatie, die van invloed kunnen zijn op eventueel groei-, verblijfs- of foerageergebied van beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Beek en Donk. Er is geen sprake van ligging in of nabij het NNN, de afstand tot het dichtstbij gelegen onderdeel van het NNN bedraagt ten minst 600 m. De afstand tot het dichtstbij gelegen, krachtens de Wnb beschermd natuurgebied, zijnde Strabrechtse Heide & Beuven, bedraagt circa 13,5 km. Gelet op de beperkte impact van het planvoornemen en de afstand tot het beschermd natuurgebied mag aangenomen worden dat de invloed van het planvoornemen op het beschermd natuurgebied verwaarloosbaar klein is.

4.2.5 Duurzaamheid

Duurzaam ontwikkelen

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Laarbeek heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Met het planvoornemen wordt nauw aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag. Het planvoornemen wordt binnen een bestaande woonbestemming gerealiseerd. Een bestaande woonboerderij wordt gesplitst in twee woningen. Daarbij wordt een nieuwe woning toegevoegd zonder uitbreiding van de bebouwing. Daarnaast zal bij de herinrichting van het perceel zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen en technieken.

4.2.6 Conclusie

Vanuit de fysieke aspecten bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Het planvoornemen heeft geen negatieve effecten op de fysieke aspecten.

4.3 Economische aspecten

4.3.1 Kostenverhaal

Tussen de betrokken initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer ook het kostenverhaal is geregeld.

De kosten van de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente Laarbeek zijn aan het planvoornemen daardoor geen kosten verbonden.

4.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. Het planvoornemen heeft nauwelijks of geen negatieve gevolgen voor de directe omgeving. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de bij de anterieure overeenkomst behorende planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

4.3.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd. Het planvoornemen leidt niet tot extra kosten voor de gemeente Laarbeek.

Lekerstraat gezien in oostelijke richting



4.4 Handhaving

4.4.1 Kenbaarheid wijzigingsplan

Bekendmaking van de plannen voor het gebied aan omwonenden en waar mogelijk rekening houden met de ingebrachte opmerkingen is mede van belang voor een goed handhavingsbeleid. Gelet op de beperkte impact van het planvoornemen op de omgeving en de daarin aanwezige omwonenden doorloopt het wijzigingsplan in dit geval enkel de voorgeschreven procedure met terinzagelegging.

4.4.2 Inzichtelijke en realistische regelgeving

Een wijzigings-/bestemmingsplan is een juridische regeling die inzichtelijk en realistisch dient te zijn. Het plan moet helder van opzet en niet onnodig beperkend of star zijn. Daarbij zullen de regeling en de bepaling welke hierin zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn. Dit betekent dat de regels duidelijk zijn en er niet meerdere interpretaties kunnen voortvloeien uit de omschrijvingen. Bij de juridische regeling is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling uit het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” en de 1^e herziening hiervan. Daarmee wordt in ieder geval bereikt dat de regeling zoveel mogelijk aansluit bij de regeling voor de aangrenzende gronden.

Bij het opstellen van de regels van genoemde bestemmingsplannen is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, is de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

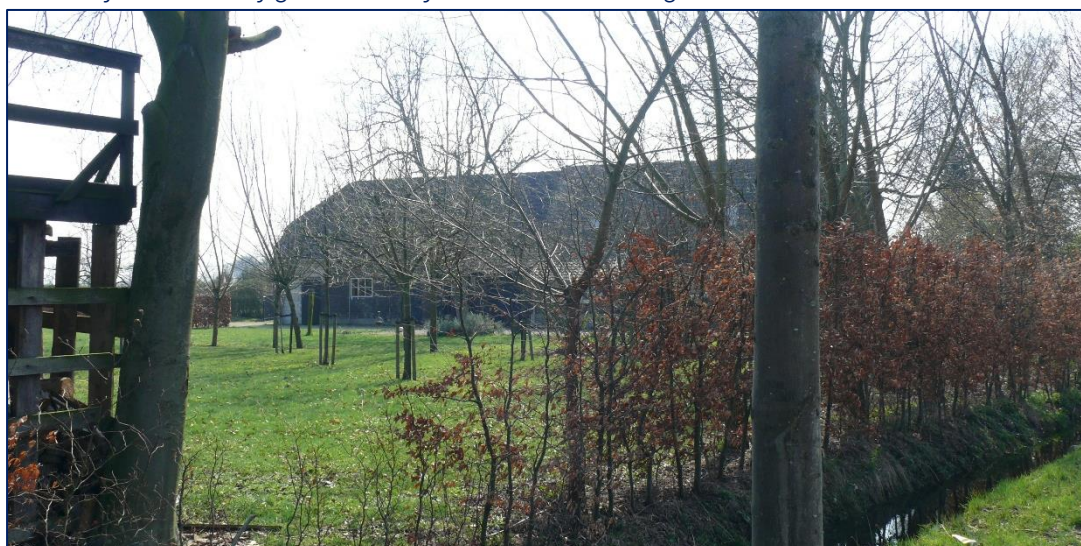
4.4.3 Actief handhavingsbeleid

De handhaving van de regelgeving voor de gesplitste boerderij wordt onderdeel van het beleid voor de totale handhaving van wet en regelgeving welke binnen de gemeente Laarbeek wordt uitgevoerd.

4.4.4 Conclusie

Op basis van voorgaande mag geconcludeerd worden dat de handhaafbaarheid van de toekomstige situatie binnen het plangebied afdoende gewaarborgd is.

Achterzijde boerderij gezien vanaf Schoondonkseweg



wijzigingsplan Boerderijsplitsing Trentstraat 2, Beek en Donk - toelichting

5 JURIDISCHE VERANTWOORDING

5.1 Juridische planopzet

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het wijzigingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- ✓ de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

De bestemming 'Wonen' is per woning toegekend. Elk van de na splitsing resterende woningen beschikt daarmee over een eigen bestemmingsvlak, waarbinnen één woning met bijbehorende bijgebouwen aanwezig mag zijn.

De functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' is gericht op het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, in casu de langgevelboerderij en de bijbehorende terreininrichting.

Entree bebouwde kom met rechts boerderij Trentstraat 2



De gebiedsaanduiding ‘overig – bebouwingsconcentratie’ is niet op de verbeelding opgenomen. Binnen het plangebied en de daarop betrekking hebbende regelgeving heeft deze aanduiding geen betekenis.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende regels, met de gebruikte ‘begrippen’ en ‘wijze van meten’;
- ✓ bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen bestemming;
- ✓ algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels;
- ✓ overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

5.4 Conclusie

In het wijzigingsplan is het planvoornemen vertaald in een juridische regeling. Daarbij zijn voldoende waarborgen ingebouwd om te garanderen dat geen ongewenste ontwikkelingen optreden.

Trentstraat richting noordwesten



6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

6.1.1 Provincie Noord-Brabant

In dit kader is het concept ontwerp wijzigingsplan door de gemeente digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant door invulling van het e-formulier. In reactie daarop meldt de provincie dat het door de gemeente ingevulde formulier over de in het bestemmingsplan betrokken ruimtelijke aspecten de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De gemeente kan het wettelijk vooroverleg als afgerond beschouwen.

6.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het planvoornemen is in het kader van de watertoets al ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas aangeboden. Bij mail van 26 maart 2019 heeft het waterschap te kennen gegeven met het planvoornemen in te kunnen stemmen.

6.2 De te volgen procedure

Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt op basis van artikel 3.9a van de Wro de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit moeten nemen. Daarna volgt beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het wijzigingsplan gaat deel uitmaken van het bestemmingsplan (moederplan). Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan.

6.3 Ter inzage legging

Het ontwerp wijzigingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken (vanaf 19 april 2019 tot en met 30 mei 2019) ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.