AROM
Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Helmondseweg – De Duivenakker, Aarle-Rixtel

Gemeente Laarbeek

Bestemmingsplan

Toelichting

Opdrachtgever:
[redacted]

Rapportnummer:
23LAARB-BPHELM

Datum vrijgave:
26 maart 2025

Opstellers:
[redacted]

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 7

2 HET PLAN 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving 8
2.3 Gewenste situatie 8

3 BELEIDSKADER 9
3.1 Rijksbeleid 9
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 9
3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 10
3.1.4 Erfgoedwet en Omgevingsrecht 10
3.1.5 Wet natuurbescherming 11
3.1.6 Ladder duurzame verstedelijking 11
3.1.8 Conclusie 12
3.2 Provinciaal beleid 12
3.2.1 Omgevingsvisie 12
3.2.2 Provinciale Structuurvisie 2014 13
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 14
3.2.4 Conclusie 16
3.3 Gemeentelijk beleid 16
3.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010 - 2020 16
3.3.2 Woonvisie 2022-2026 'Wonen in Laarbeek' 17
3.3.3 Conclusie 18

4 OMGEVINGSASPECTEN 19
4.1 Inleiding 19
4.2 Geluid 19
4.3 Geur 20
4.4 Externe veiligheid 23
4.5 Luchtkwaliteit 25
4.6 Bodem 28
4.7 Water 29
4.8 Cultuurhistorie en archeologie 33
4.8.1 Archeologie 33
4.8.2 Cultuurhistorie 34
4.9 Natuur 36
4.10 Bedrijven- en milieuzonering 37
4.11 Verkeer en parkeren 39
4.12 Volksgezondheid 40

5 JURIDISCHE VORMGEVING 45
5.1 Wijze van bestemmen 45
5.2 Juridische methodiek 45

6 UITVOERBAARHEID 47
6.1 Economische uitvoerbaarheid 47
6.2 Nut en noodzaak 47
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst de bestemming van de percelen aan de Helmondseweg 20, 22, en 24 in Aarle-Rixtel te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend Gemeente Aarle-Rixtel, sectie C, perceelnummers 3612, 3613, 3614, 4074. De percelen beslaan een oppervlakte van ca. 3.710 m^2.

In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014' zijn de percelen bestemd als 'Bedrijf'. Het is gewenst deze bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

Om het plan te realiseren dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, waarmee het realiseren van het voorgenomen plan juridisch-planologisch wordt geregeld. Onderhavig bestemmingsplan maakt het gebruik van de ontwikkeling mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het oostelijke deel van Aarle-Rixtel. Het plangebied ligt in een woonwijk nabij het kanaal Zuid-Willemsvaart. Op navolgende afbeelding is de ligging van de locatie in groter verband weergegeven. Het plangebied is aangeduid met een rode pin.



Afbeelding: Ligging in groter verband (Bron: Google Maps)

Het plangebied ligt aan de Helmondseweg en In navolgende afbeelding is weergegeven hoe de situatie er van bovenaf uitziet, waarbij de betreffende percelen blauw zijn omlijnd. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend Gemeente Aarle-Rixtel, sectie C, perceelnummers 3612, 3613, 3614, 4074. De percelen beslaan een oppervlakte van ca. 3.710 m^2.



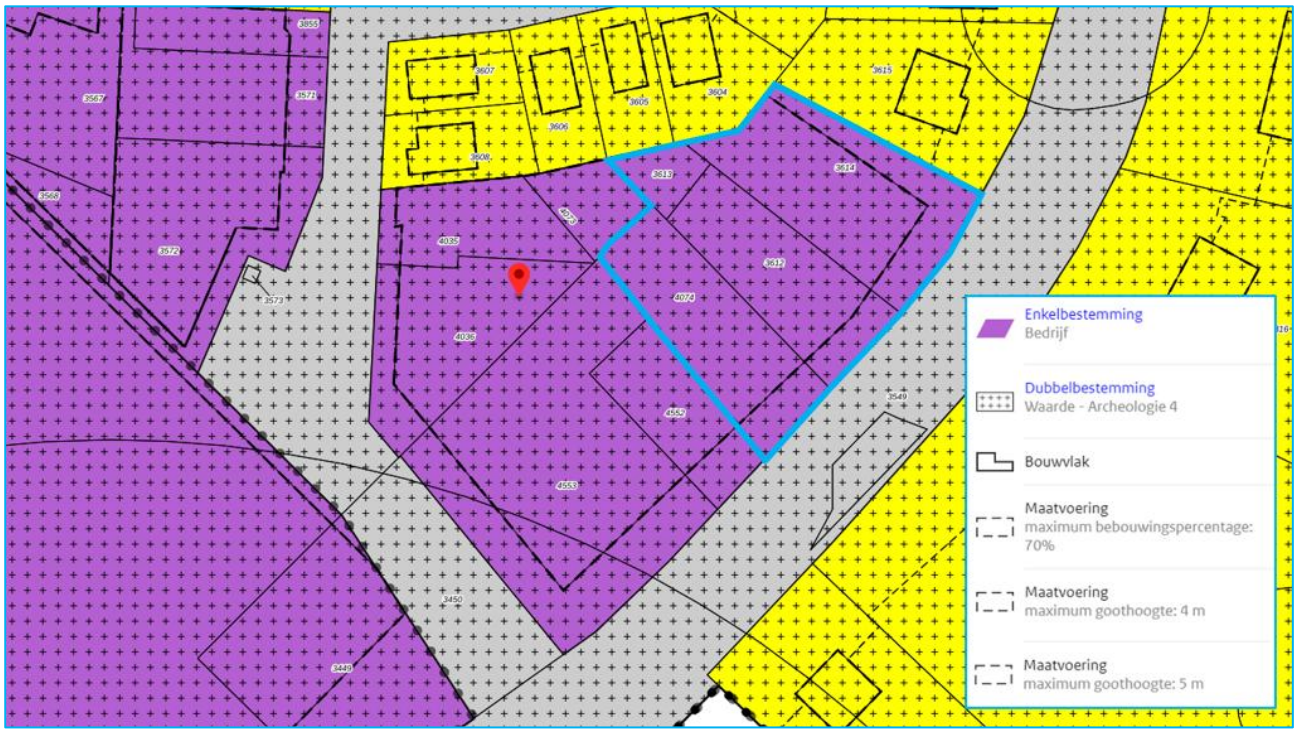
Afbeelding: Bovenaanzicht planlocatie (Bron: Street Smart)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is geregeld binnen de volgende bestemmingsplannen:

- ‘Kom Aarle-Rixtel’, dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 januari 2015 en onherroepelijk is;
- ‘Herziening Komplannen’, dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 juli 2017 en onherroepelijk is;
- ‘Parkeernormen Laarbeek’, dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 juni 2018 en onherroepelijk is;
- ‘Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek’, dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 september 2022 en onherroepelijk is.

In navolgende afbeelding is de verbeelding van bestemmingsplan ‘Kom Aarle-Rixtel’ weergegeven waarbij het plangebied in het blauw omlijnd is.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Kom Aarle-Rixtel’

Bestemmingsplan ‘Kom Aarle-Rixtel’

Het plangebied heeft de bestemming ‘Bedrijf’. De voor ‘Bedrijven’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven, die niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer alsmede groothandelsbedrijven en het wonen in een bedrijfswoning. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 4’ ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden op de gronden. Binnen het plangebied zijn bouwvlakken aanwezig. Tevens geldt de maatvoeringaanduidingen ‘maximum bebouwingspercentage 70%’ en ‘maximum goothoogte’.

Onderhavig plan voorziet in het gebruik van een woonfunctie ter plaatse van het plangebied. Onderhavig plan is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Bovendien is er geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen waarmee het plan kan worden gerealiseerd.

Paraplubestemmingsplan ‘Parkeernormen Laarbeek’

Het parapluplan ‘Parkeernormen Laarbeek’ ziet op het realiseren van voldoende parkeergelegenheid bij het bouwen, uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden. Met de parapluherziening is de Parkeerbeleidsnota 2014 en diens rechtsopvolger(s) in de geldende bestemmingsplannen ingepast. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing op onderhavig plan. In paragraaf 4.11 ‘Verkeer en parkeren’ wordt het aspect parkeren nader toegelicht.

Paraplubestemmingsplan 'Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek'
In het parapluplan 'Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' is een groot deel van het plangebied bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.2'. De voor 'Waarde – Archeologie 5.2' aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige archeologische waarden. In paragraaf 4.8.1 'Archeologie' wordt het aspect archeologie nader toegelicht.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden voor deze locatie. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied, daarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

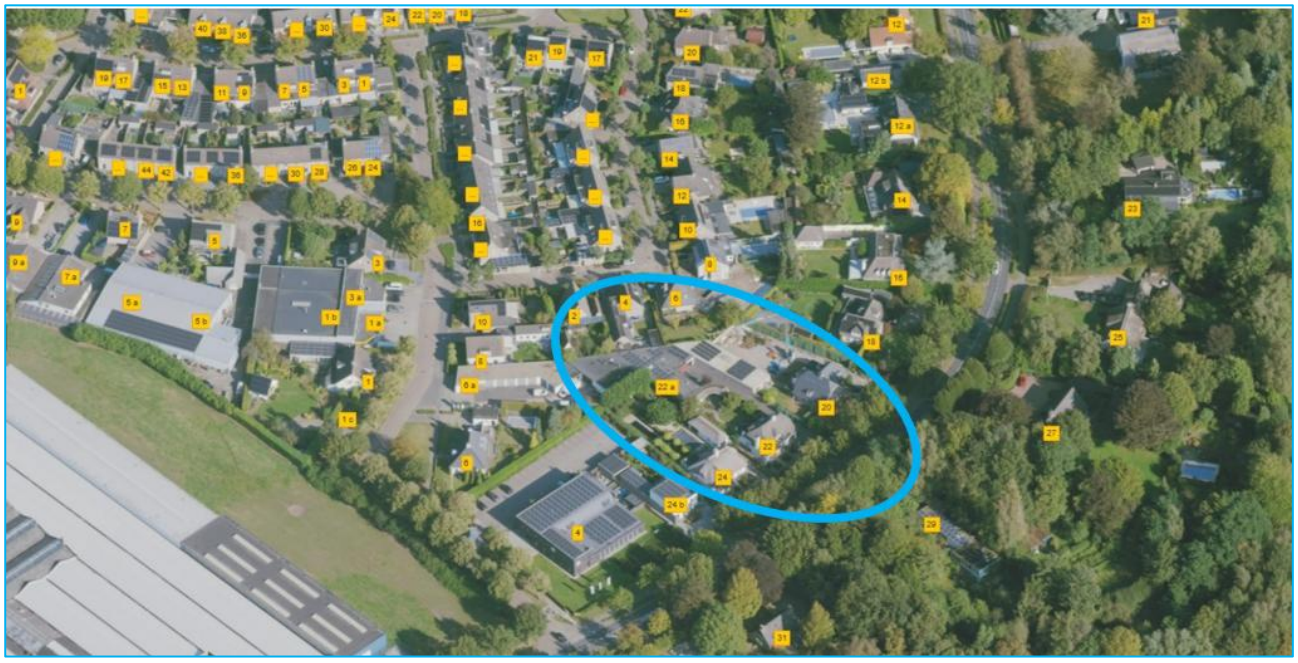
2 HET PLAN

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en een beschrijving van het plan.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied beslaat de percelen aan de Helmondseweg 20, 22 en 24 in Aarle-Rixtel. Binnen het plangebied zijn momenteel (bedrijfs)woningen gelegen met bijgebouwen.

In de navolgende afbeelding is het plangebied van bovenaf te zien.



Afbeelding: Plangebied in vogelperspectief (Bron: Street Smart)

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Aarle-Rixtel is een tweelingdorp aan het gelegen buitengebied van de gemeente Laarbeek. Het dorp bestaat uit de twee kernen Aarle en Rixtel. Het dorp telt ruim 5.755 inwoners. Het plangebied bevindt zich in het voormalige Rixtel. Aarle-Rixtel ligt ten zuiden van de gemeente Laarbeek in de provincie Noord-Brabant. Ten oosten van het plangebied is de Zuid-Willemsvaart gelegen. Ten westen van het plangebied is bedrijventerrein ‘Duivenakker’ gelegen.

2.3 Gewenste situatie

Initiatiefnemer wenst de bestemming ter plaatse van het plangebied te wijzigen van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’. Dit zodat de bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden beëindigd.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot het plangebied op verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Duurzaam en economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Ten aanzien van het plan
Onderhavig plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van ander overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die sinds 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering deze mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het bevat slechts de nationale belangen die via het stellen van regels aan de inhoud van bestemmingsplannen, en andere plannen van lagere overheden, beschermd kunnen worden. Het gaat onder andere over rijksbelangen zoals rijksvaarwegen, zones van buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten. De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen specifieke betrekking op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De ontwikkelingen zijn hiermee niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Dit is een visie van het Rijk waarmee zij voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn.

Ten aanzien van het plangebied
Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een ruimtelijke reservering voor mogelijk in de toekomst te leggen ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen (chemicaliën). Het plangebied ligt niet in een veiligheidszone van een leiding. Er is daarmee geen gevolg voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.4 Erfgoedwet en Omgevingsrecht

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld, een aantal regels is vernieuwd. Ook staan er regels in om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

- De duiding van erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet (‘wat’)
- De omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Wabo (‘hoe’)

Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid. De belangrijke pijlers hiervan zijn:

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening
- Krachtigere en eenvoudiger regels
- Herbestemmen van monumenten die een andere functie krijgen

Ten aanzien van het plan
Binnen het plangebied ligt een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5.2’ op grond van het paraplubestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek’. In paragraaf 4.8 ‘Cultuurhistorie en archeologie’ wordt dit verder uitgewerkt.

3.1.5 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet Natuurbescherming verwerkt. Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) worden beschermd op grond van de Wet natuurbescherming.

Op 7 juli 2020 is door de Eerste Kamer een wetsvoorstel aangenomen voor de Aanvullingswet natuur Omgevingswet. Dit voorstel regelt de integratie van de Wet natuurbescherming in de Omgevingswet. Hiermee krijgt het onderwerp natuur een plaats in het nieuwe stelsel. De Wet natuurbescherming wordt te zijner tijd ingetrokken. De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Ten aanzien van het plan
Het projectgebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een ‘Natura 2000’-gebied. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 4.9 ‘Natuur’.

3.1.6 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’.

In artikel 1.1.1, eerste lid, sub i, Bro wordt onder ‘stedelijke ontwikkeling’ verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een stedelijk ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het plan
Uit diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft de bestemmingswijziging naar 'Wonen' voor 3 bestaande woningen. Daarnaast ziet het plan niet op nieuwbouw en wordt de bestaande bebouwing gehandhaafd. De ladder hoeft voor onderhavig plan niet doorlopen te worden.

3.1.8 Conclusie

Zoals uit de subparagrafen is gebleken is het vastleggen van de gewenste functie mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er vormen zich geen belemmeringen vanuit het rijksbeleid voor onderhavig bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is momenteel van kracht. Daarnaast is er de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

3.2.1 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er komt. Daarbij worden de vele regels samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

In de Omgevingsvisie worden dorpen anno 2050 geschetst als levendige plekken waar het voor jong en oud goed toeven is. De natuur is weer teruggekeerd in de provincie en dit trekt toeristen en dagjesmensen. In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht ofwel 'profit'.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze uitbreiding niet verslechterd.

3.2.2 Provinciale Structuurvisie 2014

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De opgave in de structuurvisie is om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geledingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;

- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten aanzien van het plan
Het plangebied ligt in stedelijk gebied. De voorliggende ontwikkeling omvat de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' binnen een bestaand woongebied in de kern van Aarle-Rixtel. Er is hierdoor sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens wordt invulling gegeven aan de opvang van de verstedelijkingsbehoefte. Dit wordt toegelicht in paragraaf 3.1.6 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ontwikkeling is dan ook in lijn met deze structuurvisie.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

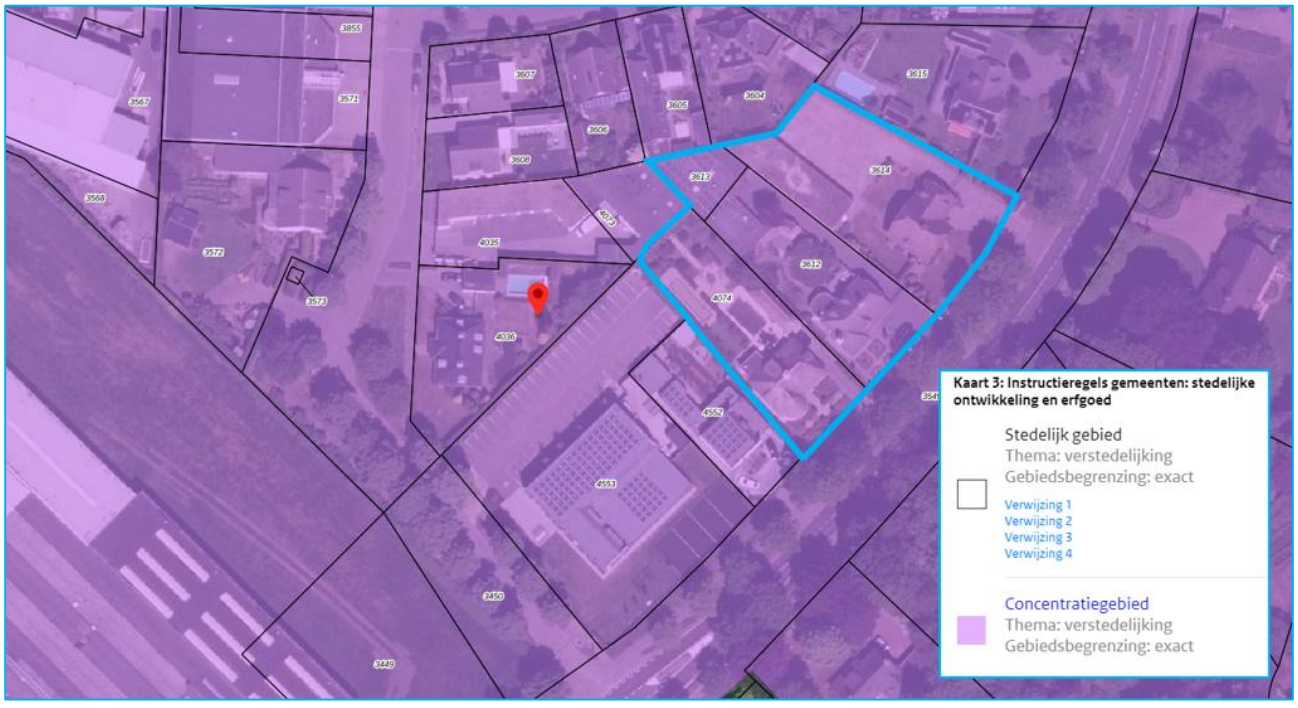
De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Het is een eerste stap naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking.

Om uitvoering te geven aan de Brabantse Omgevingsvisie heeft de provincie straks onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is er daar een van. Hierin staan regels en voorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De verordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, daarom zijn de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet straks gaat bieden hierin nog niet verwerkt. Wel is in de opbouw en digitale vormgeving alvast zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en -verordening.

Ten aanzien van het plan

Navolgend een afbeelding waar een uitsnede van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is weergeven. Hierin is het plangebied blauw omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede kaart 3 'stedelijke ontwikkeling' Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat is aangewezen als ‘Stedelijk gebied’. Hierbinnen dient onderbouwd te worden dat een ontwikkeling past binnen de regionale afspraken (afdeling 5.4. Regionaal samenwerken) en dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling).

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen:

a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor opvang van water;
d. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit.

Voor onderhavig plan is het van belang dat het plangebied is aangeduid als ‘Stedelijk gebied’. Het provinciale beleid is er al decennia op gericht om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Binnen het stedelijk gebied wordt het grootste deel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Onderhavig plan is niet in strijd met de kernkwaliteiten van de provincie en past derhalve binnen de kaders van het provinciale beleid. Het plan wordt op een logische manier op een binnenstedelijke locatie ingebed. Met dit plan worden 3 woningen omgezet van de bestemming ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’. In paragraaf 3.1.6 is de ladder van duurzame verstedelijking beschouwd. Het plan past binnen de regionale woningbouwopgaven. Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Voorgenomen plan is tevens een duurzame stedelijke ontwikkeling en past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4, omdat het een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert. Tevens bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden. Het geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie. De ontwikkeling houdt rekening met klimaatverandering en geeft voldoende ruimte voor de opvang van water. Het geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Conclusie
Het plan past goed binnen de doelstellingen inzake zuinig ruimtegebruik, concentratie van de verstedelijking en het opvangen van de woningbehoefte binnen de bestaand bebouwde kom.

3.2.4 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie en de inbreiding van de locatie is mogelijk binnen het Provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Provinciaal beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

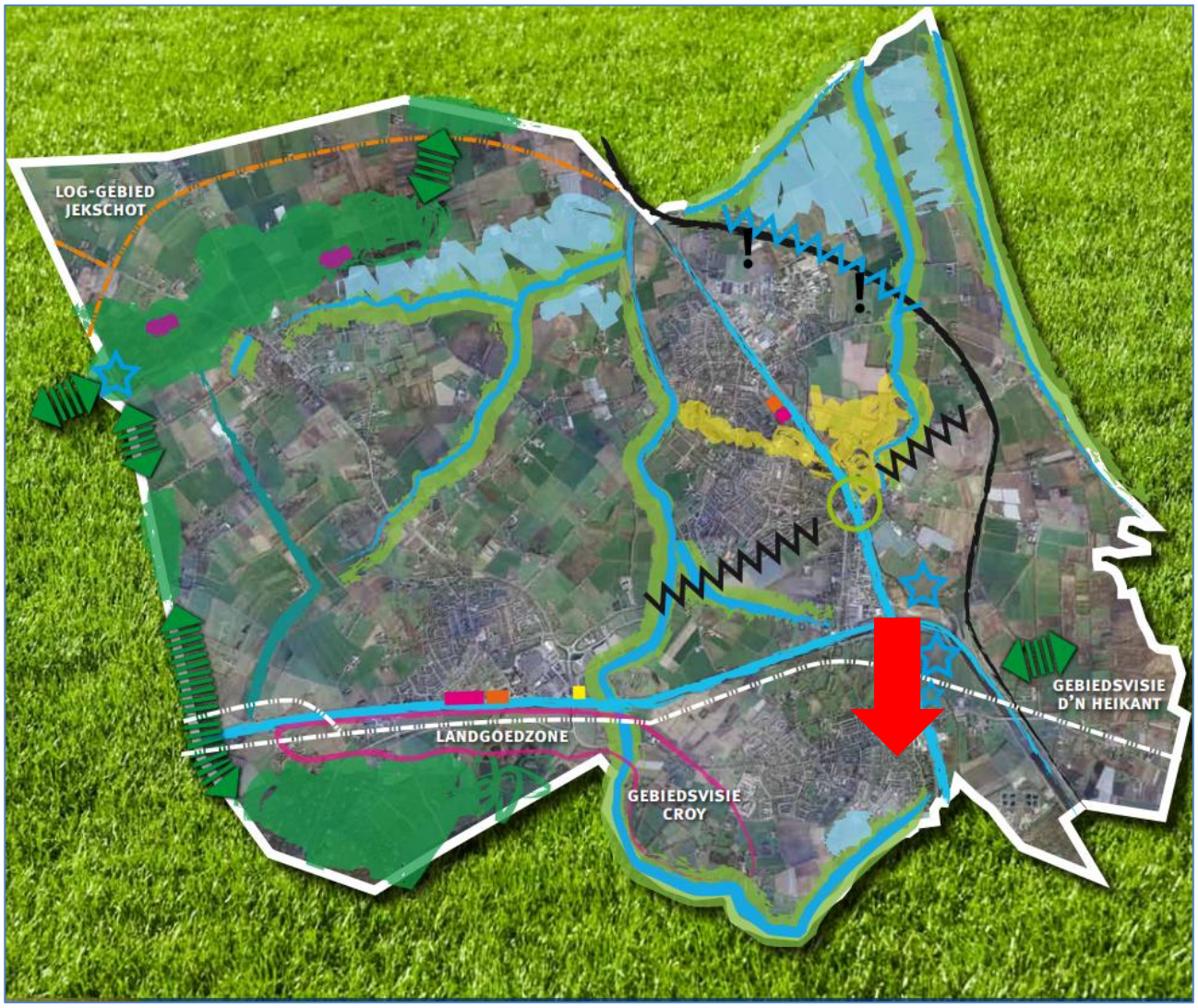
3.3 Gemeentelijk beleid

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

3.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010 - 2020

In de structuurvisie ‘groei in balans’ is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Laarbeek voor de periode 2010-2020 vastgelegd. In deze visie wordt teruggegaan naar de intrinsieke kernkwaliteiten van de gemeente. Deze vormen samen met de toekomstvisie van de raad, de beleidsinventarisatie en de trendbeschrijving, het vertrekpunt voor de visie op hoofdlijnen. De visie geldt als basis voor het verhalen van kosten bij ontwikkelende partijen.

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven uit de bijbehorende visiekaart.



Afbeelding: Uitsnede visiekaart 'Structuurvisie Laarbeek 2010 – 2020 | Groei in balans'

Het plangebied is daarop globaal weergegeven door middel van een rode pijl. De locatie is niet in een aangemerkt gebied gelegen. Wel ligt het tegen een gebied aangeduid als 'reserveringsgebied waterberging' aan.

3.3.2 Woonvisie 2022-2026 'Wonen in Laarbeek'

In de woonvisie 2022-2026 'Wonen in Laarbeek' wordt benoemd dat de trend zoals deze werd geschetst in woonvisie 2017-2021, toenemende vergrijzing en het kleiner worden van de huishoudens, ook in de komende jaren doorzet. Hierbij wordt ook erkend dat er een wooncrisis gaande is. De prioriteiten die in de woonvisie gesteld worden zijn:

- Een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen dat aansluit op de vraag;
- Voldoende aanbod betaalbare woningen;
- Voldoende aanbod sociale huurwoningen;

- Voldoende aanbod middeldure vrije sector huurwoningen;
- Verduurzaming van de woningvoorraad met oog voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en woonomgeving.

Onder ‘voldoende aanbod’ wordt verstaan: minimaal 2/3^{e} betaalbaar waarvan ten minste 30% sociale huur.

Op 9 maart 2023 is door de provincie, gemeenten en corporaties de woondeal Zuidoost Brabant getekend. Voor de Gemeente Laarbeek is in de woondeal afgesproken dat er een minimale woningbouwopgave is van minimaal 735 woningen tot en met 2030. Meer realiseren mag, dan wordt het woningtekort sneller ingelopen.

Bovendien neemt de behoefte aan kleinere woningen toe door de toename van één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast zullen er, met het oog op senioren en mensen met een lichamelijke beperking, meer levensloopbestendige woningen nodig zijn.

Ten aanzien van het plan
Onderhavig plan is passend in de woonvisie. De bestaande woningen blijven gehandhaafd en er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd.

3.3.3 Conclusie

Qua functie past de realisatie van onderhavig plan niet binnen het bestemmingsplan. Wel past het binnen de structuurvisie en de woonvisie aangezien het bijdraagt aan de volkshuisvestingopgave en geen afbreuk doet aan de ruimtelijke opzet van de omgeving.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Door de Roever Omgevingsadvies is een QuickScan Milieuaspecten opgesteld (d.d. 9 januari 2025). Dit onderzoek is in bijlage 2 gevoegd. De conclusies van verschillende milieuaspecten uit dit hoofdstuk zijn aan de hand van deze QuickScan onderbouwd.

4.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De Wet geluidhinder bepaalt dat sommige wegen, spoorwegen en industrieterreinen een (geluids)zone hebben.

Als voor een gebied binnen een zone een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt, of als een nieuwe weg, een nieuwe spoorweg of bepaalde industrieterreinen mogelijk worden gemaakt, moeten deze nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de eisen op geluidgebied die de Wet geluidhinder stelt.

Ook de Wet luchtvaart heeft een geluidzoneringssystematiek ter bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen luchtvaartlawaai.

Ten aanzien van het plan

Weglawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Helmondseweg en binnen de invloedssfeer van wegen in de 30 km/uur-zone. Echter, in het kadaster staan de panden al weergegeven met de functie ‘wonen’. De bestaande woningen zijn reeds geluidgevoelig.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op een bestaande woning niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Railverkeerslawaai
Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Industrielawaai
Artex B.V. is gelegen aan de Bosscheweg 79 in Aarle Rixtel. Op basis van de VNG- brochure bedrijven en milieuzonering is dit bedrijf door de processen “Voorbehandelen, verven en bedrukken, drogen, impregneren, coaten en fixeren” aan te merken als een textielveredelingsbedrijf. De bedrijfsvoering valt onder categorie 3.1. De richtafstand voor geluid bedraagt in dit geval 50 meter. De minimale afstand van Artex B.V. naar het plangebied bedraagt ca. 112 m. Er is sprake van voldoende afstand tussen het plangebied en het bedrijf. Dit zal nader worden toegelicht in paragraaf 4.10 ‘bedrijven- en milieuzonering’.

Vliegverkeerslawaai
Het plangebied ligt niet binnen een Ke-contour van een vliegveld. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect vliegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Geur

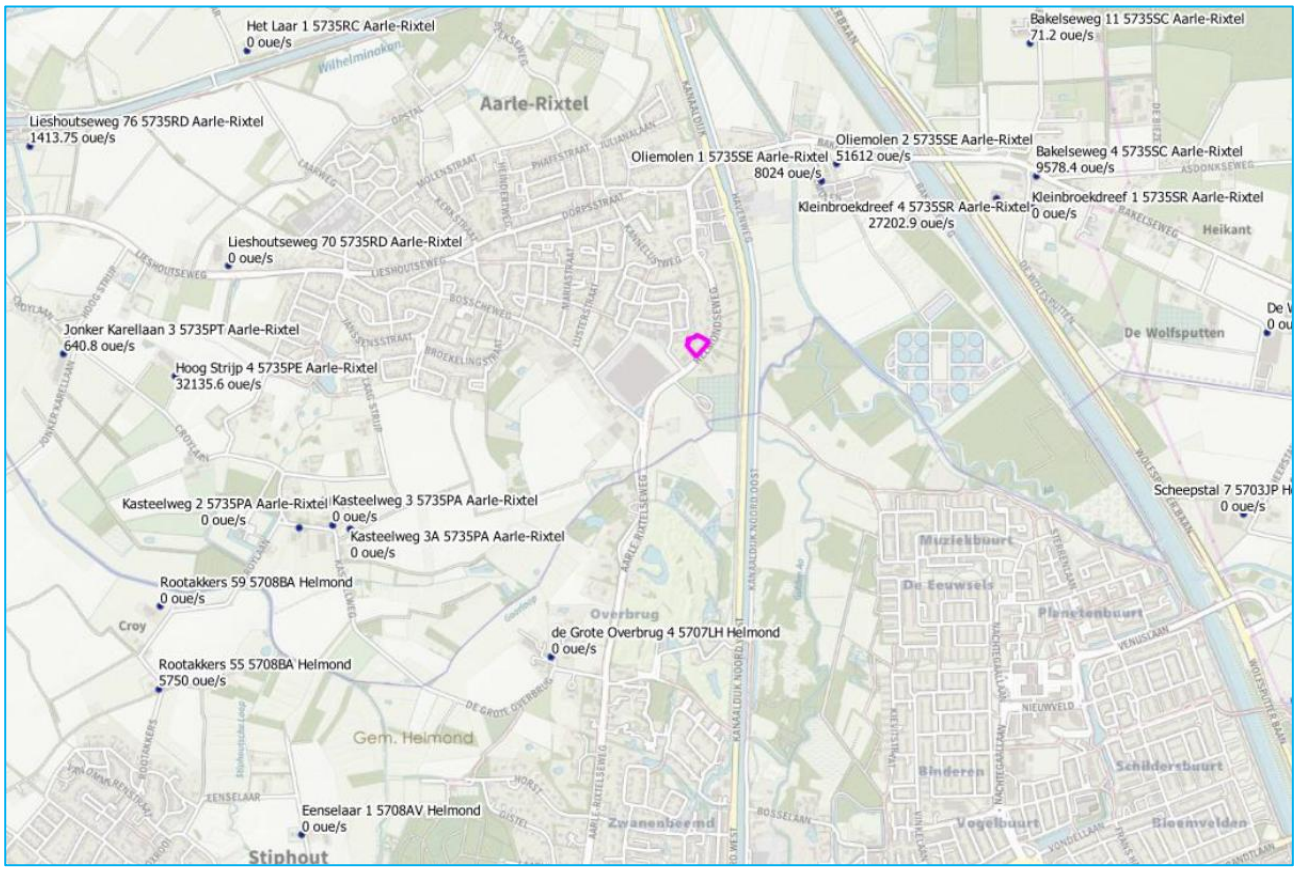
Wet geurhinder en veehouderij
De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning. De in de wet beschreven minimale vereiste afstanden betreffen afstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object, zoals een woonhuis. Buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter, binnen de bebouwde kom is dat 100 meter. Daarnaast dient een minimale afstand tot de gevels van dierenverblijven te worden gerespecteerd. Deze afstand is 25 meter buiten de bebouwde kom en 50 meter binnen de bebouwde kom.

VNG Bedrijven en milieuzonering
Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). De VNG-brochure bedrijven en milieuzonering geeft de richtafstanden aan en ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van milieuhinderlijke activiteiten onder de Omgevingswet.

Ten aanzien van het plan

Geurhinder veehouderij

Het plangebied ligt in een gebied waarvoor de gemeente Laarbeek in haar Verordening geurhinder en veehouderij 2008 een geurnorm heeft van 1,5 ouE/m3. Er wordt in deze verordening niet afgeweken van de standaard afstandseisen zoals vastgesteld in de Wet geurhinder en veehouderij.
Woningen zijn geurgevoelige objecten. De veehouderijen in de omgeving en de totale geuremissies per veehouderij zijn weergegeven op navolgende afbeelding.



Afbeelding: Veehouderijen en geuremissies

Afstanden

De dichtstbijzijnde veehouderij is Oliemolen 1 en ligt op ongeveer 745 meter van het plangebied. Ten aanzien van afstanden is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden veehouderijen niet in de belangen geschaad.

Voorgrondbelasting

De dichtstbijzijnde veehouderij met een relevante geuremissie aan Oliemolen 1 ligt op een afstand van ongeveer 745 meter van het plangebied. Gezien de geuremissie in relatie tot de afstand tot het plangebied kan op voorhand worden gesteld dat de voorgrondbelasting niet relevant zal zijn. Dit is ook af te lezen uit de

kaart met de geurcontouren ten aanzien van achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting). Aangezien bestaande geurgevoelige objecten zijn gelegen tussen de veehouderijen en het plangebied worden de veehouderijen niet in hun belangen geschaad.

Achtergrondbelasting
De achtergrondbelasting is aangegeven op navolgende afbeelding (kaart ODZOB, maart 2022).



Afbeelding: Veehouderijen en geuremissies omgeving plangebied (Bron: ODZOB)

Het woon- en leefklimaat is ‘zeer goed’.

<u>Geurhinder industrie</u>

Artex B.V. is gelegen aan de Bosscheweg 79 in Aarle Rixtel. Op basis van de VNG- brochure bedrijven en milieuzonering is dit bedrijf door de processen “Voorbehandelen, verven en bedrukken, drogen, impregneren, coaten en fixeren” aan te merken als een textielveredelingsbedrijf. De bedrijfsvoering valt onder categorie 3.1. De richtafstand voor geur bedraagt in dit geval 50 meter. De minimale afstand van Artex B.V. naar het plangebied bedraagt ca. 112 m. Er is sprake van voldoende afstand tussen het plangebied en het bedrijf. Dit zal nader worden toegelicht in paragraaf 4.10 ‘bedrijven- en milieuzonering’.

Conclusie
Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

4.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader
Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

Voor inrichtingen vormt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het wettelijk kader. Voor transportroutes (weg, spoor en water) geldt het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor buisleidingen vormt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader.

Kernbegrippen
In de genoemde beleidskaders staan twee begrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

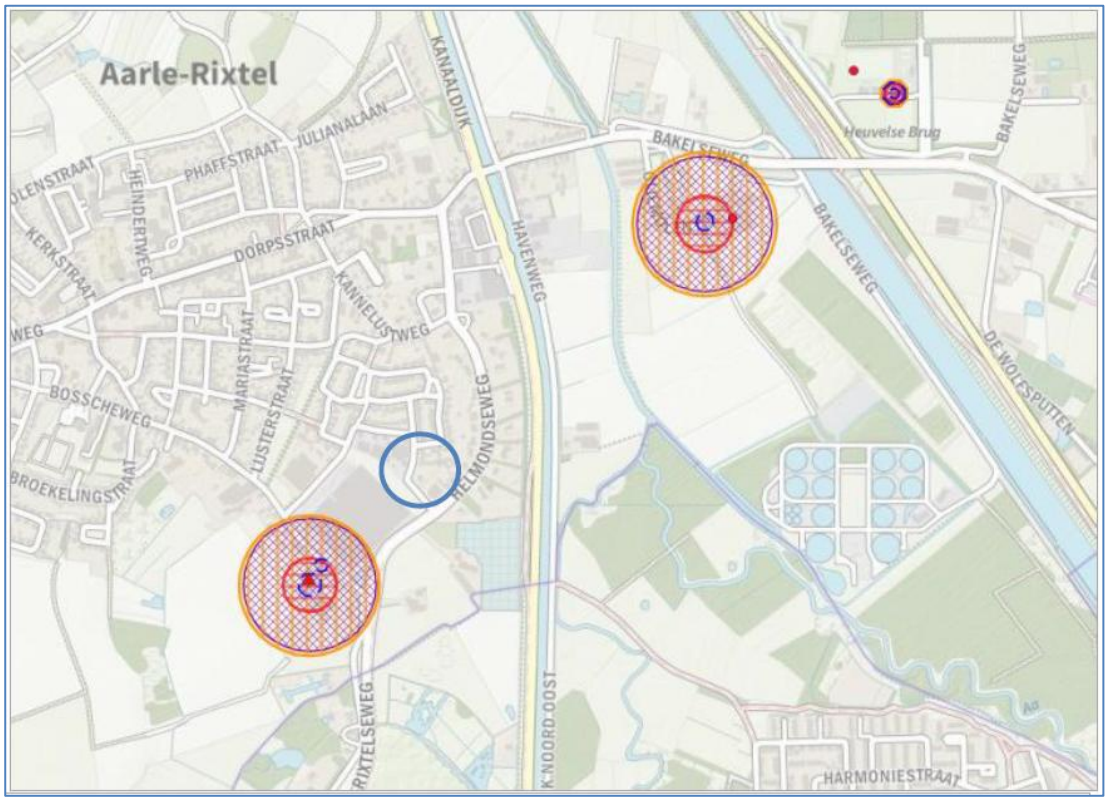
Plaatsgebonden risico (PR)
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats nabij een risicobron verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10-6 per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Het plaatsgebonden risico wordt door middel van risicocontouren op een kaart weergegeven.

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico is de kans dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een risicobron in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied wordt gevormd door de 1%-letaliteitsgrens van de risicobron; de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden.

Bij een ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een risicobron is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. De specifieke eisen hieraan zijn vastgelegd in het Bevi, het Bevb en het Bevt.

Bij een verantwoording van het groepsrisico wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. De verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer.

Ten aanzien van het plan
Op basis van gegevens van de Signaleringskaart EV zijn de risicobronnen geïnventariseerd. De risicobronnen en invloedsgebieden zijn weergegeven op navolgende afbeelding.



Afbeelding: Risicobronnen en invloedsgebieden, de lichtblauwe cirkel is het plangebied

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen inrichtingen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Wegen

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Spoorwegen

In de omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Waterwegen

In de omgeving van het plangebied liggen geen waterwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie
Er zijn geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid voor onderhavig plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Grenswaarden Wet milieubeheer
In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden voor de concentratie van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Voor dit project zijn stikstofdioxide (NO2), fijn stof (PM10) en zeer fijn stof (PM2,5) van belang. De concentratie van de overige luchtverontreinigende stoffen (zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood) in de buitenlucht is van nature zo laag dat voor deze stoffen geen overschrijding van de grenswaarden wordt verwacht. Voor deze stoffen kan zeker worden voldaan aan de grenswaarden uit bijlage 2 de Wm.

Voor de toegestane concentraties NO2 en PM10 gelden de volgende grenswaarden:

- voor NO2 geldt een grenswaarde van 40 µg/m3 als jaargemiddelde concentratie;
- voor PM10 geldt een grenswaarde van 40 µg/m3 als jaargemiddelde concentratie;
- voor PM2,5 geldt een grenswaarde van 25 µg/m3 als jaargemiddelde concentratie.

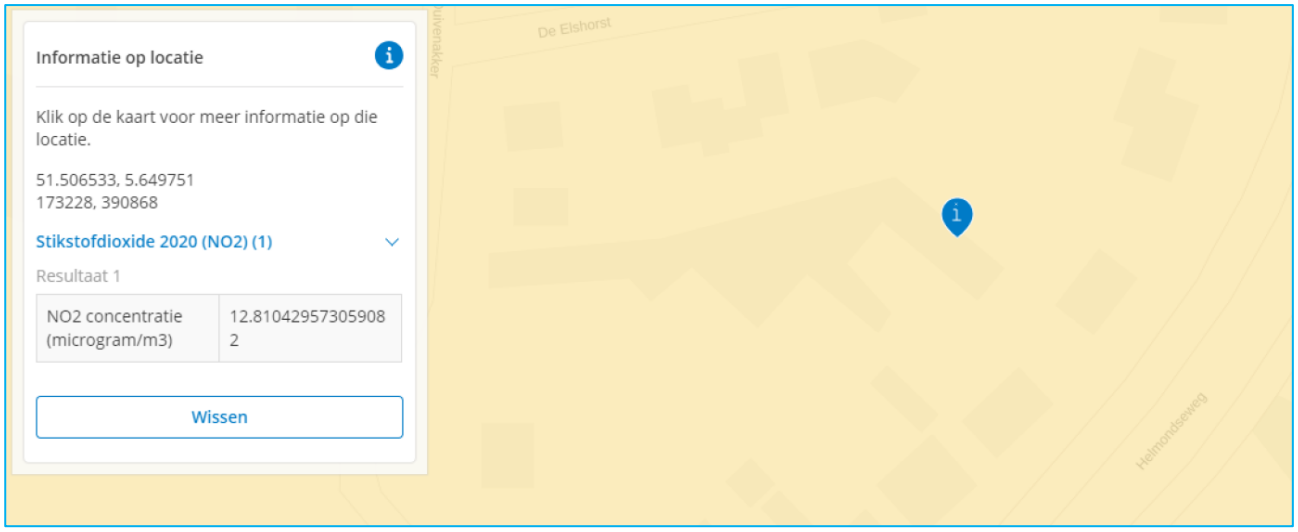
Besluit niet in betekenende mate bijdragen

Op basis van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) kan worden beoordeeld of een project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze projecten hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Projecten met een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde worden als NIBM beschouwd. Voor de stoffen NO2 en PM10 is dit het geval bij een toename van maximaal 1,2 µg/m3. Met berekeningen moet worden aangetoond dat deze maximale toename niet wordt bereikt.

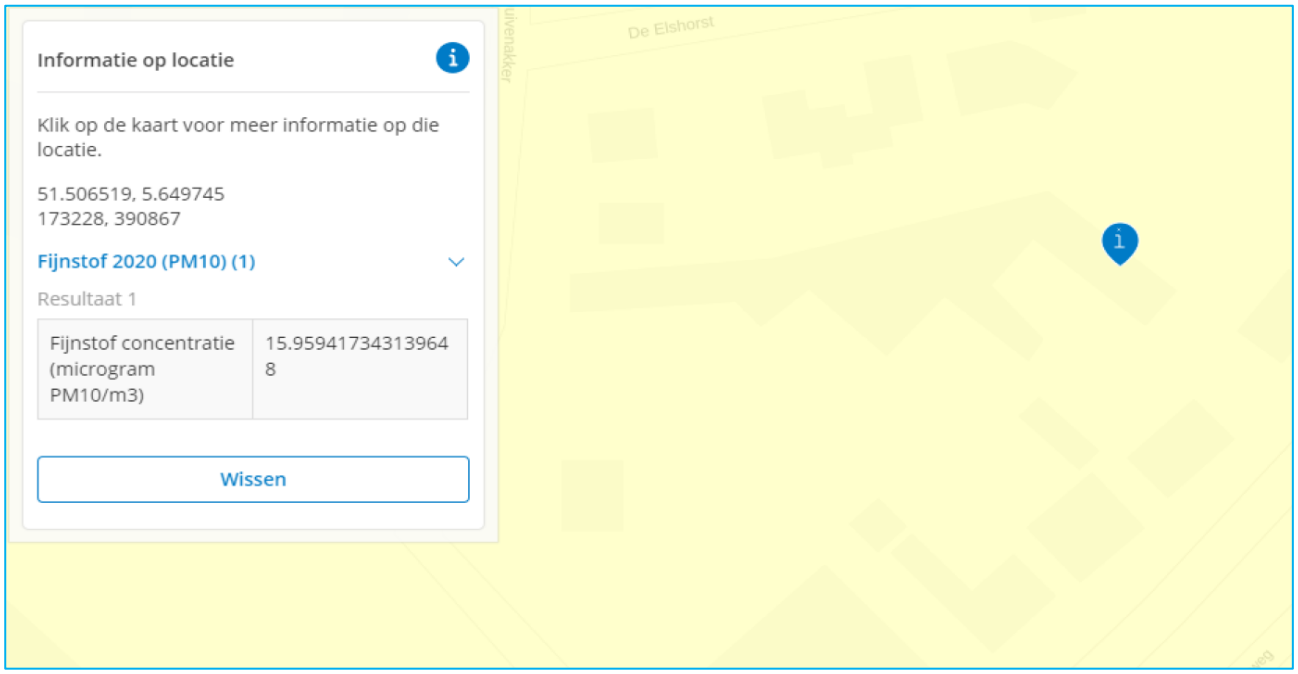
Daarnaast zijn in de Regeling NIBM projecten (met een maximale omvang) opgenomen die zonder meer als NIBM kunnen worden beschouwd. Projecten die de vastgestelde maximale omvang niet overschrijden dragen per definitie niet in betekenende mate bij. Dit hoeft niet te worden aangetoond met berekeningen en er hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Ten aanzien van het plan

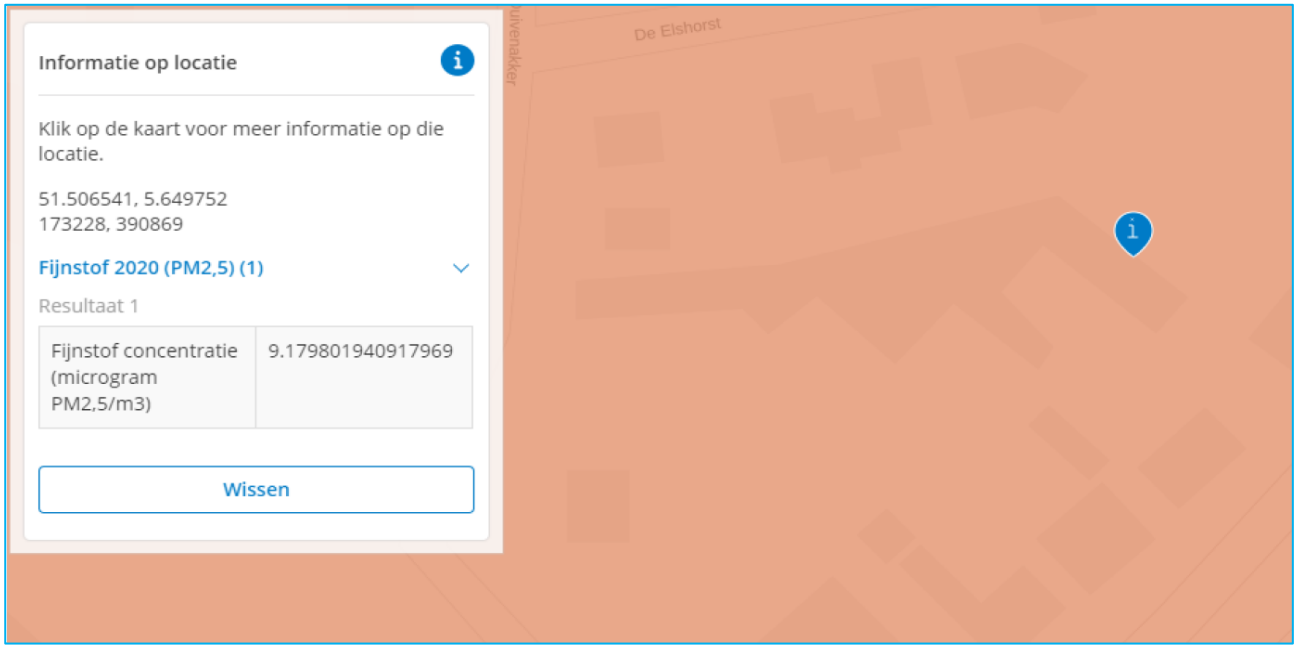
Uit de uitsnede van de Atlas Leefomgeving op navolgende afbeelding blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is, er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden.



Afbeelding: Uitsnede Atlas Leefomgeving stikstofdioxide (NO2)



Afbeelding: Uitsnede Atlas Leefomgeving fijnstof (PM10)



Afbeelding: Uitsnede Atlas Leefomgeving fijnstof (PM2.5)

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Ten aanzien van het plan
Door MILON B.V. is een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 1. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies van onderhavig onderzoek weergegeven.

Volgens historisch topografisch kaartmateriaal is de onderzoekslocatie al voor 1900 en tot omstreeks 1994 agrarisch in gebruik. Vanaf 1995 tot heden wordt gebied ontwikkeld tot industriegebied Duivenakker. Op de onderzoekslocatie worden kleine bedrijven met bijhorende bedrijfswoningen gerealiseerd. De locaties zijn in gebruik als wonen met tuin en ter plaatse van Helmondseweg 22 vindt verkoop van houtkachels, gashaarden en stijlschouwen plaats. Voor zover bekend hebben er geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

Op basis van uitgevoerd onderzoek ter plaatse van en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie worden in de grond en het grondwater licht verhoogde waarden voor parameters uit het standaardpakket verwacht.

Op basis van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat voldoende inzicht is verkregen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Ter plaatse van de locatie worden geen noemenswaardige verontreinigingen verwacht. Op basis hiervan wordt geen belemmering verwacht voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Wel zal er nog een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden op de locatie. De resultaten van dit onderzoek zullen te zijner tijd hier worden weergeven.

Indien een bodemonderzoek wordt uitgevoerd op de locatie dan kan deze worden uitgevoerd volgens onderzoeksprotocol NEN 5740 en de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie. Hierbij dient de bodem onderzocht te worden op het standaardpakket grond en grondwater. Indien afvoer van grond of waterbodem plaatsvindt dan kan het afhankelijk van de bestemming van het materiaal noodzakelijk zijn onderzoek naar PFAS in de bodem te verrichten.

Conclusie
Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.7 Water

In deze paragraaf komen de regels aan bod die gelden voor wat betreft de waterhuishouding ter plaatse. De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het vooroverleg, op grond van artikel 3.1.1. Bro, met het waterschap geregeld. Ook heeft het besluit een verplichte waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan geregeld. Het doel hiervan is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde is dat het zorgt voor een vroegtijdige en systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Nationaal Waterplan 2022 - 2027
Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2022-2027 is de opvolger van het nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie, en is bindend voor het Rijk.

In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Net NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie
De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland.

Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027
Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027 is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan 2016-2021. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.
Doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren.

Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Beleid Waterschap Aa en Maas
Het beleid van Waterschap Aa en Maas is neergelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027. Daarbij zijn watertoets-uitgangspunten voor integraal waterbeheer vastgelegd. Het waterschap vraagt daarbij aandacht voor de navolgende punten:

- Ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengegaan
- Gescheiden houden van afvalwater en schoon hemelwater
- Voorkomen van watervervuiling
- Voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik > infiltratie > bufferingafvoer
- Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO), een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, ook mag het geen knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties.
- Water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving
- Water onderdeel laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te kunnen benutten
- Ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken

Keur
De keur is een verordening met regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De Keurregels voor het afvoeren van hemelwater, bevatten richtlijnen voor het waterhuishoudkundige onderzoek.

In de keur is te zien dat het plangebied niet ligt in, of direct grenst aan, een beschermde zone. In navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van de keur, waarop het plangebied in het rood is omcirkeld.



Afbeelding: Uitsnede keur Waterschap Aa en Maas

Te zien is dat het plangebied niet is gelegen in een beschermd gebied.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Plannen met een toename van maximaal 500 m^2 onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

In de keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m^2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m^2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;

- De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m^2 en 10.000 m^2 is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:
- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m^2 of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist.

Gemeentelijk rioleringsplan 2019 - 2023
De gemeente Laarbeek heeft een eigen waterbeleid genaamd ‘GRP 2019-2023 Onweerstaanbaar Laarbeek’. Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van de gemeente Laarbeek geldt voor de planperiode 2019 tot en met 2023. Het GRP is een goed en wettelijk verplicht planinstrument om mee te kunnen bewegen met de trends en ontwikkelingen binnen dit vakgebied. Zo is er bijvoorbeeld sprake van meer extreme neerslag door klimaatverandering, een veranderende verhouding tussen overheid en burgers en verandering in wetgeving.

De zorg voor riolering draagt bij aan een gezonde leefomgeving en is uitgewerkt in zorgplichten. Volgens deze zorgplichten draagt de gemeente, vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid, zorg voor een doelmatige inzameling, berging, transport en/of lokale zuivering van afvalwater, hemelwater (regenwater) en grondwater. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen. Deze taakverantwoordelijkheid geldt alleen indien de burger niet zelf op eigen terrein het hemel- en grondwater doelmatig kan verwerken.

Grondwater
Nabij het plangebied aan De Duivenakker staat een peilbuis, de maaiveldhoogte is daar 15,82 meter boven NAP en de waterstand 13,75 meter boven NAP. Dit houdt in dat de grondwaterstand 2,07 meter onder maaiveld is (https://www.broloket.nl/ondergrondgegevens, BRO-ID GMW000000049669). De peilbuis mag worden beschouwd als representatief voor deze omgeving. Bij de gemeente zijn in deze omgeving geen klachten bekend over grondwateroverlast. De gemeente kan niet worden aangesproken op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil om diepliggende ondergrondse voorzieningen droog te houden. Bij grondwateroverlast is de perceeleigenaar in eerste instantie aangewezen om het probleem te verhelpen. Daarom dienen op grond van het bouwbesluit ondergrondse voorzieningen waterdicht te worden aangelegd, indien het verblijfsruimten betreft.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met de belangen van het waterschap. Daarnaast kan worden gesteld dat het planvoornemen niet zorgt voor een toename van verharding, omdat sprake is van een bestemmingswijziging waarmee het gebruik binnen het plangebied wordt gewijzigd. Voor het plan zijn geen planologische belemmeringen te verwachten op dit gebied. Het aspect water vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (inclusief Bro en Momo) moet er rekening gehouden worden met de cultuurhistorische waarden bij alle ruimtelijke ontwerpen en besluitvorming hierover. Dat wil zeggen dat deze cultuurhistorisch, bouwhistorische, (historisch) stedenbouwkundige/landschappelijke en archeologische waarden onderzocht worden en in hoeverre ze worden ingepast en gerespecteerd bij de planvorming. De cultuurhistorische waarden vormen een inspiratiebron en tevens afwegingskader voor de doorontwikkeling van nieuwe toekomstige ontwikkelingsplannen. Ze mogen niet onevenredig worden aangetast.

De cultuurhistorische waarden vallen uiteen in meerdere deelaspecten die betrekking hebben op de ontwikkelingsgeschiedenis van:

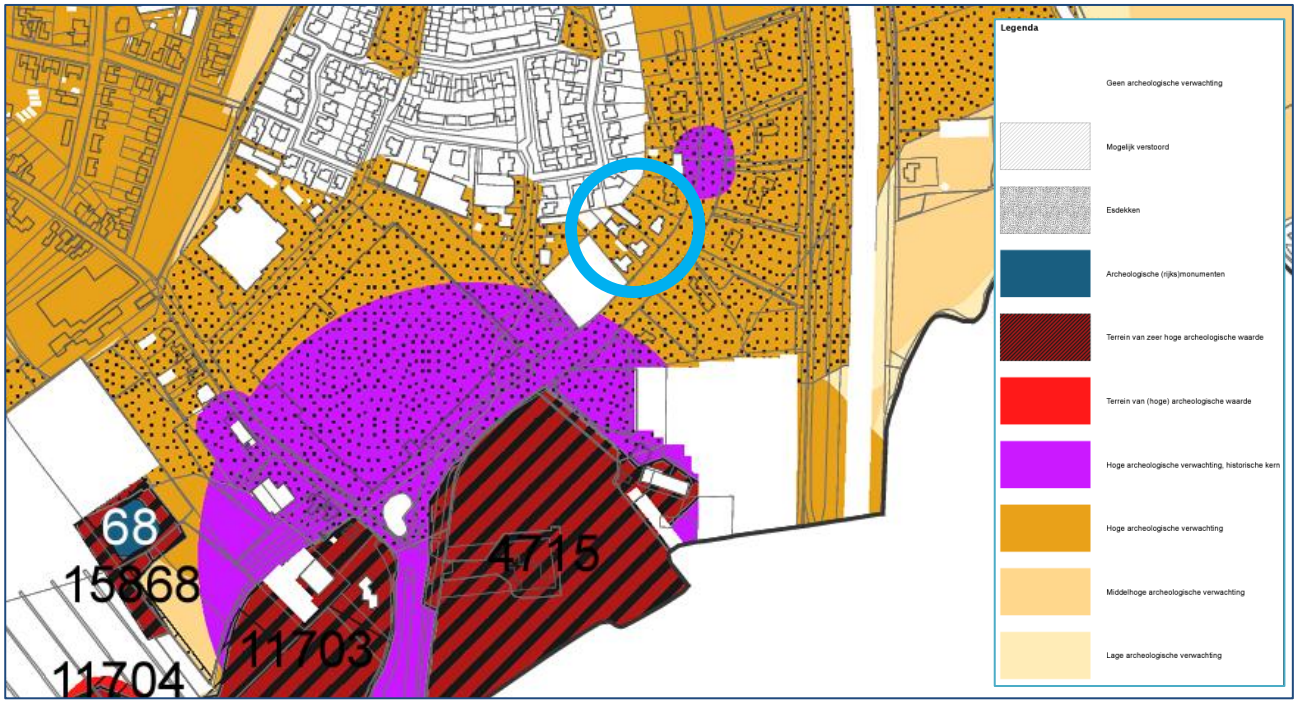
- Historische (steden)bouwkundige structuur
- Archeologie/geomorfologie

4.8.1 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.
De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden om gegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.



Afbeelding: Archeologische verwachtingen- en waardenkaart Laarbeek 2021

Ten aanzien van het plan

Op bovenstaande archeologische waardenkaart is te zien dat het plangebied ligt in een gebied met de aanduiding ‘hoge archeologische verwachting’ en ‘Esdekken’. Onderhavig plan ziet op de bestemmingswijziging van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’ en zal er derhalve niet geroerd worden in de grond. Nader onderzoek naar archeologie is niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van bovenstaande worden er geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het aspect archeologie.

4.8.2 Cultuurhistorie

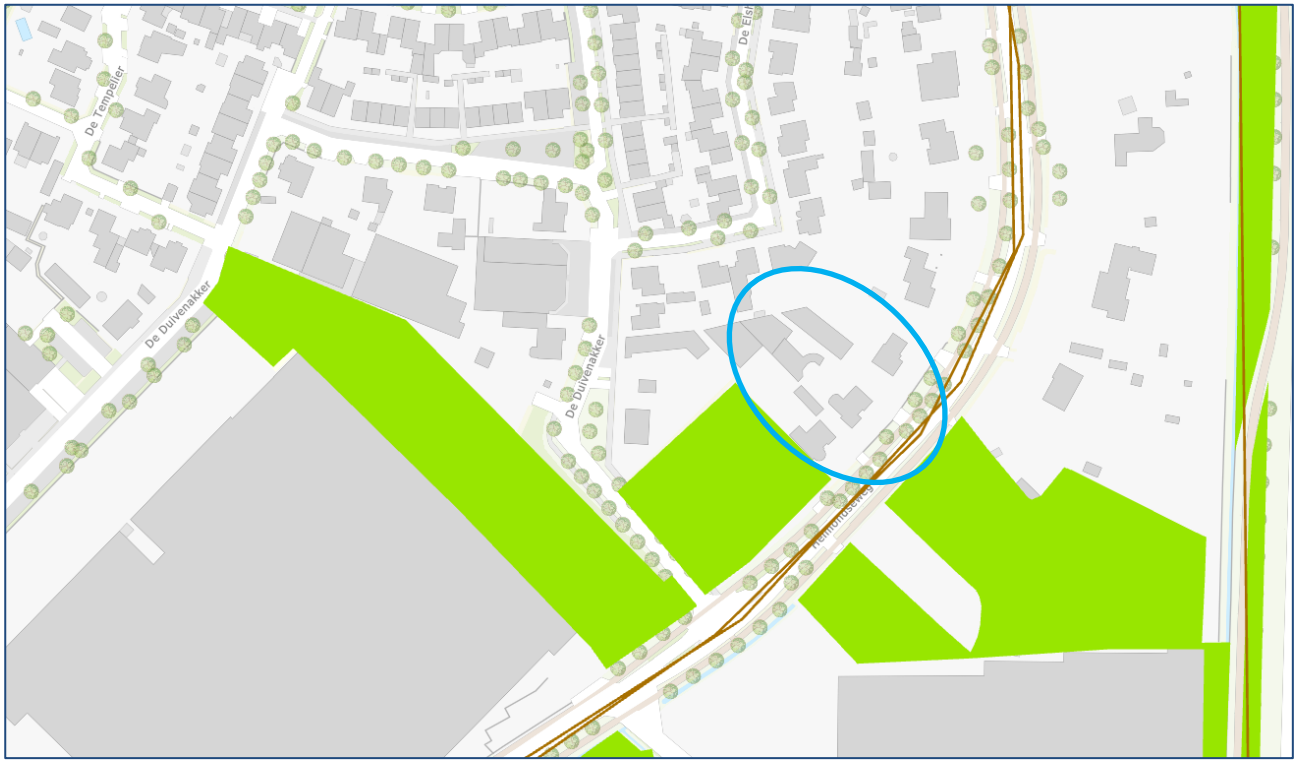
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden (artikel 3.1.6, lid 2). Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie.

Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

Ten aanzien van het plan

De Gemeente Laarbeek heeft ten aanzien van het aspect 'cultuurhistorie' de Erfkaart en Cultuurhistorische waardenkaart 2012 opgesteld. Navolgend is een uitsnede opgenomen van de cultuurhistorische beleidskaart 2012, waarbij de planlocatie in het blauw is omcirkeld.



Afbeelding: Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart 2012

Te zien is dat het plangebied niet is gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied volgens de cultuurhistorische beleidskaart 2012.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht in Nederland. Dit is een samenvoeging van de Flora- en faunawet, Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de wet worden eveneens de door de Europese Unie vastgestelde Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd. De soortbescherming richt zich primair op de in deze richtlijnen benoemde soorten. Daarnaast is een deel van de soorten van de 'rode lijst' beschermd via de nieuwe Wet natuurbescherming. Ook geldt er voor alle soorten de algemene zorgplicht zoals deze al bekend was in de Flora- en faunawet.

Daarnaast worden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijnen Natura 2000-gebieden aangewezen, en kunnen gebieden als beschermd gebied of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Ook zijn er gebieden als Ecologische Hoofdstructuur aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

Ten aanzien van het plan

Gebiedsbescherming

Door AROM B.V. is een stikstofberekening opgesteld. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 3. Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de gebruiksfase van het project. Het project is dan ook uitvoerbaar ten aanzien van de effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en er vindt geen sloop of nieuwbouw plaats, waardoor er voor onderhavig plan geen werkzaamheden worden uitgevoerd die negatieve effecten hebben op soorten die beschermd zijn in de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek naar soortenbescherming is voor onderhavig plan niet noodzakelijk. Het plan is dan ook uitvoerbaar ten aanzien van de effecten op soortenbescherming.

Conclusie

Er is vanuit het aspect natuur geen belemmering te verwachten voor voorgestane ontwikkeling op deze locatie. De plannen zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

4.10 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een toelichting dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruikgemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

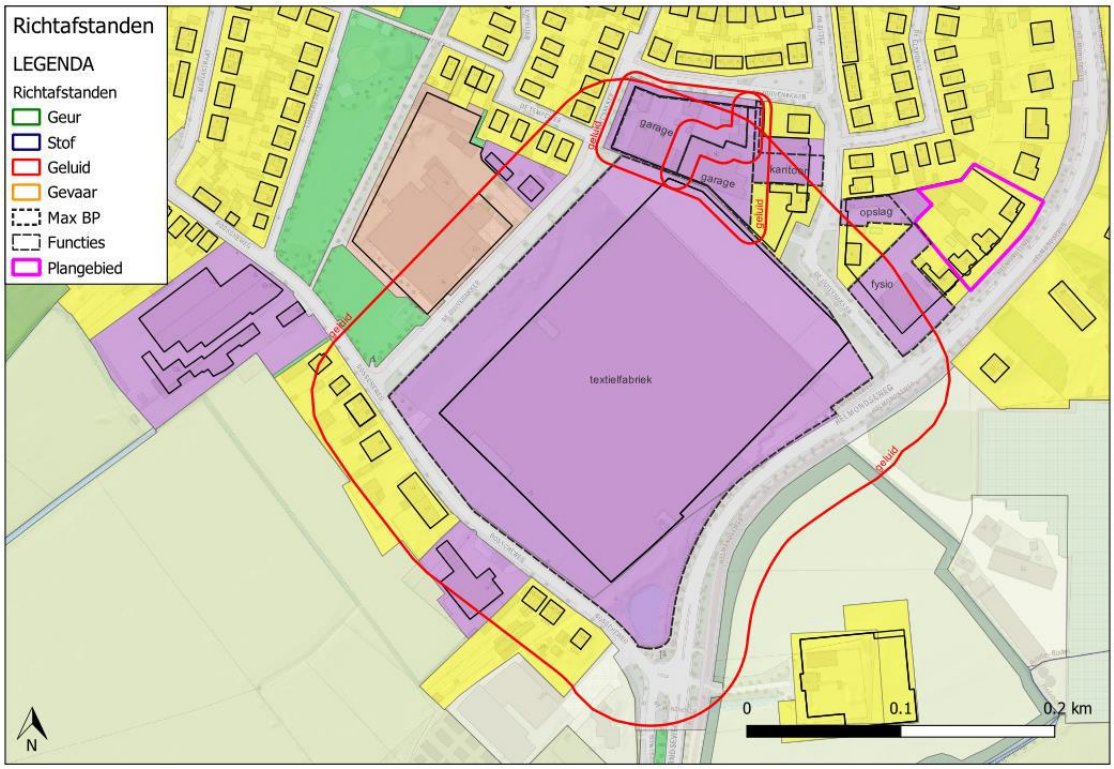
De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Dit zijn gebieden met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca en detailhandel.

Ten aanzien van het plan
De beoogde woonbestemmingen vormen geen milieubelastende functie. Een analyse van uitwaartse milieuzonering is niet nodig. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald, zie navolgende tabel. De richtafstanden zijn gebaseerd op een gemengd gebied.

De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op navolgende afbeelding.

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Richtafstand (m) Gemengd gebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Bosscheweg 79, textielfabriek	SBI 132: Weven van textiel – aantal weefgetouwen < 50	0	0	50	0
	SBI 133: Textielveredelingsbedrijven	30	0	30	0
De Duivenakker 7a, garage	SBI 451, 452, 454: Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0	0	10	0
De Duivenakker 5a, garage	SBI 451, 452, 454: Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0	0	10	0
De Duivenakker 1a, kantoor	SBI 63 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82: Overige zakelijke dienstverlening: Kantoren	0	0	0	0
De Duivenakker 6A, opslag	SBI 521: Opslag	0	0	0	0
De Duivenakker 4, fysiotherapie	SBI 9609: Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	0	0

Tabel: Richtafstanden milieubelastende functies, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 10 maart 2025 (bijlage 2)



Afbeelding: Richtafstanden feitelijk, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 10 maart 2025 (bijlage 2)

Ten aanzien van de aspecten geur, stof en gevaar is geen sprake van een knelpunt. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

Conclusie
De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie en dat bedrijvigheid van omliggende bedrijven niet in gevaar komt.

4.11 Verkeer en parkeren

Een goede verkeersafwikkeling is van belang in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’. Dit wordt hierna toegelicht.

Ontsluitingsstructuur
De percelen in onderhavig plan worden in de bestaande situatie ontsloten via de Helmondseweg en De Duivenakker. De Duivenakker is een goede verbindingsweg voor de Helmondseweg. De Helmondseweg maakt onderdeel uit van een belangrijke verbindingsweg tussen Helmond en Aarle-Rixtel. Zowel de Helmondseweg als De Duivenakker hebben een belangrijke ontsluitingsfunctie voor Aarle-Rixtel. De bestaande woningen blijven gehandhaafd en er wordt geen nieuwbouw gepleegd waardoor er geen toename zal zijn van het aantal verkeersbewegingen. Er zal eerder sprake zijn van een afname nu in de huidige situatie meer verkeersbewegingen worden veroorzaakt door de bedrijvigheid.

Parkeren
De gemeente Laarbeek heeft het eigen beleid ten aanzien van parkeren vastgelegd in de 'Parkeerbeleidsnota 2018 gemeente Laarbeek'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein uitgangspunt. Hiervoor hanteert de gemeente Laarbeek de rekenwaarden conform de landelijke richtlijnen van het CROW (publicatie 381). Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij sloop/nieuwbouw mag ook rekening gehouden worden met de parkeerbehoefte van de bestaande situatie. Het parkeerbeleid is ook geregeld in het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Laarbeek' dat van toepassing is op de projectlocatie.

Onderhavig plan ziet op de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. De zes bestaande woningen in het plangebied vallen op grond van de richtlijnen van het CROW in de categorie 'Koop, huis, vrijstaand'. Het plangebied is gelegen in de rest bebouwde kom, weinig stedelijk. Navolgend is een uitsnede opgenomen van de geldende CROW publicatie 381.

Koop, huis, vrijstaand									
	Parkeerkencijfers (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,9	2,7	
Sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
Matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,0	2,8	
Weinig stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	0,8 - 1,7% per woning
Niet stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

Afbeelding: Parkeernormen CROW 'koop, huis, vrijstaand' (Bron: CROW-publicatie 318)

Voor onderhavig plan dienen minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd te worden. Gezien de grote van de percelen kan hier ruimschoots aan worden voldaan.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.12 Volksgezondheid

Veehouderijen
Er bestaat geen landelijk geldend toetsingskader voor het beoordelen van het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen. In de meeste gevallen wordt gebruikgemaakt van de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht d.d. 30 april 2018. Die handreiking bevat

een stappenplan waarmee beoordeeld kan worden of volksgezondheid in relatie tot veehouderijen een dusdanig knelpunt vormt, waardoor advies bij de GGD moet worden opgevraagd.

Stap 1. Endotoxine
Op basis van het endotoxine toetsingskader 1.0 kunnen voor de diercategorieën vleeskuikens, leghennen en varkens de aan te houden afstanden worden bepaald op basis van de totale jaarlijkse fijnstofemissie. Door deze afstanden aan te houden wordt een te hoge blootstelling aan endotoxine voorkomen.

De afstanden worden als volgt berekend:

Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gelden de volgende vergelijkingen:
- *Vleeskuikens (variabele emissie): p1= 6.46065585; p2= 0.49242746; formule: y=p1*x^p2;*
- *Leghennen (constante emissie) : p1= 14.1291356; p2= 0.31511434; formule: y=p1*x^p2;*
- *Vleesvarkens (constante emissie): p1= 60.0608184; p2= 231.712643; formule: y=p1*ln(x)-p2 ;*

(y=afstand (m); x = PM10 emissie (kg/jaar)

In de omgeving van het plangebied liggen pluimveehouderijen, deze hebben we getoetst aan bovenstaande formule, zowel Oliemolen 1 als 2. Met de uitstoot in fijnstof (3440 kilogram per jaar) is de minimale afstand 356 meter. De daadwerkelijke afstand is 750 meter, waardoor er geen belemmering wordt gevormd.

Stap 2. Emissies
Onderzocht moet worden of de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Een toename van geur, fijnstof en/of ammoniak (via vorming van secundair fijnstof) kan mogelijk leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid.

Het plan leidt niet tot een relevante toename van geur-, ammoniak- en fijnstofemissies. Plangebieden met woningbouw tot 1.500 woningen per ontsluitingsweg zijn conform de Regeling niet in betekenende mate (NIBM) niet van invloed op de luchtkwaliteit (fijn stof in dit geval).
Daarnaast blijkt uit de kaarten bij de NSL-monitoringstool dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is. Bovenal is het huidige plan alleen de wijziging van het bestemmingsplan. Stap 2 vormt geen knelpunt.

Stap 3a. Geur, milieukundige advieswaarden
Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van de volgende milieukundige advieswaarden:

% geur-gehinderden	Geurbelasting in concentratiegebied	
	Voorgrond	Achtergrond
12% (woonkern)	5 OU/m^3	10 OU/m^3
20% (buitengebied)	10 OU/m^3	20 OU/m^3

Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

Uit hoofdstuk 3 van deze quickscan blijkt dat aan de milieukundige advieswaarden voor de afstanden en de voor- en achtergrondbelasting voldaan. Stap 3a vormt geen knelpunt.

Stap 3b. Geur, gezondheidskundige advieswaarden
Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van de volgende gezondheidskundige advieswaarden:

% geurgehinderden	Geurbelasting	
	Voorgrond*	Achtergrond
12% (woonkern)	2 OU/m^3	5 OU/m^3
20% (buitengebied)	5 OU/m^3	10 OU/m^3

Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom.

Uit hoofdstuk 3 van deze quickscan blijkt dat aan de gezondheidskundige advieswaarden voor de voor- en achtergrondbelasting voldaan (vooral af te lezen uit de afbeelding van de achtergrondbelasting).

Stap 4. Meerdere diersoorten
Onderzocht moet worden of er veehouderijen van invloed zijn waar meerdere diersoorten worden gehouden, namelijk

a. varkens en pluimvee; of
b. rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); of
c. kleine herkauwers onderling

Ook moet onderzocht worden of er varkenshouderijen en pluimveehouderijen op een afstand van maximaal 100 meter van elkaar liggen en van invloed zijn op het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijen met verschillende diersoorten op korte onderlinge afstand van elkaar en op korte afstand van het plangebied. Stap 4 vormt geen knelpunt.

Stap 5. Afstanden
Onderzocht moet worden of:

a. geitenhouderijen binnen 2 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
b. pluimveebedrijven binnen 1 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
c. overige veehouderijen binnen 250 m van geurgevoelige objecten in een bebouwde kom zijn gelegen.

Er liggen twee relevante bedrijven binnen de bovengenoemde afstanden, de pluimveehouderij aan de Oliemolen 1 (23.600 kippen) en de pluimveehouderij aan de Oliemolen 2 (156.400 kippen).
Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Ook in het aanvullende, recente onderzoek in de regio Utrecht/Gelderland/Overijssel werd een dergelijk verband niet meer gevonden. Dit in tegenstelling tot het verband tussen het verhoogd voorkomen van longontsteking bij omwonenden nabij een geitenhouderij (2 km). In de handreiking veehouderij en volksgezondheid, opgesteld door het Ondersteuningsteam, wordt aangegeven dat het wonen nabij een pluimveehouderij (binnen een straal van 1 km) leidt tot het advies om een advies bij de GGD op te vragen. In het ondersteuningsteam zijn de laatste onderzoeksresultaten recent besproken en is besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om een GGD advies op te vragen op grond van het criterium “wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij”.

Stap 6. Mestbe- of verwerking
Onderzocht moet worden of in de directe omgeving sprake is van mestbe- of verwerking als zelfstandige activiteit of als nevenactiviteit. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven waarbij sprake is van mestbe- of verwerking. Stap 6 vormt geen knelpunt.

Stap 7. Ongerustheid omwonenden
In stap 7 van het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 wordt ingegaan op ongerustheid bij omwonenden. Gezien de afstand tot veehouderijen wordt geen ongerustheid verwacht. Stap 7 vormt geen knelpunt.

Spuitzones
In de omgeving van het plangebied liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het plan.

Hoogspanningsleidingen
In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen. Het aspect hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor het plan.

5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Wijze van bestemmen

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de juridische methodiek van het bestemmingsplan en wordt een toelichting gegeven op de regels.

5.2 Juridische methodiek

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het streven naar een sobere regeling: niet meer regelen dan noodzakelijk is. Daarnaast is ook zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek en stijl van andere en meer recentere bestemmingsplannen van de gemeente. Dit alles komt de rechtszekerheid voor de burgers en de overzichtelijkheid ten goede.

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) waarin landelijke standaarden voor planregels en verbeelding zijn geformuleerd. De standaardisatie maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Het bestemmingsplan wordt zowel in analoge als digitale vorm opgesteld.

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit inleidende regels (waar wordt ingegaan op de begrippen en wijze van meten), de bouw- en gebruiksregels (waar de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden beschreven), de algemene regels (waar de algemeen geldende regels staan) en de overgangs- en slotregels (met het overgangsrecht).

Inleidende regels
Bij de inleidende regels wordt ingegaan op de begrippen en de wijze van meten.

Bouw- en gebruiksregels
In de bouw- en gebruiksregels wordt aangegeven op welke wijze een perceel of pand mag worden gebruikt en wat er mag worden gebouwd. In onderhavig bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor: ‘Wonen’.

Behalve bestemmingen zijn in het bestemmingsplan aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen bevatten specificaties van de gebruiks-en dubbelfuncties met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen komen zowel voor op de verbeelding als in de regels.

Er worden in de SVBP 2012 zes soorten aanduidingen onderscheiden: gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, bouwvlakken, bouwaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en figuren. In dit bestemmingsplan komen bouwvlakken, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen voor.

Algemene regels
De algemene regels in dit bestemmingsplan bestaan uit een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels (o.a. verbod seksinrichting of escortbedrijf) en algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotregels
Hierin wordt ingegaan op het overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en een overeenkomst voor het betalen van de leges afgesloten. Daarnaast wordt er tevens een anterieure overeenkomst gesloten.

Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12 eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

De realisatie van het plan wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

6.2 Nut en noodzaak

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid past en voldoet aan de relevante planologische randvoorwaarden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Formele procedure
Onderhavig bestemmingsplan doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht). Tegen het ontwerpbestemmingsplan staat de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen. Navolgend is de procedure weergegeven.

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:
- publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Eenieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de raad.

Vaststellen bestemmingsplan:
- besluit door gemeenteraad;
- publicatie en terinzagelegging besluit vaststellen bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.

Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Colofon

Plangegevens

Plan	Helmondseweg – De Duivenakker, Aarle-Rixtel
Plannummer	23BEEK-BPHELM
Datum	26 maart 2025
Revisie	06

Opdrachtgever

[redacted]

AROM B.V.
Laan door de Veste 1
5708 ZZ Helmond

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 Milieuhygiënisch vooronderzoek, MILON B.V., d.d. 20 juli 2023, projectnummer: 20231678;

BIJLAGE 2 Quick Scan Milieuaspecten, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 10 maart 2025, referentie: 20231269.v06;

BIJLAGE 3 Stikstofberekening gebruiksfase Helmondseweg – De Duivenakker, AROM B.V., d.d. 13 december 2023.