

PRO ADVIES
ADVIESBUREAU
RUIMTELIJKE ORDENING
EN PLANOLOGIE

Gemeente Laarbeek

Ruimtelijke onderbouwing

Bouw woning
Dijkmanstraat Aarle Rixtel

15 juni 2011,
28 november 2011

Opdrachtgever:
Dhr. M. Swinkels
Dorpstraat 36
5735 EE Aarle-Rixtel

PRO ADVIES
Adviesbureau
Ruimtelijke ordening en planologie
Uniceflaan 34
6525 JM Nijmegen
email info@pro-advies.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1 aanleiding	4
1.2 ligging plangebied	4
1.3 vigerend bestemmingsplan	5
2. Plan en gebiedsbeschrijving	
2.1 de ruimtelijk-functionele structuur	7
2.2 het plangebied	7
2.3 de planopzet	8
2.4 stedenbouwkundige randvoorwaarden	8
3. Het planologische beleidskader	
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 provinciaal beleid	10
3.3 gemeentelijk beleid	12
4. Ruimtelijke randvoorwaarden	
4.1 flora en fauna	14
4.2 cultuurhistorie en archeologie	14
4.3 mobiliteit en parkeren	15
4.4 kabels en leidingen	16
5. Milieu-aspecten	
5.1 bodem	17
5.2 geluid	17
5.3 luchtkwaliteit	17
5.4 externe veiligheid	17
5.5 bedrijven en milieuzonering	18
5.6 duurzaam bouwen	18
6. Waterparagraaf	19
7. Uitvoerbaarheid	
7.1 economische uitvoerbaarheid	23
7.2 maatschappelijke haalbaarheid	23
8. Afwegingen	24

Losse bijlagen:

- schetsplan Donkers
- bodemonderzoek (Lankelma Geotechniek, 11 maart 2011)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de familie Swinkels is een plan ingediend bij de gemeente Laarbeek voor de bouw van een woning op het perceel aan de Dijkmanstraat in Aarle-Rixtel. Deze locatie ligt in het centrumgebied van de kern Aarle-Rixtel. Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de bouw van nieuwe woning.

Medewerking aan de bouw van de woning kan verleend worden via herziening van het vigerende bestemmingsplan. Als basis voor de te voeren procedure dient een zogenaamde goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd te worden door de aanvrager. Hierin dient de afweging gemaakt te worden, met inachtneming van alle ruimtelijk relevante aspecten, of het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Laarbeek, sectie C nr 2950. Dit perceel is totaal circa 1100 m² groot. Het plangebied omvat de achterzijde van het perceel Dorpsstraat 36 en is in gebruik als tuin. In de nieuwe situatie zal dit perceel gesplitst worden in twee percelen van ieder circa 550 m².

Figuur: situering plangebied (bron: Google Maps)



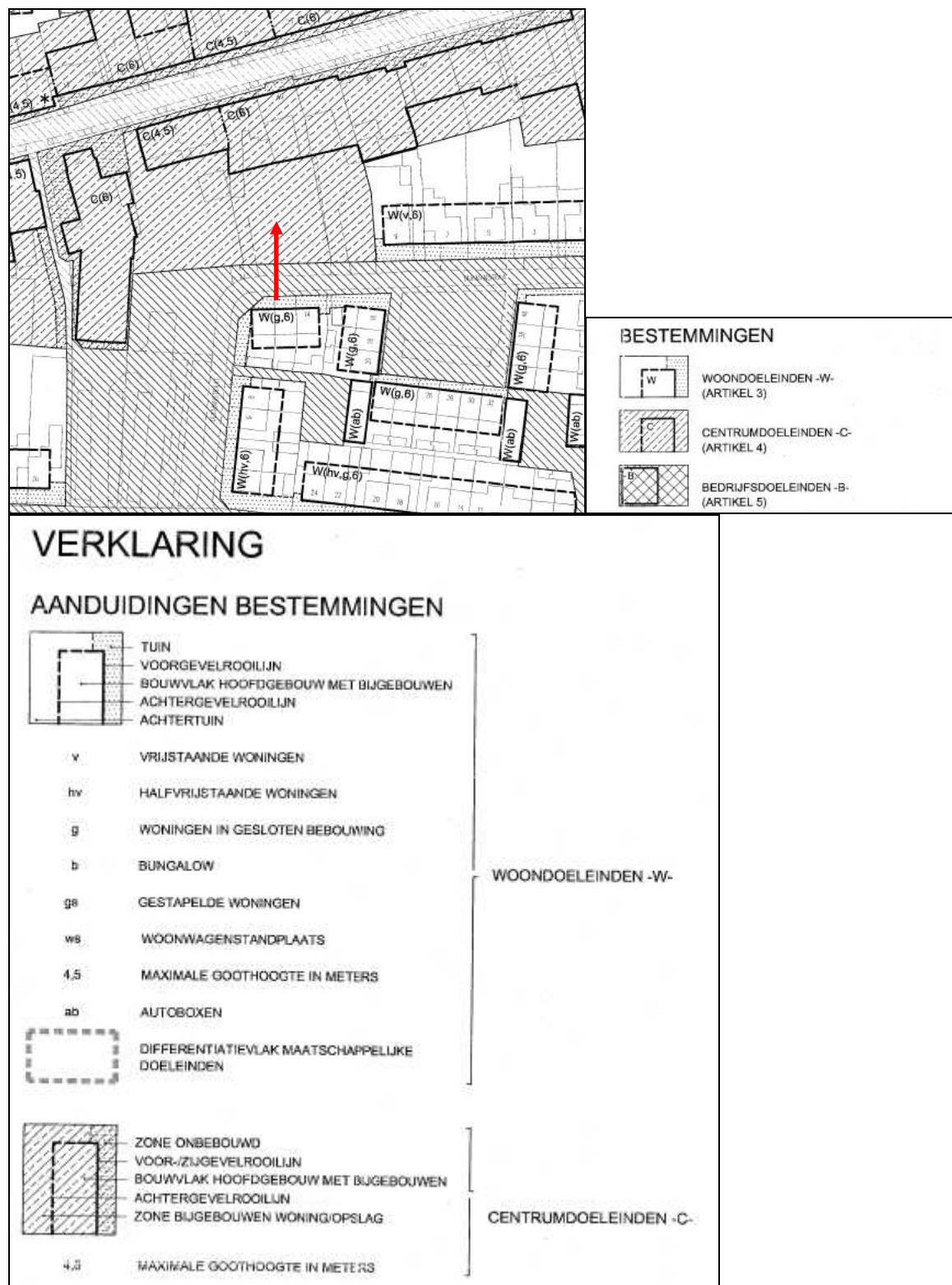
Figuur: kadastrale situatie



1.3 Vigerend bestemmingsplan

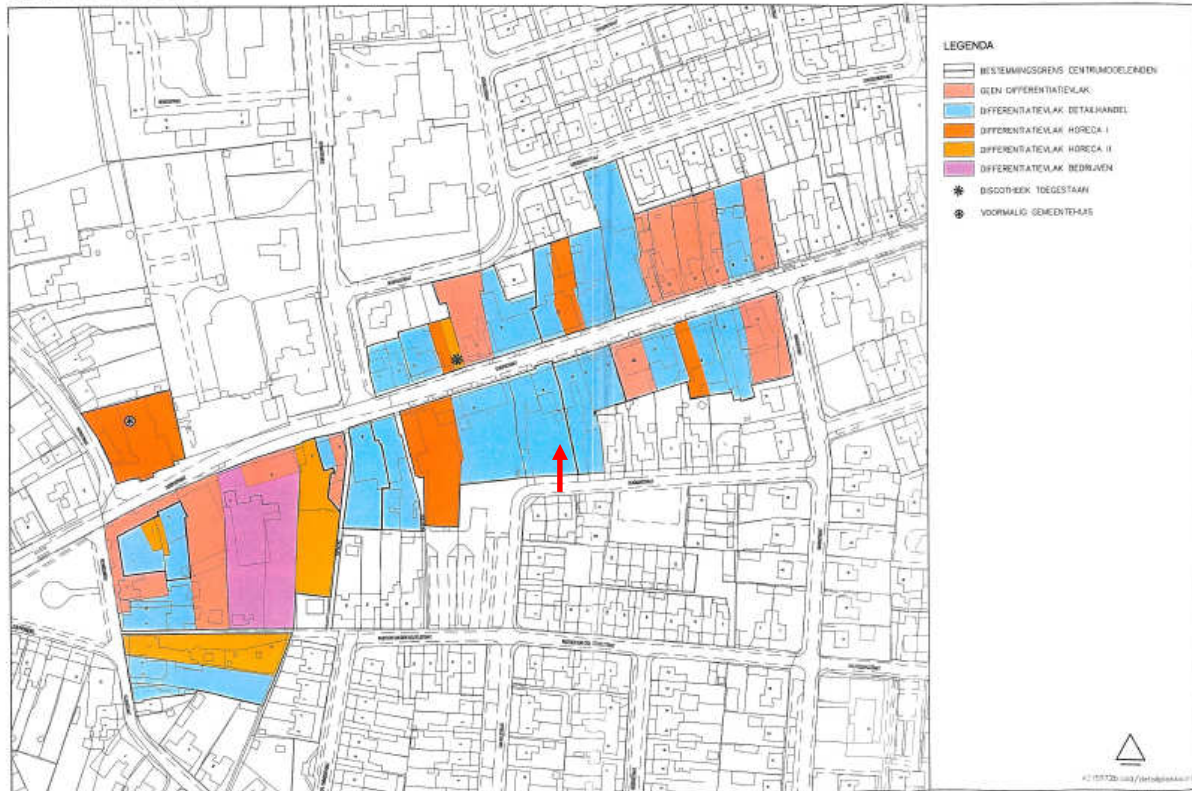
Op de gronden is het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel' van kracht. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Laarbeek vastgesteld op 3 juni 2004, door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd op 7 december 2004 en onherroepelijk geworden op 1 februari 2005. Op grond van het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Centrumdoeleinden -C-'. Deze gronden zijn bestemd voor: wonen, maatschappelijke en zakelijk dienstverlening, groenvoorzieningen, waterpartijen en watergangen, parkeervoorzieningen. Detailhandel, bedrijven en horeca zijn enkel toegestaan, voorzover deze nader aangeduid zijn op de detailplankaart aangegeven differentiatievlaak. Het oprichten van een nieuwe woning is binnen deze bestemming niet mogelijk. De nieuwe woning is voorzien op het perceelsgedeelte waar enkel bijgebouwen bij woning en opslag is toegestaan en valt binnen het differentiatievlaak detailhandel.

Figuur: uitsnede plankaart bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel



Figuur: uitsnede bijlage 1 bij de voorschriften, detailplankaart

DETAILPLANKAART



2. PLAN- EN GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 De ruimtelijk-functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de Dijkmanstraat in Aarle-Rixtel. Deze straat ligt aan de zuidzijde van de centrale dorpsas, de Dorpsstraat, die met haar lineaire structuur in oostwestelijke richting, een langgerekt lint vormt waaraan de belangrijkste voorzieningen van het dorp gevestigd zijn. Ook nabij het plangebied zijn centrumvoorzieningen aanwezig in de vorm van detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke dienstverlening.

Aan de zuidzijde wordt de omgeving grotendeels gevormd door woongebied. Deze woningbouw kenmerkt zich door een mix van vrijstaande woningen en geschakelde woningen. De woningbouw bestaat hoofdzakelijk uit bebouwing in 2 bouwlagen, afgedekt met een kap. Het stratenpatroon heeft hier een rationele structuur en hiërarchie. Aan de zuidwestzijde vormt een klein pleintje het centrale hart waar de woonbebouwing in carrévorm rondom is opgebouwd. De Dijkmanstraat is enkel bestemd voor bestemmingsverkeer en heeft geen stroomfunctie. De straat is voorzien van openbaar groen in de vorm van bomen aan één zijde van de weg.

Figuur: bestaande situatie (bron Google Maps)



2.2 Het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het perceel Dorpsstraat 36. Hier is een slagerij gevestigd, het gedeelte waar de nieuwe woning gebouwd zal worden is momenteel in gebruik als tuin. Het perceel is in totaal ruim 1100 m² groot, waarbij het noordelijk deel bebouwd is in gesloten front. Hier is de slagerij van de familie Swinkels van oudsher gevestigd. Het perceel ontsluit op de Dijkmanstraat die de overgang vormt van het gebied met de centrumvoorzieningen naar de woonwijken. Aan de oostzijde grenst het perceel aan vrijstaande grondgebonden woningen, aan de zuidzijde ligt de Dijkmanstraat met daaraan gesitueerd geschakelde woningen.

2.3 De planopzet

Het initiatief is er op gericht om aan de Dijkmanstraat, in de achtertuin van Dorpsstraat 36 een nieuwe grondgebonden gezinswoning te bouwen. Hiertoe wordt het perceel opgesplitst. Het nieuwe perceel heeft een oppervlakte van circa 550 m² (circa 22 meter breed en gemiddeld 26 meter diep). Het resterende deel van het perceel met daarop de slagerij en woning, heeft een oppervlakte van 540 m². Aan de achterzijde blijft dit perceelsgedeelte ontsloten op de Dijkmanstraat.

De nieuwe woning wordt opgenomen in de bebouwingstructuur van de Dijkmanstraat aan de noordzijde. Deze kenmerkt zich door vrijstaande woningen met aanbouwen en bijgebouwen. De woning wordt georiënteerd op de Dijkmanstraat en zal hier ook op ontsluiten. De frontbreedte van het perceel, ruim 22 meter, maakt het mogelijk om de woning parallel aan de weg te situeren. Aan weerszijden van de woning blijft er dan voldoende ruimte tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

De bouw van de woning sluit aan op de ruimtelijk-functionele karakteristiek ter plaatse. De bestaande ruimtelijke hoofdstructuur wordt gerespecteerd. De woning wordt gerealiseerd op een daartoe geschikte locatie en sluit aan op het beleid van rijk, provincie en gemeente voor inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. De kavel waar de woning op gerealiseerd wordt heeft een oppervlakte van circa 550 m². Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren.

2.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor het plan zijn nog geen concrete bouwplannen ontwikkeld. Voor de invulling van het perceel dienen stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld te worden waaraan het uiteindelijk bouwplan getoetst kan worden. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden worden, voor zover planologisch mogelijk, doorvertaald in het bestemmingsplan in de regels (bouw- en gebruiksregels) en op de verbeelding (situering van het bouwvlak voor de woning).

Typologie en vorm:

- vrijstaande grondgebonden woning;
- in anderhalve bouwlaag gebouwd en afgedekt met een hellend dak.

Situering hoofdmassa:

- Aansluiting op de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing aan de Dijkmanstraat 5 t/m 9, waardoor eenheid gecreëerd wordt met de bebouwingsstructuur ter plaatse;
- Nokrichting van de woning parallel aan de weg;
- Ruime afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (ten minste 3 meter).

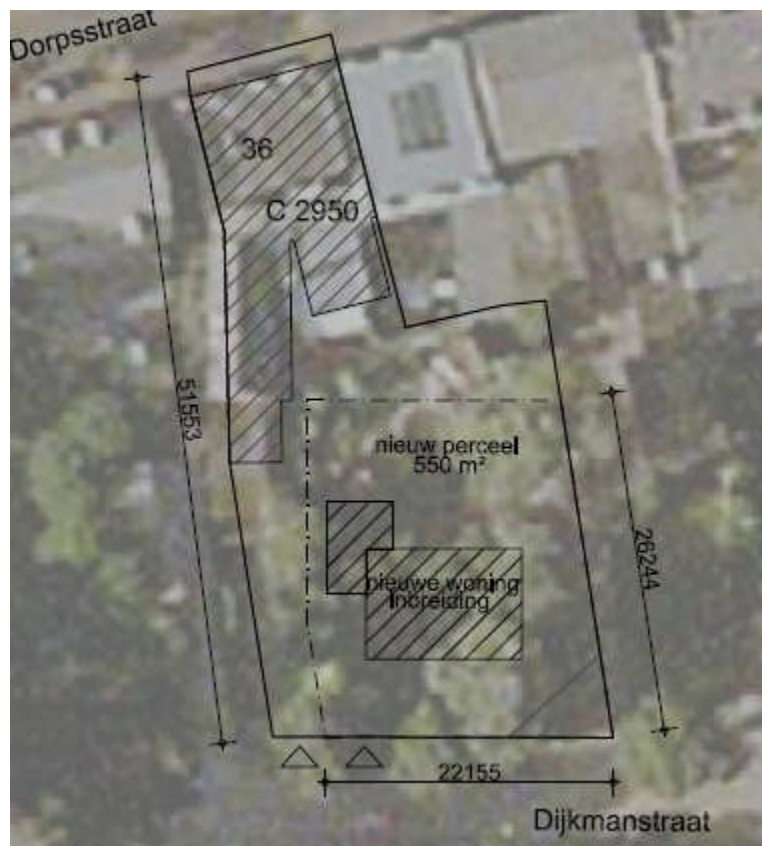
Situering aan- en bijgebouwen:

- een terug liggende situering van de bijgebouwen ten opzichte van de voorgevelrooilijn;

Ontsluiting en parkeren:

- Perceel ontsluiten via de Dijkmanstraat;
- parkeren op eigen erf en aan de weg.

Figuur: nieuwe situatie



3. Het beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid geïntegreerd tot één Nota Ruimte. Deze Nota Ruimte ziet op de formulering van het nationaal ruimtelijk beleid en de nationale ruimtelijke belangen. Centraal motto in de nota is het beleidsuitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Daarbij wordt het accent verschoven van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Het daarbij behorende ruimtelijke beleid is gericht op ontwikkeling en bevat een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk, provincie en gemeente.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteiten van steden en dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- versterking van de internationale concurrentiepositie;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke waarden;
- borging van veiligheid.

De laatste drie pijlers hebben betekenis voor dit plan. Dit wordt uitgewerkt in de doelstellingen van het ruimtelijk beleid door bundeling van economie en verstedelijking. Bij bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en dient er aan de gemeente ruimte te worden geboden om te kunnen bouwen voor de eigen

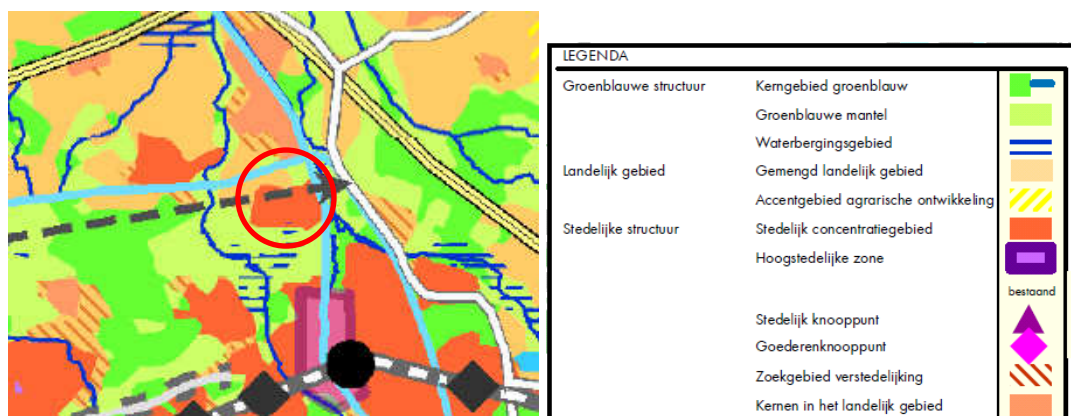
bevolkingsgroei.

Door te bouwen op een open binnen het bestaande stedelijke gebied aan de Dijkmanstraat, wordt daar met dit plan invulling aan gegeven. De locatie betreft een inbreidingslocatie waarbij sprake is van een verdere intensivering van het gebied.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijke beleid is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Aarle-Rixtel is binnen de ruimtelijke hoofdstructuur van het Structuurvisie gelegen in de stedelijke structuur, als stedelijk concentratiegebied. De bouwlocatie is gelegen in de bebouwde kom van Aarle-Rixtel.

Figuur: Structuurvisie RO Noord-Brabant, structurenkaart



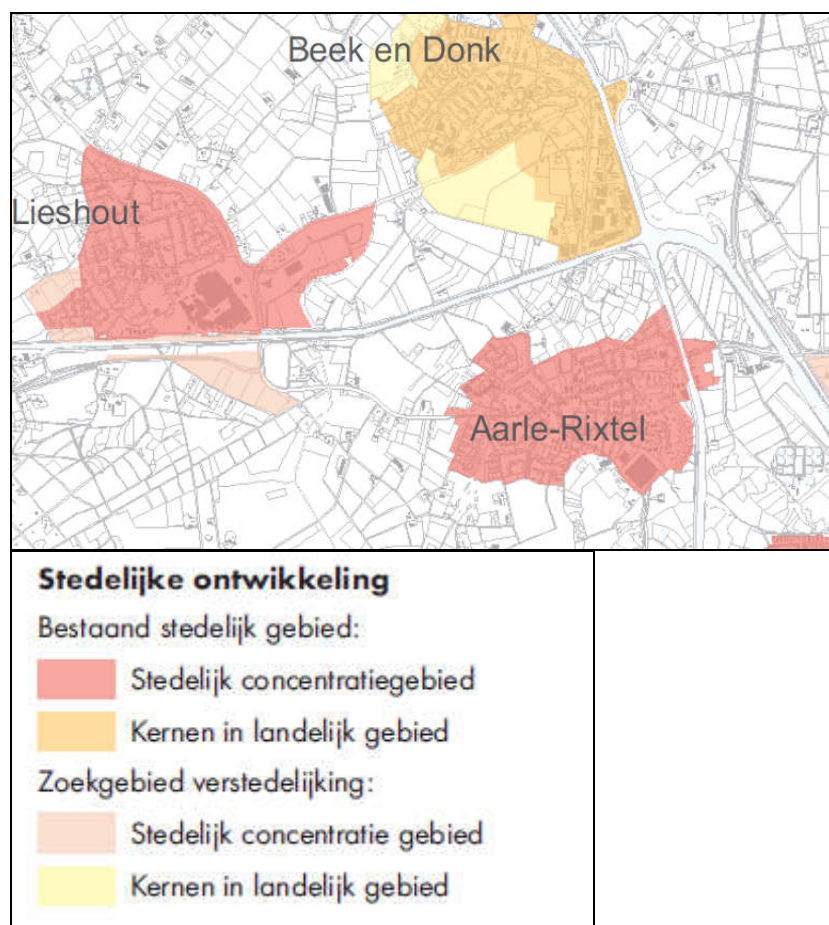
Binnen de stedelijke structuur heeft de provincie de volgende doelstellingen:

- concentratie van verstedelijking
- inspelen op demografische ontwikkelingen
- zorgvuldig ruimtegebruik
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
- versterking van de economische kennisclusters.

In het stedelijk concentratiegebied mag gebouwd worden voor de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte, met name binnen het bestaande stedelijke gebied.

De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant draagt bij aan het realiseren van de provinciale ruimtelijke belangen en doelen zoals die geformuleerd zijn in de Structuurvisie. Met betrekking tot de nieuwbouw van woningen dienen gemeentes bij het opstellen van ruimtelijke plannen en de ontwikkeling van woningbouwlocaties, rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionale planningsoverleg. Aarle-Rixtel maakt deel uit van de regio Zuidoost Brabant. In de Verordening Ruimte wordt ook het belang van de mogelijkheden om het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiding en herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik genoemd. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied.

Figuur: Verordening Ruimte, kaart Stedelijke ontwikkeling



Conclusie

Het voorliggende plan kan beschouwd worden als een inbreidingslocatie voor woningbouw binnen de bebouwde kom. Met deze inbreiding wordt tegemoet gekomen aan de provinciale wens voor concentratie van verstedelijking en zuinig ruimtegebruik. Het plan past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Laarbeek heeft voor haar grondgebied de Structuurvisie Laarbeek vastgesteld (16 september 2010). In de structuurvisie is het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen tot 2020 voor Laarbeek vastgelegd. De hoofdlijnen van het beleid (de missie) laten zich formuleren als:

- benutten van haar landelijke positie in een stedelijke regio
- aansluiting op de snelle verbindingen met het stedelijke gebied
- het creëren van een aangenaam woon, leef en werkklimaat voor zowel de inwoners als forenzen en recreanten
- behoud en versterking van een gevarieerd, goed ontsloten en rustiek buitengebied voor extensieve recreatie
- behoud en versterking van de cultuurhistorie en contrastrijkdom binnen de vier kernen.

De structuurvisie is voor diverse thema's uitgewerkt. Voor dit plan zijn daarbij de volgende zaken van belang:

- bufferzones en bebouwingsvrije gebieden: om het karakter van de gemeente en de kernen afzonderlijk te behouden, is de instelling van bebouwingsvrije gebieden van belang;
- volkshuisvesting: de volkshuisvestelijke opgave voor Laarbeek bestaat uit de volgende toevoegingen: sociale woningbouw voor starters (huur en koop), grondgebonden seniorenwoningen tot €320.000,-, appartementen voor één en tweepersoonshuishoudens, halfvrijstaande woningen met een perceel van maximaal 325 m2, vrijstaande woningen met een maximale perceelsgrootte van 600 m2. Kwantitatief heeft Laarbeek een woningbouwprogramma voor ruim 1100 woningen tot 2018, verdeeld over de vier kernen.

Kern	Naam plan	Aantal woningen bruto	Aantal woningen netto
Beek en Donk	De Beekse Akkers 1* fase	280	280
	De Hoge Regt	140	140
	Rembrandtplein 2* fase	56	43
	Voorzieningencluster Beek	72	72
	Voorzieningencluster Donk	30	30
	De Regt	141	- 6
Aarle-Rixtel	Het patronaat	23	22
	Het klavier	65	64
	Woonpark Zonnetij	94	58
	Mariëngaarde	55	0
	Broekelingstraat	10	10
Lieshout	Nieuwenhof Noord	42	42
	Molenstaete	12	11
	Moreeshof	11	11
	Hertog Janstraat en de Klumper	38	0
Mariahout	D'n Hoge Suute	35	35
Totaal		1.105	813

Een toets van het plan aan de structuurvisie laat zien dat:

- Met dit plan wordt daar aan bijgedragen door het bouwen binnen het bestaande bebouwde gebied, er hoeft geen nieuwe ruimte te worden aangesneden. Bebouwing vindt plaats in een gedeelte dat niet als bebouwingsvrij gebied is aangemerkt in Aarle-Rixtel;
- Het plan draagt bij aan de bouwopgave voor vrijstaande woningen op percelen met een maximale perceelsgrootte van 600 m2.

4. Ruimtelijke randvoorwaarden

4.1 Flora en fauna

In de directe omgeving bevinden zich geen Vogel- of Habitatrichtlijngebieden of Natuurbeschermingswetgebieden (Natura2000). Gezien de afstand tot dergelijke gebieden en de aard van de beoogde activiteiten kan gesteld worden dat het bouwplan geen significante effecten op deze gebieden zal hebben. Evenmin liggen er anderszins gebieden in de omgeving die voor natuur van belang zijn zoals de Ecologische Hoofdstructuur, natte natuurparels of stiltegebieden.

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet en heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. De soorten welke wettelijke bescherming genieten, zijn vastgelegd in een aantal besluiten en regelingen. Algemeen geldt er een zorgplicht voor de in wild levende planten en dieren. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke ruimtelijk plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven. Op 22 februari 2005 is een AmvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het Besluit beschermde dier- en plantensoorten. Hiermee geldt een algemene vrijstelling (al dan niet met gedragscode) voor algemeen in Nederland voorkomende soorten. Hiervoor is geen ontheffing nodig van de Flora en Faunawet. Verder zijn er de streng beschermde soorten waarvoor altijd een ontheffing dient te worden aangevraagd.

Voor het plan heeft geen specifiek ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Reden hiervoor is:

- het bouwplan is zeer beperkt van omvang;
- er wordt geen bebouwing gesloopt;
- de bouw van de woning vindt plaats in een gecultiveerde particuliere tuin.

Aangenomen mag worden dat het plangebied geen specifieke ecologische kwaliteiten beschikt. Wel kan het een betekenis hebben voor algemeen voorkomende broedende vogels, enkele grondgebonden zoogdieren (zoals Mol, Egel, Huisspitsmuis) en als foerageergebied voor vleermuizen. Naar verwachting zullen er geen verbodsbepalingen overtreden worden ten aanzien van strikt beschermde soorten. Een ontheffing van de Flora- en Faunawet is derhalve niet aan de orde. De op de locatie aanwezige bomen bieden geen geschikte plaats aan vleermuizen (zoals de Dwergvleermuis) om er een kolonie te vestigen. De groene woonomgeving kan wel als foerageergebied dienen voor onder meer de Dwergvleermuis. Het plan zal echter geen nadelig effect hebben voor de Dwergvleermuis of voor andere soorten vleermuizen die wel in de woonomgeving kunnen worden aangetroffen.

Wel wordt aanbevolen om bomen en/of beplanting buiten het broedseizoen van vogels te verwijderen. Het broedseizoen loopt vanaf half maart tot half juli. Tevens wordt aanbevolen om het terrein voor rooiwerkzaamheden te controleren op de eventuele aanwezigheid van egels. Indien deze dieren worden aangetroffen kunnen ze worden weggevangen en verplaatst naar een geschikte biotoop in de omgeving. Hiervoor is geen ontheffing noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat gezien het karakter van de omgeving (bebouwde kom) en de locatie zelf (particuliere tuin) ter plaatse alleen algemene soorten voorkomen. Voor deze algemene soorten geldt een vrijstelling ex artikel 75 van de Flora en Faunawet. Wel geldt de algemene zorgplicht op grond van de Flora- en Faunawet.

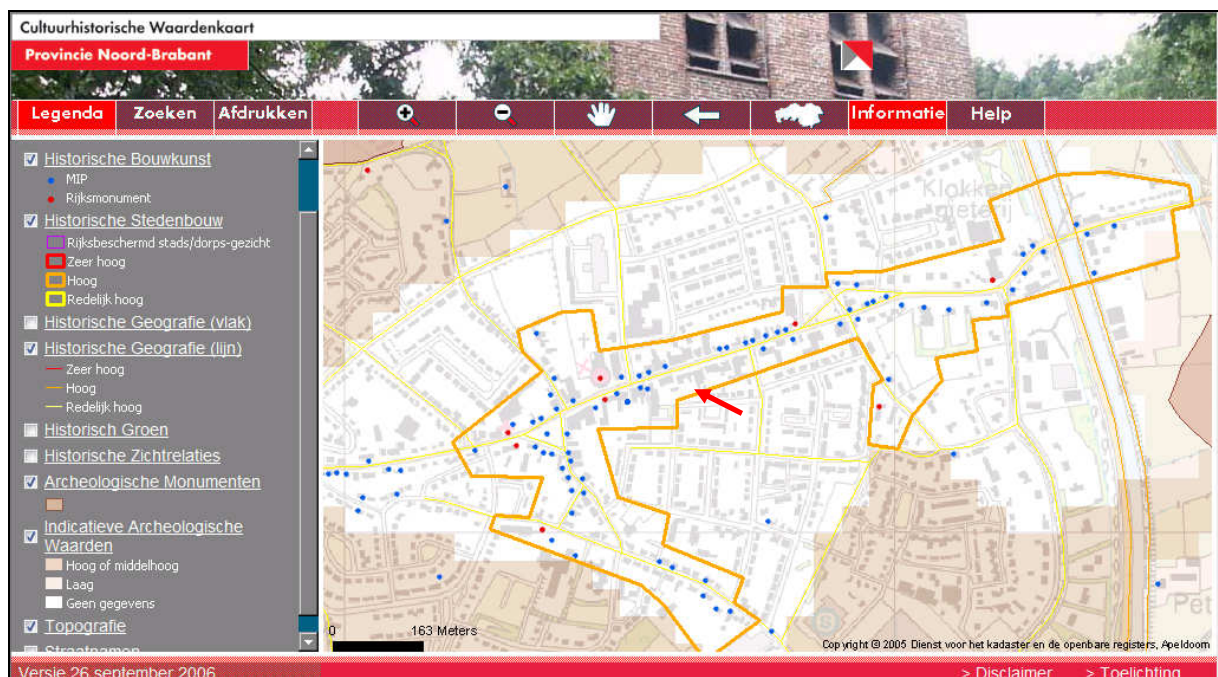
4.2 Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving van het plangebied is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant gelegen in een gebied met hoge historisch-stedenbouwkundige waarden. Dit betreft de oude dorpskern van Aarle-Rixtel waarvan de structuur dateert uit de Late Middeleeuwen. Het plangebied grenst aan dit gebied, maar valt er zelf buiten. De cultuurhistorische waarden van de omgeving worden als gevolg van de bouw van de woning niet aangetast.

Het beleid van de rijksoverheid is gericht op behoud van het archeologisch erfgoed en het tijdig betrekken van archeologische belangen bij het ruimtelijk orderingsbeleid. Binnen het plangebied bevinden zich geen archeologische terreinen die beschermd worden middels de Monumentenwet 198 of waarvoor bescherming in voorbereiding is. De gebieden waar een hoge, middelhoge of lage archeologische verwachtingswaarde geldt, zijn op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek opgenomen. Op de IKAW is het plangebied niet in kaart gebracht, aangezien het een bebouwd gebied betreft. De IKAW is opgenomen op de CHW van de provincie.

Voor de bouw van de woning wordt geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Dit gezien de beperkte omvang van het project en het gegeven dat bij ontwikkelingen in het verleden (bebouwing, aanleg tuinen en wegen) het bodemprofiel reeds grotendeels verstoord is. Op grond hiervan is deze locatie archeologisch niet meer interessant en de kans op verdere verstoring van het bodemprofiel onwaarschijnlijk (geen onderkeldering). Wel moet er rekening mee gehouden worden dat, indien tijdens de graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, op grond van de meldingsplicht conform de Monumentenwet 1988 (art. 47) contact opgenomen moet worden met het bevoegde gezag.

Figuur: fragment Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: Provincie Noord-Brabant)



4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Dijkmanstraat. Deze weg heeft uitsluitend een verblijfsfunctie en kent zeer geringe verkeersintensiteiten. De weg sluit via de Mariastraat, aan op de centrale Dorpsstraat. De wegen in de omgeving zijn aangemerkt als 30 km zone. Het plan leidt niet tot een relevante toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Het lokale verkeersbeeld blijft ongewijzigd.

Voor uitbreiding van bebouwing in de bebouwde kom geldt dat indien de uitbreiding leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Voor parkeren bestaat op eigen terrein ruimte om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Voor vrijstaande woningen geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan een indicatieve parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning voor vrijstaande woningen waarvan één op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Aan deze parkeernorm kan voorzien worden in de vorm van twee parkeerplaatsen op eigen terrein, op de oprit en in een garage.

4.4 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals een gemengd rioleringsstelsel en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Qua technische infrastructuur wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. Voor aanvang van de werkzaamheden zal er een melding worden gedaan bij Kliq. Dit ter voorkoming van mogelijke schade aan kabels en leidingen.

5. Milieu-aspecten

5.1 Bodem:

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek conform NVN 5725 en NEN 5740 ter plaatse van de beoogde locatie voor woningbouw, moet hier uitsluitsel over geven. Dit om te voorkomen dat er op verontreinigde bodem gebouwd wordt. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd en laat zien dat er ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor woningbouw aanwezig zijn. De bodem op onderhavige locatie is derhalve geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor een verdere verantwoording wordt verwezen naar het als losse bijlage bijvoegde bodemonderzoek (Lankelma Geotechniek, rapport 65008, 11 maart 2011).

5.2 Geluid:

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van een nieuwe woning mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones (zoals de omgeving Dijkmanstraat) en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen.

Aangezien de omgeving aangemerkt is als 30 km zone, is er geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit:

De Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

De bouw van één woning in de bebouwde kom en de daarmee samenhangende verkeers-aantrekkende werking zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Binnen het plangebied is geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid:

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

De ontsluiting van de woning zal plaatsvinden via de bestaande wegen. Gezien de verkeerssluwte en de zichtbaarheid doen zich geen verkeersonveilige situaties voor.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. In het centrumgebied is bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. De invloed van deze milieucategorie bedrijvigheid past in een gemengd centraal dorpsmilieu.

5.6 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw van een woning (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

6. Waterparagraaf

6.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

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

6.2 Beleid Waterschap Aa en Maas

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap.

6.3 Waterhuishoudkundige situatie

Aarle-Rixtel ligt binnen het watersysteem van de Aa. In de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig of waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving, binnen de bebouwde kom. De locatie valt bodemkundig onder de hoge bruine enkeerdgronden. Dit zijn leemarme tot zwak lemige fijne zandgronden. Uit het bodemonderzoek blijkt dat het grondwater diep zit ($> 1\text{m} - \text{mv}$). In de omgeving is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Deze voert af op de RWZI in Aarle-Rixtel.

6.4 de beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van het schetsplan voor de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. De bouw van de woning betekent een toename van de hoeveelheid verhard oppervlak (woning, bijgebouw, erf) met circa 200 m² ten opzichte van de bestaande situatie. Deze wordt namelijk op onbebouwd terrein gebouwd.

6.5 afweging m.b.t. wateraspecten

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater:

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient het vuile en schone water zoveel mogelijk

gescheiden te worden.

Het schone hemelwater dient afgekoppeld te worden, als dit haalbaar is. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. In dit geval is afkoppeling van het schone hemelwater mogelijk gelet op de grondwaterstanden en de mogelijkheden voor infiltratie op eigen terrein.

De omgeving is aangesloten op het rioleringsstelsel, een gemengd rioleringsstelsel. Het huishoudelijk afvalwater van de woning kan aangesloten worden op dit bestaande rioleringsstelsel. Het vuil water wordt afgevoerd naar de RWZI in Aarle-Rixtel.

- afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer:

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is minder gebruikelijk en wordt niet gestimuleerd. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, zo blijkt uit de bodemopbouw en grondwaterstand. Daartoe worden infiltratiekoffers aangebracht rond de woning. Op eigen terrein is amper ruimte om water te bergen, hooguit in de vorm van een vijvertje en/of het plaatsen van regentonnen. Oppervlaktewater is in de directe omgeving ook niet aanwezig. Dit betekent dat in het geval de infiltratiekoffers hun maximale capaciteit hebben bereikt, het water via de tuin naar de openbare weg naar het rioolsysteem zal lopen. Mocht uiteindelijk blijken dat infiltratie binnen het plan niet mogelijk is, dan zal de woning worden aangesloten op het nu nog gemengde rioolstelsel. Daarbij zullen het hemelwater en afvalwater wel alvast gescheiden aangeboden worden.

- hydrologisch neutraal ontwikkelen:

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Om na te gaan of een plan hieraan voldoet wordt naar 3 situaties gekeken:

Norm bij situatie	Gebruik van de norm
“normaal nat jaar” Verminderd met de maatgevende afvoer én infiltratie	Voorziening dient hieraan te voldoen (ook te gebruiken om in te schatten wat waterstanden in een normaal jaar kunnen zijn)
T=10 + 10% Regenduurlijn verminderd met maatgevende afvoer	Voorziening dient hieraan minimaal te voldoen
T=100 + 10% Regenduurlijn verminderd met 2x maatgevende afvoer	Te hanteren als doorkijk naar zeer extreme situaties

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. De toename van verhard oppervlak in de vorm van de nieuwe woning, bijgebouwen en erfverharding is beperkt (circa 200 m²). Ondanks de beperkte toename van verhard oppervlak wordt door het Waterschap geadviseerd om compenserende maatregelen te treffen in de vorm van een infiltratie en bergingssysteem. De omvang van deze voorziening wordt berekend met behulp van de zogenaamde HNO tool.

De minimaal benodigde omvang van een dergelijke voorziening voor het probleemloos verwerken van een T=10 bui vanaf dit oppervlak is 8 m³, aan te leggen boven de GHG (1m – mv). Bij het T=100 scenario dient er 10 m³ geborgen te kunnen worden. De berekening is gemaakt met behulp van de HNO tool van het waterschap. Deze capaciteit wordt

gerealiseerd door de aanleg van infiltratiekoffers rond de woningen met een overstort naar het rioolsysteem. Enige bufferingscapaciteit kan gerealiseerd worden door het gebruik van regentonnen en/of de aanleg van een vijvertje, die overstorten op het riool. De dimensionering van de voorzieningen zal op deze berekende bergingscapaciteit afgestemd moeten worden bij de realisering van het plan.

- Water als kans/meervoudig ruimtegebruik:

Gezien de beperkte omvang van het plan en het perceel zijn er geen mogelijkheden om andere functies te ontwikkelen of combineren met de waterfunctie.

- Voorkomen van vervuiling:

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

- wateroverlastvrij bestemmen:

Gezien de ligging van het perceel op zandgrond en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

- Waterschapsbelangen:

Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

6.6 overleg Waterschap

In het kader van het vooroverleg is het plan voor advies voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap heeft bij brief van 21 november 2011 aangegeven in te kunnen stemmen met het plan als de benodigde bergingscapaciteit wordt aangepast naar 10m³. De dimensionering van de voorzieningen dient daarop ingericht te worden en er dient gezorgd te worden voor een goede overstort, zodat in extremen situaties geen overlast ontstaat. De opmerkingen van het waterschap zijn overgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied



Algemeen

Naam project: Dijkmanstraat Aarle-Rixtel
 Contactpersoon initiatiefnemer:
 Datum: 28-11-2011

Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	550	m²
Bestaand verhard oppervlak	0	m²
Nieuw totaal verhard oppervlak	200	m²
Netto te compenseren oppervlak	200	m²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	200	m²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	0.0	m + NAP
GHG	-1.0	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	0.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	5.0	m
Talud voorziening (1:x)	1.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.2	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.3	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.4	m
<i>Afvoercoëfficiënten voorziening</i>		
Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	1.67	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	3.34	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	0	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	8	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	10	m³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	0	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	0	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	0	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	0	m³
T=100 jaar	0	m³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	28	m²
Berging bij T=10 jaar	8	m³
Berging bij T=100 jaar	10	m³
Afvoer capaciteit bij T=10 jaar	0.1	m³/uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0	m³
------------------------	---	----

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 073-61 566 66
 Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl>

Waterschap
 Aa en Maas
 Postbus 5049
 5201 GA 's-Hertogenbosch
 Pettelaarpark 70
 5216 PP 's-Hertogenbosch

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Realisering zal marktconform plaatsvinden.

Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een planschade overeenkomst en een anterieure overeenkomst afgesloten.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het realiseren van één woning in de bebouwde kom leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Het plan zal de procedures in het kader van de Algemene wet bestuursrecht doorlopen, waarbij gelegenheid bestaat om te reageren op de plannen.

8. Afwegingen

Aan de hand van de inventarisatie en analyse van het project, de omgeving waarin dit project gesitueerd is en de relevante beleidskaders, kan de volgende afweging gemaakt worden omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van de bouw van een woning aan de Dijkmanstraat in Aarle-Rixtel:

- De bouw van de woning past binnen het ruimtelijk en planologisch beleid van zowel Rijk, provincie als gemeente. Het betreft namelijk een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom;
- het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor gunstige locatie en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse. Omliggende woningen of andere functies worden niet in hun belangen geschaad;
- de woning wordt op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Aangesloten wordt op de bebouwingstructuur van de aangrenzende percelen met vrijstaande woningen;
- Het plan draagt bij aan de bouwopgave voor vrijstaande woningen op percelen met een maximale perceelsgrootte van 600 m². Daarbij wordt gestreefd naar de bouw van meer levensloopbestendige woningen. De woning wordt opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- milieu-aspecten leveren geen belemmeringen op, de hiervoor benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd;
- waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat de toename van verhard oppervlak zeer beperkt is. Door het plaatsen van infiltratiekoffers kan het plan hydrologisch neutraal verlopen;
- het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse doordat er geen grotere verkeersaantrekkende werking van uitgaat dan in de bestaande situatie. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur.
- Op grond van de Flora- en faunawet zijn er geen belemmeringen voor het project.

Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is.