

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
KANNELUSTWEG TE AARLE-RIXTEL**

VAN DER VLEUTEN - RAADGEVERS BV

Initiatiefnemer: Verbakel Adviesbureau Onroerende Zaken bv
Overhorst 20
5707 PR HELMOND

Ruimtelijke onderbouwing: Kannelustweg te Aarle-Rixtel

Datum: December 2010

Opsteller: Van der Vleuten Raadgevers bv
Nijnselseweg 16
5492 HE SINT-OEDENRODE

INHOUDSOPGAVE

	<u>Blz.</u>
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel	3
1.3 Inhoud	4
2 Beschrijving plangebied	4
2.1 Begrenzing	4
2.2 Huidige bestemming	5
3 Beleidskader	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Gemeentelijk beleid	7
3.4 Woningbouwprogramma	7
4 Planbeschrijving	8
4.1 Inleiding	8
4.2 Planbeschrijving	8
5 Milieu	12
5.1 Inleiding	12
5.2 Hinderzones	12
5.3 Waterhuishouding	13
5.4 Bodemkwaliteit	15
5.5 Cultuurhistorie, archeologie en natuur	15
5.6 Luchtkwaliteit	16
5.7 Externe veiligheid	17
5.8 Kabels, leidingen en straalpaden	17
6 Economische uitvoerbaarheid	18
7 Overleg, inspraak en procedure	19

Bijlagen:

- A. Infiltratie onderzoek Kannelustweg ong. te Aarle-Rixtel (B-081014);
- B. Verkennend Bodemonderzoek Kannelustweg ong. te Aarle-Rixtel (B-071198);
- C. Archeologisch onderzoek, inventariserend veldonderzoek, deel karterend, Kannelustweg te Aarle-Rixtel (januari/april 2008, 16-04-2008);
- D. Flora en Fauna onderzoek Kannelustweg ong. te Aarle-Rixtel (A-082085);
- E. Akoestisch onderzoek (d.d. 1 december 2008, A-082141);

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van het streven om mogelijkheden voor woningbouw binnen de bebouwde kom op open plekken te benutten (inbreiding) is door de gemeenteraad op 12 februari 2004 de beleidsnota *Open plekkenbeleid gemeente Laarbeek* vastgesteld. Na een eerste indicatieve ambtelijke screening van locaties binnen de gemeente Laarbeek die voor inbreiding in aanmerking zouden kunnen komen, is aan een aantal locaties (waaronder de locatie Kannelustweg) het predicaat 'nadere studie' toebedeeld. Vervolgens is in die nadere studie de locatie Kannelustweg als positief beoordeeld.

Het bouwen van een aantal vrijstaande woningen die met hun achtertuinten zouden grenzen aan de achtertuinten van de bestaande woningen aan de Dorpsstraat en die middels een aan te leggen weg aan de zuidzijde van het perceel in de richting van de Kannelustweg zouden worden ontsloten is ruimtelijk toelaatbaar geacht.

Op 15 juni 2004 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten om medewerking te verlenen aan bouw van 4 vrijstaande woningen op de inbreidingslocatie Kannelustweg. Met dit besluit heeft de raadscommissie Ruimtelijke Zaken op 22 juni 2004 ingestemd.

Vervolgens is een bouwplan ingediend waarover door de Welstandscommissie positief is geadviseerd. Middels een vrijstellingsprocedure ex. art. 19 WRO, lid 2 is voor 3 vrijstaande woningen in januari 2010 een onherroepelijke bouwvergunning 1^e fase verleend. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in haar vergadering van 14 september 2010 herbevestigd medewerking te willen verlenen aan de realisatie van de 4^e woning.

1.2 Doel

In het vigerende bestemmingsplan "Kom Aarle-Rixtel" dat door de gemeenteraad van Laarbeek op 3 juni 2004 is vastgesteld en na goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 7 december 2004 onherroepelijk is geworden, wordt in de toelichting de locatie Kannelustweg (in vervolg op de eerder vastgestelde *Structuurvisie+ Laarbeek*) als inbreidingslocatie aangewezen. Dat bestemmingsplan voorziet echter nog niet in een rechtstreekse bouwtitel op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend. De gemeente Laarbeek heeft op basis van een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO uitvoering van de bouw van 3 vrijstaande woningen inmiddels mogelijk gemaakt. Middels het collegebesluit d.d. 14 september 2010 heeft het college ingestemd met de bouw van de 4^e woning. De gemeente Laarbeek wil nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen jaarlijks meenemen in een algemene wijziging van de bestemmingsplannen. De voorliggende notitie betreft de ruimtelijke onderbouwing voor de inbreidingslocatie Kannelustweg te Aarle-Rixtel waarmee de 4 vrijstaande woningen planologisch in de voorgenomen algemene wijziging van het bestemmingsplan worden vastgelegd.

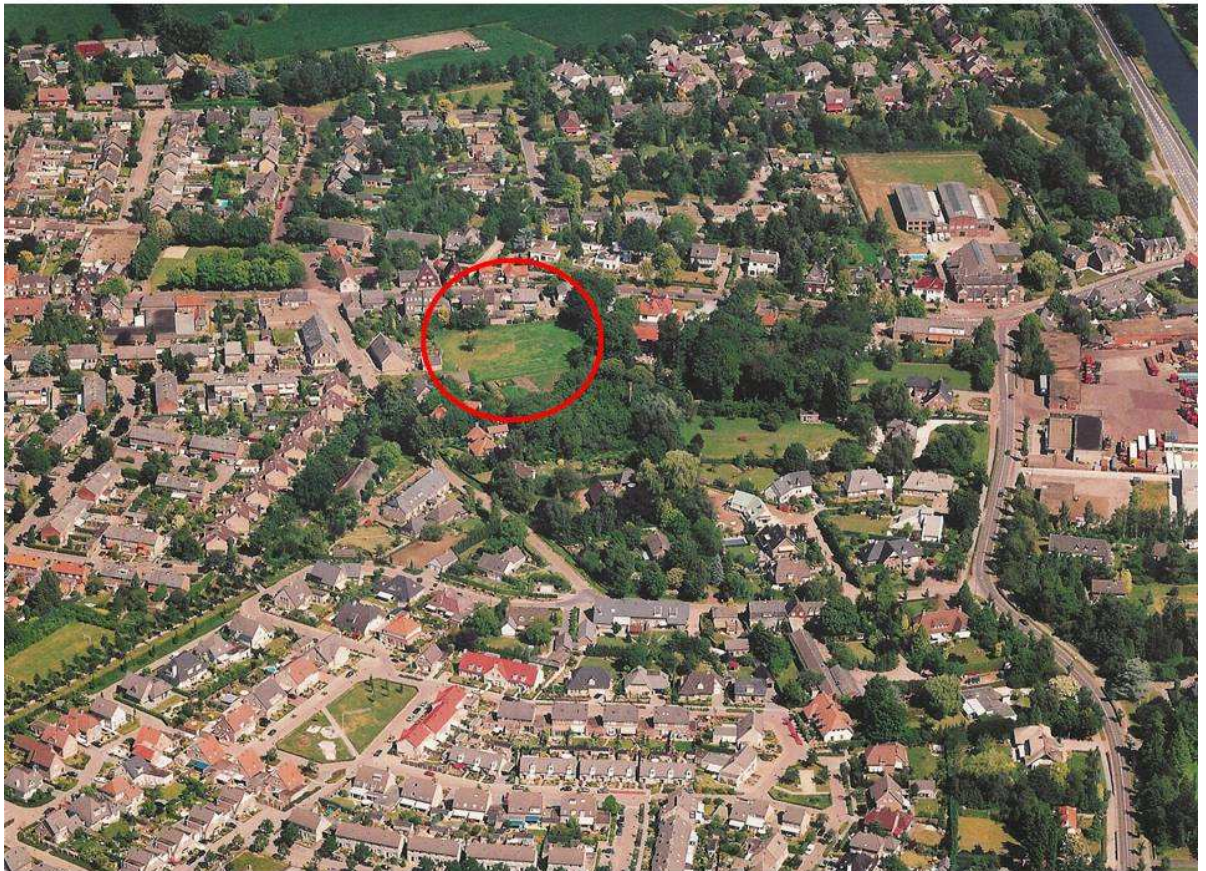
1.3 Inhoud

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied in de huidige situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader, zowel op rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft de hoofdlijnen van het plan. Daarna volgt hoofdstuk 5 waarin uitkomsten met betrekking tot milieuaspecten worden gepresenteerd. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zal in hoofdstuk 7 verslag worden gedaan van overleg, inspraak en procedurele aspecten.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Begrenzing

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Aarle-Rixtel, binnen het blok dat wordt gevormd door de Dorpsstraat, de Kannelustweg, de Lage Hoeve en de Helmondseweg. Het gebied dat een oppervlakte van ca. 3.500 m² heeft, wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de achtertuinen die horen bij de panden aan de Dorpsstraat, aan de westzijde aan de achtertuinen van 2 halfvrijstaande woningen aan de Kannelustweg en aan de zuidzijde aan een perceel dat nu nog een agrarische bestemming heeft (met een wijzigingsbevoegdheid tot woningen) en momenteel grotendeels is begroeid met bomen en deels in gebruik is als moestuin. Het perceel is ontsloten via de Kannelustweg.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied

2.2 Huidige bestemming

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Kom Aarle-Rixtel” dat door de gemeenteraad van Laarbeek op 3 juni 2004 is vastgesteld en na goedkeuring door GS van Noord-Brabant onherroepelijk is geworden. Het perceel heeft de bestemming “Woondoeleinden” en valt daarbij geheel binnen de zonering met de aanduiding: Achtertuin. Binnen deze bestemming mogen bijgebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden gebouwd ten dienste van de omliggende woningen. Middels een vrijstellingsbesluit ex. art. 19, lid 2 WRO is inmiddels voor de eerste 3 woningen een onherroepelijke bouwvergunning 1^e fase verleend. Na de verlening van de bouwvergunning 2^e fase zal de bouw daarvan op enig moment aanvangen. De ontsluitingsweg (die is voorzien van riolering en nutsvoorzieningen) is inmiddels als bouwweg aangelegd.



Figuur 2: Uitsnede plankaart vigerende BP (Kom Aarle-Rixtel)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het huidige nationale beleidskader wordt gevormd door de Nota Ruimte waarmee door de Tweede Kamer op 17 mei 2005 is ingestemd en die vervolgens op 17 januari 2006 in de Eerste Kamer is aangenomen. Hoofddoel van deze Nota is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek gaat het daarbij om 4 algemene doelen: Versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie, bevordering van krachtige steden en vitaal platteland, waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en waarborging van de veiligheid. In de Nota Ruimte is het uitgangspunt voor verstedelijking het zogenaamde "bundelingsbeleid". Dat wil zeggen dat nieuwe woningen en bedrijvigheid zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. De ruimte die in bestaand verstedelijkt gebied aanwezig is moet zo optimaal mogelijk worden gebruikt. De gemeente Laarbeek is gelegen in de regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant, welke regio in de Nota Ruimte met betrekking tot onderzoek en ontwikkeling ('Brainport') als vooraanstaand wordt beschouwd.

3.2 Provinciaal beleid

In vervolg op het in 2002 door de provincie Noord-Brabant vastgestelde streekplan (Brabant in Balans) is op 1 oktober 2010 in Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling vastgesteld. In deze structuurvisie worden de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant vastgelegd. Deze hoofdlijnen zijn uitgewerkt in een 13-tal provinciale ruimtelijke belangen, waarvan de concentratie van verstedelijking er één is. Dit in het kader van het streven naar een zorgvuldig ruimtegebruik. Voorkomen van een verdere aantasting van het buitengebied staat centraal. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden.

Om de door de provincie in de structuurvisie vastgestelde uitgangspunten 'te vertalen' in een juridisch bindend kader is de Verordening Ruimte vastgesteld. Fase 1 is inmiddels per 1 juni 2010 in werking getreden. Fase 2 zal door Provinciale Staten worden vastgesteld en binnenkort in werking treden. De Verordening Ruimte vormt een toetsingskader voor gemeenten bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen.

De gemeente Laarbeek ligt deels binnen de stedelijke regio (de kernen Lieshout en Aarle-Rixtel) en voor het overige binnen de landelijke regio. Het plangebied aan de Kannelustweg ligt op de plankaart geheel binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Aarle-Rixtel.

3.3 Gemeentelijk beleid

Door de gemeenteraad van Laarbeek is op 20 maart 2003 de StructuurvisiePlus vastgesteld. Deze StructuurvisiePlus had met name tot doel, om de concrete ruimtelijke mogelijkheden voor wonen en werken te verkennen. De algemene beleidslijn voor de StructuurvisiePlus is inbreiding voor uitbreiding. Met betrekking tot de kern Aarle-Rixtel werd geconcludeerd dat *het bestaande bebouwde gebied is omgeven door hoogwaardige kwaliteiten en dat de linten fungeren als cultuurhistorische dragers van de kern*. Wel zijn een beperkt aantal potentiële inbreidingslocaties aangewezen, waaronder de onderhavige locatie Kannelustweg.

In het bestemmingsplan “Kom Aarle-Rixtel” dat door de gemeenteraad in 2004 is vastgesteld, zijn in de toelichting de in de StructuurvisiePlus aangewezen inbreidingslocaties opgenomen. Ook in het integraal dorpsontwikkelingsprogramma Aarle-Rixtel (IDOP) is de locatie Kannelustweg aangegeven als inbreidingslocatie. Inmiddels heeft de gemeente Laarbeek formeel besloten om aan de Kannelustweg de bouw van vier vrijstaande woningen mogelijk te maken. Op 16 september 2010 heeft de gemeenteraad van Laarbeek de Structuurvisie 2010 – 2020 (Groei in balans) vastgesteld. In deze (nieuwe) structuurvisie 2010 – 2020 is uitdrukkelijk bepaald dat met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden in de ‘oude linten’ en de zgn. ‘achtergebieden’ zoals beschreven in de StructuurvisiePlus van toepassing blijven. Tevens is aangegeven dat o.a. de toevoeging van vrijstaande woningen (bij voorkeur middels zelfbouwkavels) een bijdrage zou kunnen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave.

3.4 Woningbouwprogramma

In de raadsvergadering van 3 maart 2009 is door de gemeenteraad de woningbouwfasering tot 1 januari 2018 vastgesteld.

Gedurende die periode kunnen in de gemeente Laarbeek in totaal 1.105 woningen (bruto) worden toegevoegd.

In de in 2003 door de gemeente Laarbeek vastgestelde Woonvisie (*Wonen met Perspectief*) wordt bij de verdeling van de nieuw te bouwen woningen over de verschillende kernen van Laarbeek uitgegaan van (zoveel mogelijk) evenredigheid aan de omvang van de bevolking. Binnen voornoemde uitgangspunten kunnen de vier woningen aan de Kannelustweg worden gerealiseerd.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Binnen het plangebied kunnen vier vrijstaande woningen worden gerealiseerd die middels een insteekweg haaks op de Kannelustweg zullen worden ontsloten. Deze insteekweg – die inmiddels als bouwweg (incl. riolering en nutsvoorzieningen) is gerealiseerd – sluit aan op de Kannelustweg tussen de bestaande woningen aan de Kannelustweg 1a en 3.

Het plangebied is gelegen in een gebied waar conform de bij de Welstandsnota behorende toetskaart een welstandstoetsing dient plaats te vinden. De te bouwen woningen zullen derhalve moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand.

4.2 Planbeschrijving

Het plangebied is nabij het centrum van het dorp Aarle-Rixtel gelegen, en maakt deel uit van de historische structuur van de kern.

De locatie Kannelustweg ligt aan de linten Dorpsstraat en Kannelustweg en valt daarmee in de zone die in de StructuurvisiePlus is aangeduid als achtergebied. In de StructuurvisiePlus worden ontwikkelingsmogelijkheden van inbreidingslocaties langs de linten en in de achtergebieden van Aarle-Rixtel onderschreven. De locatie vormt een binnengebied, maar heeft tegelijkertijd een open uitstraling naar de Kannelustweg toe. Dit laatste wordt veroorzaakt door de inmiddels gerealiseerde verbinding tussen de Kannelustweg en het achterliggende weiland. Deze verbinding sluit direct aan op de bestaande verkeersstructuur van Aarle-Rixtel via de Kannelustweg en zal gaan dienen als ontsluiting van het plangebied.



Figuur 3: Topografische kaart

Ruimtelijke onderbouwing
Kannelustweg te Aarle-Rixtel
December 2010

Het plangebied is gelegen in een omgeving die als een gemengd gebied kan worden getypeerd, waarbij sprake is van een zekere functiemenging. Het grenst aan de noord- en zuidoostelijke zijde aan een groenstructuur, gevormd door een brede groenstrook op de grens met een horecagelegenheid aan de Dorpsstraat en een grotendeels met volwassen bomen begroeid bos en voor een klein deel tuinbouwgrond op het aanliggende perceel dat nu nog een agrarische bestemming heeft. De aan de Kannelustweg gelegen bebouwing kent een gedifferentieerd karakter, variërend in bouwstijl en –volume. De bebouwing aan de Dorpsstraat heeft eveneens een gedifferentieerd karakter, maar is compacter van aard. De inbreidingslocatie grenst aan de achtertuinen van deze woningen aan de Dorpsstraat en een 2-tal halfvrijstaande woningen aan de Kannelustweg. In de directe omgeving van het plangebied komen derhalve naast woningen ook andere functies als kleinschalige bedrijvigheid, horeca en een agrarische functie voor.

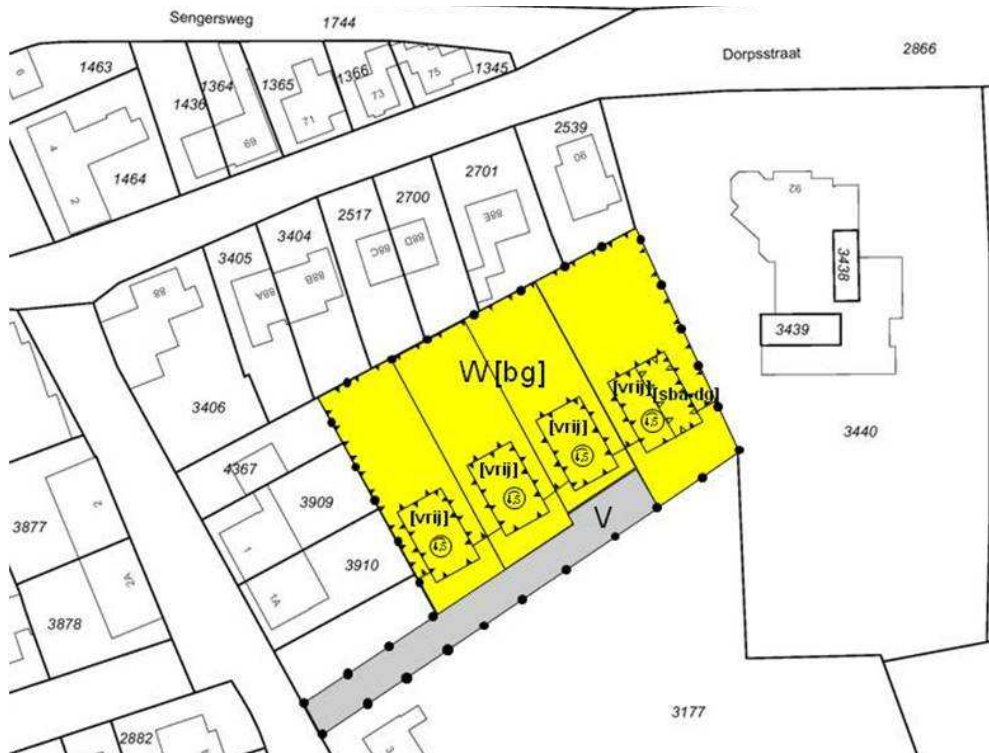


Figuur 4: Plangebied

Verkaveling

De ligging van de belendende bebouwing aan de Dorpsstraat en de Kannelustweg en de wens om op zowel de bestaande als de nieuwe percelen voldoende privacy te waarborgen heeft ertoe geleid dat gekozen is voor een beperkt aantal vrijstaande woningen met een maximale goothoogte van 4,5 meter en afwerking middels een schuine kap.

De achterzijde van de woningen is daarbij geprojecteerd in noordwestelijke richting, zodat de achtertuinen van de nieuwe woningen zullen grenzen aan de bestaande achtertuinen van de woningen aan de Dorpsstraat. De woningen zullen worden gesitueerd langs de inmiddels aangelegde ontsluitingsweg - welke nu nog is uitgevoerd als bouwweg - vanaf de Kannelustweg.



Figuur 5: Verbeelding

Welstandscriteria

In de welstandsnota is aangegeven dat – vanwege de ligging in de nabijheid van Dorpsstraat – het plangebied is ingedeeld bij het bebouwingstype: Historische lintbebouwing. Bij dit bebouwingstype behoren een aantal welstandscriteria. Het gaat daarbij o.a. om de volgende uitgangspunten:

- *De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen;*
- *De diversiteit in gevelwanden staat in relatie met de karakteristiek en de ontstaansperiode (van de bebouwing) van de omgeving;*
- *De bestaande samenhang, afwisseling en vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven;*

Infrastructuur en Verkeer

De ontsluiting zal plaatsvinden middels een insteekweg grenzend aan de meest zuidoostelijk gelegen perceelsgrens die haaks zal aansluiten op de bestaande Kannelustweg, waarvan het ontwerp in overleg tussen initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek is vastgesteld.

Omdat sprake is van de toevoeging van slechts 4 vrijstaande woningen zullen geen noemenswaardige effecten optreden ten aanzien van de toename van verkeersbewegingen. Temeer daar sprake is van de ligging binnen een 30 km gebied, zal de aantakking van de ontsluitingsweg op het bestaande wegennet verkeerstechnisch geen problemen opleveren. Aanpassingen aan het bestaande wegennet zijn niet nodig. Wel zal de aansluiting van de insteekweg op de bestaande Kannelustweg middels een zgn. inritconstructie worden gerealiseerd.

In het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Laarbeek wordt een parkeernorm (behorende bij de karakteristiek van dit gebied in combinatie met de aard van de woningen) gesteld van 1,85 parkeerplaats per woning. Voor de geplande 4 woningen zouden derhalve (afgerond) 8 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In het onderhavige plangebied zal aan deze parkeernorm worden voldaan, middels realisatie van (minimaal) één parkeerplaats per woning (garage met enkele inrit). Daarnaast zullen 4 extra parkeerplaatsen worden aangelegd, dan wel zal de weg voldoende breed worden ontworpen, zodat op de weg geparkeerd kan worden. Het einde van de insteekweg zal wat breder worden uitgevoerd om op die manier een draaimogelijkheid voor auto's te creëren.

5 Milieu

5.1 Inleiding

Onderlinge afstemming van ruimtelijk beleid en milieubeleid is noodzakelijk om tot een evenwichtige ontwikkeling te komen. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben invloed op milieuaspecten in de omgeving en omgekeerd. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de milieu- en omgevingsaspecten die van invloed zijn op de voorgestane ontwikkeling binnen het plangebied Kannelustweg.

5.2 Hinderzones

Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van geluidsgevoelige bestemmingen (bijv. woningen) in de nabijheid van wegen is het op basis van de Wet Geluidhinder noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie, tenzij sprake is van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De gehele bebouwde kom van Aarle-Rixtel betreft een 30 km-gebied, zodat vanwege verkeerslawaaï in dit geval geen akoestisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Alleen indien sprake zou zijn van een plangebied dat is gelegen aan een weg met een hogere verkeersintensiteit dan 1.500 motorvoertuigen per etmaal en de afstand van de as van die weg tot de nieuw te bouwen woningen minder dan 10 meter zou bedragen, zou alsnog een akoestisch onderzoek uitgevoerd dienen te worden. Dat is in de onderhavige situatie niet het geval, zodat op basis van de Wet Geluidhinder géén nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Overig

Het plangebied is gelegen in een omgeving die als een gemengd gebied kan worden getypeerd, omdat sprake is van een zekere functiemenging. Naast woningen komen grenzend aan het plangebied ook andere functies als kleinschalige bedrijvigheid, horeca en agrarisch gebruik voor. Bovendien is het plangebied gelegen in de directe omgeving van de belangrijkste hoofdinfrastructuur van Aarle-Rixtel, de Dorpsstraat.

In een dergelijk omgevingstype (gemengd gebied) kunnen de te hanteren richtafstanden die in acht dienen te worden genomen ten opzichte van in de omgeving gelegen bedrijven met één afstandstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat binnen en buiten de woningen (Bron: Uitgave Bedrijven en Milieuzonering, VNG, 2007). Gezien de in de omgeving voorkomende bedrijfsmatige activiteiten, geldt ter plaatse de eis dat niet binnen 10 meter daarvan, nieuwe woningen kunnen worden opgericht. In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig op minder dan genoemde 10 meter die een belemmering zou kunnen vormen voor de ontwikkeling van het plangebied, zoals die op dit moment is geprojecteerd.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het bestaande horecapand aan de Dorpsstraat 92 (Chalet Lohengrin). Uit dat akoestisch onderzoek (Bijlage E: DvL Milieu & Techniek d.d. 1 december 2008, rapportnr.: A-082141) is gebleken dat de bouw van de meest zuidwestelijk gelegen 3 vrijstaande woningen zondermeer mogelijk is, zonder dat nadere maatregelen nodig zijn.

Blijkens het uitgevoerde akoestisch onderzoek is met betrekking tot de vierde woning sprake van een (beperkte) overschrijding op de zijgevel van deze woning. Dientengevolge dient bij een te zijner tijd in te dienen bouwaanvraag beoordeeld te worden of op dat moment voldaan kan worden aan de geluidsnormen zoals die in het Activiteitenbesluit zijn opgenomen. Mogelijkheden waardoor aan de geluidsnormen voldaan kan worden betreft bijvoorbeeld het treffen van bouwkundige aanpassingen aan het horecapand (bronmaatregelen), het bouwen van afschermende bebouwing in de vorm van niet-geluidsgevoelige ruimten (zoals bijv. garage, berging, werkkamer een schutting etc.) of het toepassen van een dove gevel. De toepassing van een dove gevel dient in het bestemmingsplan expliciet te worden vastgelegd. In de bouwregels zal derhalve de toepassing van een dove gevel worden opgenomen.

5.3 Waterhuishouding

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van Waterschap Aa en Maas. Het plangebied is niet gelegen binnen een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied.

Het beleid van Waterschap Aa en Maas is gericht op duurzaam omgaan met water, waarbij van belang is dat gebiedseigen water zo lang mogelijk vastgehouden wordt, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en verontreinigde water.

Eén van de zaken die daarbij worden nagestreefd, is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd.

Met de wijziging van het bestemmingsplan zullen in het plangebied uiteindelijk 4 vrijstaande woningen en een ontsluitingsweg gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor zal binnen het plangebied een toename van de bebouwde oppervlakte met in totaal ca. 1.200 m² plaatsvinden. Uitgaande van de meest recente normen van het waterschap zou een bergingscapaciteit van ca. 65 m³ gewenst zijn.

Bij de toetsing van bouwplannen zal onderzocht dienen te worden in hoeverre middels de stappen "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer" kan worden omgegaan met het hemelwater.

Hergebruik

Hergebruik levert een bijdrage aan reductie van het volume te infiltreren of te bergen water op. Hergebruik kan worden overwogen (als zgn. grijswatersysteem) in grootschalige voorzieningen als scholen, bedrijfsgebouwen etc., echter voor particuliere woningen wordt hergebruik - mede gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen - door het Waterschap niet gestimuleerd.

Infiltratie

De mogelijkheden om hemelwater te infiltreren zijn afhankelijk van een groot aantal omstandigheden, zoals o.a. de kwaliteit van het te infiltreren water, de bodemopbouw (en met name de doorlatendheid van de bodem), de grondwaterstand en de ligging van het plangebied. In het plangebied is recentelijk een hydrologisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage A: DvL Milieu & Techniek, Rapport B-081014, d.d. 18 maart 2008) waarin is vastgesteld in hoeverre infiltratie van hemelwater ter plaatse een mogelijkheid is. Uit dat onderzoek blijkt dat rekening houdend met de hydrologische situatie van de locatie en de randvoorwaarden die aan een infiltratievoorziening worden gesteld het infiltreren van hemelwater niet mogelijk wordt geacht vanwege de gemiddelde hoogste grondwaterstand (van 0,50 – 0,60 beneden maaiveld), waardoor eventuele infiltratievoorzieningen grotendeels beneden de grondwaterstand zouden worden geïnstalleerd. Gezien deze grondwaterstanden gecombineerd met de relatief matige doorlatendheid van de grond zullen daardoor civieltechnisch problemen ontstaan, omdat de grond ter plaatse zijn draagkracht zou verliezen door langdurig vernatten, waardoor tevens het infiltrerend vermogen van deze voorzieningen nagenoeg geheel teniet zal worden gedaan.

Buffering

Binnen het plangebied ontbreken de mogelijkheden voor buffering in geschikt bestaand oppervlaktewater. Evenmin is binnen deze beperkte oppervlakte (in binnenstedelijk gebied) voldoende ruimte aanwezig om (nieuw) oppervlaktewater te creëren. Wel kan de noodzakelijke hoeveelheid berging gecreëerd worden middels de aanleg van een zgn. waterbergende weg. Deze weg zal werken als een bergingssysteem (een ondergrondse sloot) die het hemelwater zal opvangen en vervolgens vertraagd zal afvoeren naar het hemelwaterriool. Door toepassing van een filterdoek, wordt het hemelwater gezuiverd van zware metalen en koolwaterstoffen alvorens het wordt geborgen en vertraagd afgevoerd. Het hemelwater wordt op deze manier dus gebufferd, gezuiverd en uiteindelijk – afgekoppeld van het rioolwater - vertraagd afgevoerd. Nu nog naar het bestaande gemengde rioolstelsel, maar zodra ontwikkelingen in de directe omgeving van het plangebied dit mogelijk maken (door een toekomstige gemeentelijke reconstructie van de infrastructuur), naar een gescheiden rioolstelsel. Op deze manier wordt een duurzaam systeem gerealiseerd dat een positieve bijdrage zal leveren aan het milieu en wordt de beperkt aanwezige ruimte (binnen bestaand stedelijk gebied) optimaal benut.

Bij de realisatie van nieuwbouwplannen binnen het plangebied zal gebruik worden gemaakt van niet uitlogbare en/of uitspoelbare bouwmaterialen, zodat nieuwe bronnen van verontreiniging – conform het Emissiebeheersplan van het Waterschap – zoveel mogelijk worden voorkomen.

Deze waterparagraaf is mede tot stand gekomen in overleg met het Waterschap Aa en Maas en door het Waterschap is schriftelijk bevestigd (e-mail d.d. 7 november 2008) dat de aanleg van een “waterbergende weg” als bufferingsvoorziening een “goede manier is om de wateropgave voor dit bouwplan te regelen.”

5.4 Bodemkwaliteit

Binnen het plangebied is recentelijk een bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage B: DvL Milieu & Techniek, rapport B-071198, d.d. 18 maart 2008).

Uit de resultaten van dat onderzoek blijkt dat ter plaatse geen beperkingen aanwezig zijn ten aanzien van het huidige en toekomstig gebruik van de locatie en derhalve geen belemmeringen aanwezig zijn voor de afgifte van bouwvergunningen voor vrijstaande woningen. Indien grond zou worden afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zondermeer functioneel toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Bouwstoffenbesluit van toepassing.

5.5 Cultuurhistorie, archeologie en natuur

Bij een afweging waar nieuwbouw kan plaatsvinden, dient betrokken te worden de eventuele aanwezigheid van archeologische, cultuurhistorische of landschappelijke waarden binnen het plangebied en/of in de directe omgeving daarvan. De aanwezigheid van dergelijke waarden hoeft niet te betekenen dat er geen ontwikkelingen plaats kunnen vinden, maar maakt het wel noodzakelijk dat met die waarden zorgvuldig wordt omgegaan.

Door Synthesgra BV is op het plangebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage C: Synthesgra Archeologie Rapport P0502810, d.d. 16 april 2008). Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen zoals opgesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, 2006, versie 3.1).

Het onderzoek is opgebouwd middels een bureauonderzoek en een veldonderzoek. Binnen het plangebied bevinden zich geen archeologische terreinen die beschermd worden middels de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is. Het bureauonderzoek en het veldonderzoek leiden tot de conclusie dat een vervolgonderzoek voor de onderhavige locatie niet noodzakelijk wordt geacht.

Het ontbreken van archeologische indicatoren en de hoge grondwaterstand ter plaatse, impliceren dat er geen menselijke verblijfshandelingen in het verleden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Mochten bij de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van het bouwplan toch archeologische resten of sporen worden aangetroffen dan dient dit conform de Monumentenwet uit 1988 (herzien op 1 september 2007) per direct gemeld te worden bij het bevoegd gezag (gemeente Laarbeek) of bij het Meldpunt voor Archeologische Bodemvondsten Noord-Brabant.

Architectonisch zal gebouwd worden met in acht name van de toetsingscriteria zoals die in de Welstandsnota van de gemeente Laarbeek zijn vastgelegd.

De Flora- en faunawet die op 1 april 2002 in werking is getreden vormt het wettelijke kader voor de beoordeling van de ruimtelijke effecten van ontwikkelingen op de natuur. Deze wet richt zich op de instandhouding van diverse soorten planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving.

Om welke soorten het gaat is in de wet vastgelegd. Daarnaast legt de wet aan iedereen een algemene zorgplicht op voor alle in het wild levende planten en dieren en hun leefomgeving. Dit wil zeggen dat handelingen die schadelijk zijn voor plant of dier en die niet direct noodzakelijk zijn voor de realisering van het plan, achterwege dienen te blijven.

Door Ingenieursbureau DvL Milieu en Techniek BV een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, bestaande uit een literatuuronderzoek omtrent bekende natuurwaarden en een veldbezoek ter plaatse (Bijlage D: Flora- en Faunaonderzoek nr. A-082085, d.d. 14 augustus 2008). Uit deze onderzoeken is geconcludeerd dat het betreffende gebied geen bijzondere natuurwaarden heeft en dat er vanuit dit oogpunt geen belemmering bestaat voor nieuwbouw op het terrein. Ook in de directe nabijheid van het plan zijn eveneens vrijwel geen natuurwaarden aanwezig. Wel staat op het naastliggende perceel één monumentale boom (een iep) die is opgenomen in de lijst van waardevolle en beschermwaardige bomen. Binnen de zgn. kroonprojectie van deze boom zullen echter geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Gebiedsbeschermende maatregelen voor natuur vanuit de Vogel- of Habitatrichtlijn of het streekplan zijn niet van toepassing, omdat het plangebied niet behoort tot de Vogel- of Habitatrichtlijngebieden of de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur. De aanleg van groen en tuinen kan de nestgelegenheid voor struweelvogels verbeteren en de situatie voor kleine grondgebonden soorten als mol, egel en huisspitsmuis verbeteren. Tevens neemt door de aanleg van groen en huizen de mogelijkheid voor vleermuizen toe om zich te oriënteren.

5.6 Luchtkwaliteit

Luchtverontreinigende stoffen kunnen schade veroorzaken aan de gezondheid van mensen en dieren en aan planten en gebouwen. Zo veroorzaken stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (= fijn stof, PM₁₀) schade aan luchtwegen en versterken ze hooikoorts, allergische en astmatische problemen. De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit 2007' (VROM, 2007b) biedt de mogelijkheid om luchtkwaliteit met een gebiedsgerichte aanpak te benaderen. Dit gebeurt in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van Rijk, provincies en gemeenten. Door deze aanpak hoeven uitbreidingen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, niet meer individueel te worden getoetst op het halen van de grenswaarden. Nieuwvestigingen of uitbreidingen die 'in betekenende mate' bijdragen én leiden tot overschrijding van de norm voor fijnstofconcentraties, kunnen binnen het NSL mogelijk toch worden gerealiseerd. Dan moet wel binnen het gebiedsgerichte programma zodanig gecompenseerd ('gesaldeerd') kunnen worden dat ondanks de nieuwe activiteit de luchtkwaliteitseisen gemiddeld worden gehaald. De lokale overschrijdingen die hierbij ontstaan, zijn alleen toegestaan als ze door daling van de achtergrondconcentratie in de toekomst weer verdwijnen. Het onderhavige plangebied (bestaande uit de bouw van vier vrijstaande woningen en de aanleg van een ontsluitingsweg) valt in de categorie projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan luchtverontreiniging omdat sprake is van minder dan 1.500 woningen aan maximaal één ontsluitingsweg. Dergelijke kleinschalige projecten hoeven volgens de nieuwe Wet Luchtkwaliteit 2007 jo. het besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

5.7 Externe veiligheid

Om te beoordelen of het aspect externe veiligheid een knelpunt kan zijn voor de realisering van bouwplannen op basis van dit bestemmingsplan en - als dit het geval is - te bepalen welke minimale veiligheidsafstanden vanaf risicobedrijven en/of transportroutes dienen te worden gehanteerd, is een onderzoek uitgevoerd.

In dat onderzoek is vastgesteld dat uit gegevens van de gemeente Laarbeek blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen aanwezig zijn waarvan de risicocontour het plan overlappen. Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg vindt met name plaats over de hoofdroutes langs Aarle-Rixtel (Kanaaldijk) en via water over de Zuid-Willemsvaart. Gezien de huidige situatie, de omgeving van het plangebied en de afstand tussen het plangebied en de belangrijkste transportwegen, heeft de ontwikkeling van het plangebied geen significante verhoging van de personendichtheid tot gevolg en vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen.

5.8 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied zijn geen kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die een belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

6 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer.

Het plangebied bevindt zich geheel op particulier terrein en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisering (inclusief eventuele planschade ex. art. 6.1 Wro) komen voor rekening van de initiatiefnemer.

7 Overleg, inspraak en procedure

PM