

bestemmingsplan
'Woning Pater Vogelsstraat,
Beek en Donk'
gemeente Laarbeek

Document: toelichting
status: vastgesteld
datum: 19 maart 2015
projectnummer: 200770R.2024
adviseur: Rnu



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 35 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Het onderhavige bestemmingsplan	2
2	Projectprofiel	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Gebiedsbeschrijving	3
2.3	Projectbeschrijving	4
2.4	Parkeren en ontsluiting	4
2.5	Oriëntering en privacy	5
2.6	Duurzaamheid	5
2.7	Conclusie	5
3	Beleid	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Rijksbeleid	6
3.3	Provinciaal beleid	8
3.4	Gemeentelijk beleid	10
4	Sectorale aspecten	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Bodemkwaliteit	12
4.3	Wet geluidhinder	13
4.4	Luchtkwaliteit	14
4.5	Bedrijven en milieuzoneringen	14
4.6	Externe veiligheid	15
4.7	Flora en fauna	15
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	16
5	Waterparagraaf	18
5.1	Watertoets	18
5.2	Principes waterschap Aa en Maas	18
5.3	Waterhuishoudkundige en geohydrologische situatie	19
5.4	Invloed van het planvoornemen	19
5.6	Riolering	20



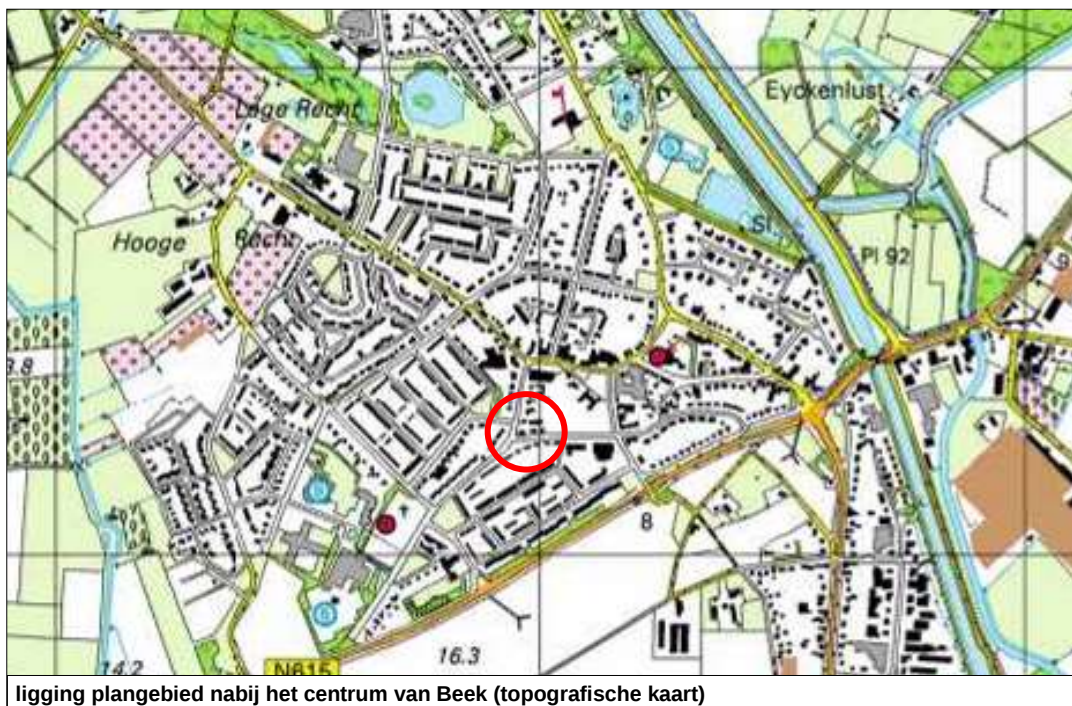
6	Juridische opzet	22
6.1	Wettelijk kader	22
6.2	Planonderdelen	22
6.3	Inhoud algemeen	22
6.4	Regels	22
6.5	Bestemming Wonen	24
7	Haalbaarheid	25
7.1	Economische en financiële haalbaarheid	25
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	25
7.3	Conclusie	25
8	Procedure	26
8.1	De te volgen procedure	26
8.2	Vooroverleg	26
8.3	Zienswijzen	26

Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 - Berekening waterbergingscapaciteit





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Dokter Timmerslaan 15 te Beek en Donk, gemeente Laarbeek, is een (leegstaande) woning aanwezig met bijbehorend perceel. Het plan bestaat om op de achterzijde van dit op de hoek van de Dokter Timmerslaan en de Pater Vogelsstraat gelegen perceel één nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Door de gemeente Laarbeek is d.d. 18 januari 2011 aangegeven dat in principe medewerking wordt verleend aan het plan voor de bouw van de nieuwe woning, met behoud van de bestaande woning.

Aangezien het planvoornemen echter niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is het nodig het bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herziening, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen onder andere:

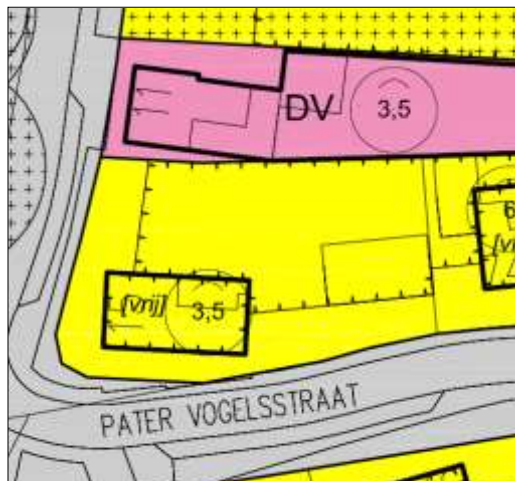
- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- haalbaarheid;
- procedure.

Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een verbeelding.





luchtfoto met afgekaderd plangebied



uitsnede vigerende bestemmingsplan

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Beek en Donk, nabij het centrum van Beek, op de hoek van de Dokter Timmerslaan met de Pater Vogelsstraat. Het plangebied, met daarop de bestaande woning en bijgebouwen, ligt op een perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Beek en Donk, sectie I, nummer 2424. Het plangebied is circa 998 m² groot.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk', dat door de raad van de gemeente Laarbeek is vastgesteld op 14 december 2011 en dat op 12 december 2012 onherroepelijk is geworden. Ter plaatse van het plangebied is de bestemming 'Wonen' van toepassing, met een bouwmogelijkheid voor één vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken.

Het planvoornemen gaat uit van het toevoegen van een nieuwe vrijstaande woning ten oosten van de bestaande woning. Op die plek is conform het vigerende bestemmingsplan het oprichten van hoofdgebouwen in de vorm van woningen niet toegestaan. Door middel van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling evenwel doorgang kan vinden.

1.4 Het onderhavige bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat, door middel van het splitsen van de kavel in twee aparte bouwpercelen en de toevoeging van een bouwvlak met bijbehorend bijbouwvlak, een nieuwe vrijstaande woning binnen het plangebied kan worden gerealiseerd. In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan gaat bieden, afgewogen. In de regels wordt een gedetailleerde regeling van de nieuwe bestemmingen gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.





bestaande situatie

2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van het mogelijk maken van de bouw van een nieuwe vrijstaande woning in het plangebied, door middel van het opsplitsen van het bestaande bouwperceel in twee bouwpercelen. De bestaande woning blijft daarbij gehandhaafd op het meest westelijke perceel.

2.2 Gebiedsbeschrijving

Op het perceel bevindt zich in de huidige situatie de bestaande vrijstaande woning, op de hoek van de Dokter Timmerslaan en de Pater Vogelstraat. Aan de achterzijde van het perceel, op de plaats waar de nieuwe woning is voorzien, is aan de Pater Vogelstraat nog een bij de bestaande woning behorend bijgebouw aanwezig. De rest van het perceel is reeds ontdaan van de voorheen aanwezige beplanting en derhalve braakliggend.

De bestaande woning aan de Dokter Timmerslaan 15 stamt uit de jaren '20 van de vorige eeuw en is opgebouwd uit 1 bouwlaag, wit gepleisterd en afgedekt met een mansardedak (Franse kap), bestaande uit rode dakpannen. De woning heeft een aanbouw, welke tevens is witgepleisterd, maar is afgedekt met een zadeldak met antracietkleurige dakpannen.

De woningen in de directe omgeving van het plangebied bestaan zowel uit vrijstaande woningen als uit rijwoningen en tweekappers en zijn opgebouwd in 1 tot 2 bouwlagen en afgedekt met een kap. Ten noorden van de locatie is een (leegstaande) woning met praktijkruimte aanwezig. Wat betreft kleurgebruik overheersen rode bakstenen en dakpannen. De bredere omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door het overige bebouwde gebied van Beek, bestaande uit woningen en voorzieningen.





locatie nieuwe woning



Pater Vogelsstraat

2.3 Projectbeschrijving

Ten behoeve van het planvoornemen wordt het bestaande perceel in twee delen opgesplitst, waarna op het oostelijke gedeelte (circa 385 m²) bouwmogelijkheden worden gecreëerd voor de nieuwe woning met bijbehorende bijgebouwen. Op het westelijke gedeelte blijft de bestaande woning gehandhaafd. De aanwezige bijgebouwen op het oostelijke deel worden wel gesloopt om ruimte te kunnen maken voor de nieuwe woning.

De nieuwe woning wordt op de Pater Vogelsstraat georiënteerd, in tegenstelling tot de bestaande woning, die op de Dokter Timmerslaan is gericht. De te bouwen woning zal derhalve wat betreft positionering met name aansluiten bij de bestaande omliggende woningen aan de Pater Vogelsstraat. Dit houdt in: een voorgevelrooilijn op ten minste 3 meter vanaf de voorste perceelsgrens, een goothoogte aansluitend op de omliggende bebouwing (maximaal 6 meter) en een afstand van het hoofdgebouw (de woning) tot de zijdelingse perceelsgrenzen van ten minste 3 meter.

Ten behoeve van de toekomstige situatie wordt de bestaande inrit verlegd ten behoeve van de nieuwe woning en wordt een nieuwe inrit aangelegd voor de bestaande woning. Tevens wordt aldaar het trottoir verbreed. Voorts zullen beide percelen na afronding van de bouwwerkzaamheden opnieuw worden aangekleed met beplanting.

2.4 Parkeren en ontsluiting

In de nieuwe situatie wordt de bestaande woning ontsloten op de Dokter Timmerslaan (nu is dat nog op de Pater Vogelsstraat). De ontsluiting van de nieuwe woning zal plaatsvinden op de Pater Vogelsstraat. De locatie is daarmee goed ontsloten. Zowel via de Dokter Timmerslaan als de Pater Vogelsstraat is eenvoudig de N615 (Lieshoutseweg) te bereiken, welke onderdeel uitmaakt van de hoofdontsluitingsstructuur van de gemeente.



Parkeren ten behoeve van de nieuwe woning vindt plaats op eigen terrein, zoals dat ook bij de bestaande woning reeds het geval is. Hiervoor bieden de percelen (na opsplitsing) meer dan voldoende ruimte. Bij elke woning is ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast is parkeerruimte aanwezig in het openbaar gebied. Hiermee kan worden voldaan aan de parkeernorm ter plaatse.

2.5 Oriëntering en privacy

In de oriëntering van de bestaande woning wijzigt niets. Deze woning ligt in de huidige situatie reeds op voldoende afstand van andere woningen in de omgeving. De nieuwe woning aan de Pater Vogelsstraat wordt op ten minste 3 meter van de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen gepositioneerd en komt daarmee eveneens op voldoende afstand van omliggende woningen te liggen en tevens op voldoende afstand van de bestaande woning.

De privacy van de nieuwe en bestaande woning is door de ligging op afstand van andere woningen gewaarborgd. Door middel van beplanting en erfafscheidingen kan de privacy nog verder worden zeker gesteld. De privacy van omliggende woningen en omwonenden komt niet in het geding met de beoogde ontwikkeling.

2.6 Duurzaamheid

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

2.7 Conclusie

Als gevolg van het planvoornemen treedt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering op ter plaatse. De huidige visueel onaantrekkelijke bijgebouwen maken plaats voor een nieuwe woning, die past binnen de stedenbouwkundige structuur aan de Pater Vogelsstraat en wat betreft maatvoering en vormgeving aansluit bij de omliggende bestaande woningen. Door middel van de woning ontstaat een meer gesloten en harmonieuze gevelwand aan de noordzijde van de Pater Vogelsstraat, zoals dit ook al aan de zuidzijde het geval is. De nieuwe woning leidt niet tot beduidende nadelige effecten voor de bestaande woonomgeving. De woning vormt in stedenbouwkundig en planologisch opzicht een logische invulling van het plangebied. Ten aanzien van de bestaande woning vinden geen wijzigingen plaats.



3 Beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Laarbeek.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.



Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een kleinschalige ontwikkeling waarbij één woning wordt toegevoegd aan het bestaande bebouwde gebied van Beek en Donk. De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor ruimtelijke plannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.



Onderhavig planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010 en inwerkingtreding d.d. 1 januari 2011) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

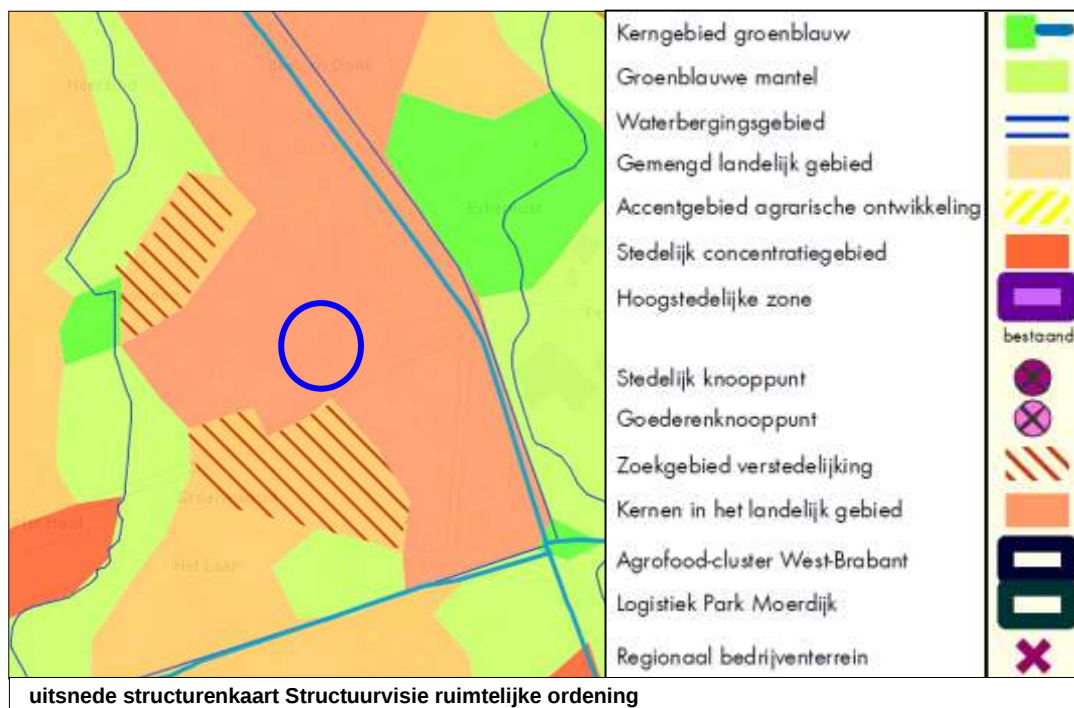
Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.





Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'kern in het landelijke gebied'. Het beleid is er hier op gericht om de lokale behoefte voor verstedelijking op te vangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie stuurt aan op een concentratie van verstedelijking en vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Het planvoornemen is een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid. De woonfunctie in het dorp Beek en Donk wordt versterkt binnen het bestaande komgebied van de kern. Aangezien het slechts de toevoeging van één woning betreft, legt het planvoornemen geen nadelig beslag op het gemeentelijke woningbouwcontingent, dat door de provincie nadrukkelijk wordt gereguleerd. Het planvoornemen past daarmee binnen het provinciale beleid.

3.3.2 Verordening Ruimte 2014

Een structuurvisie, zoals beschreven in de vorige paragraaf, is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening, namelijk de op 14 maart 2014 vastgestelde 'Verordening Ruimte 2014'. Deze verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen.

Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.



Het plangebied is op de plankaart bij de verordening aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Stedelijke ontwikkeling als hoofdregel is alleen mogelijk binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied. Dit is opgenomen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Het project voorziet in het toevoegen van één woning in de kern Beek en Donk, waarbij gebruik wordt gemaakt van beschikbare ruimte in het bestaande stedelijk gebied. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de Verordening Ruimte 2014 onderhavig project mogelijk is.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Laarbeek 2010 - 2020 | Groei in Balans

In de structuurvisie van de gemeente Laarbeek is de visie op de verdere ontwikkeling van de gemeente Laarbeek voor de komende 10 jaar vastgelegd. Deze visie op hoofdlijnen gaat onder meer in op volkshuisvesting.

De woningmarkt is onder het juk van de huidige economische situatie nog nauwelijks in beweging. De kaarten lijken voorlopig geschud. Op basis van de resultaten van recente lotingen, de input van Woningstichting Laarbeek, diverse projectontwikkelaars en regionale woningmarktonderzoeken is een goed beeld te schetsen van de huidige woningmarkt. Voor de komende jaren bestaat in Laarbeek de volkshuisvestelijke opgave ondermeer uit het toevoegen van vrijstaande woningen (bij voorkeur zelfbouwkavels) met een maximale perceelsgrootte van 600 m².

Binnen Beek en Donk zijn diverse woningbouwlocaties in ontwikkeling voor in totaal enkele honderden nieuwe woningen. Door dit hoge aantal is sprake van een risico op overcapaciteit. In onderhavig planvoornemen is echter sprake van de toevoeging van slechts één vrijstaande woning, binnen bestaand bebouwd gebied nabij het centrum van Beek. Deze toevoeging sluit aan bij de gemeentelijke volkshuisvestingsopgave en kan eenvoudig worden verrekend binnen één van de grotere plannen. Daarmee past het planvoornemen binnen het beleid van de structuurvisie.

3.4.2 Nota Open plekkenbeleid

De wens tot inbreiding en opvulling noodzaakte tot het vastleggen van afwegingskaders om te bepalen in welke gevallen inbreiding (3 of meer woningen) dan wel opvulling (1 of 2 woningen) op een locatie acceptabel is. Teneinde de bestaande mogelijkheden voor woningbouw binnen de bebouwde kom op open plekken te benutten (inbreiding) is derhalve op 12 februari 2004 de beleidsnota Open plekkenbeleid gemeente Laarbeek vastgesteld.

Ter beoordeling van een opvullocatie is in de Nota een aantal criteria opgesteld waaraan het verzoek getoetst wordt:

- de nieuwe kavel dient een oppervlakte te hebben van minimaal van 300 m² en maximaal 750 m²;
- opvulling van gaten in een doorlopend straatbeeld heeft de voorkeur;
- de bebouwbare kavel direct dient te grenzen aan de openbare weg.



Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige planvoornemen voldoet aan de gestelde criteria. De nieuwe kavel is circa 385 m² groot en grenst direct aan de openbare weg. De woning zorgt voor een opvulling van het bestaande straatbeeld aan de Pater Vogelsstraat.



4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

In onderhavig plan is sprake van de toevoeging van een extra woning op een bestaand woonperceel. Reeds in de huidige situatie heeft het plangebied een woonbestemming, waarmee als gevolg van het planvoornemen geen sprake is van een planologische functiewijziging. De bodemkundige gesteldheid is bovendien reeds meegenomen in de afweging bij het genomen besluit over het toekennen van een woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan.

Gelet op het bovenstaande is het uitvoeren van een bodemonderzoek ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging niet noodzakelijk. Wel bestaat de noodzaak tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in verband met de voor de uiteindelijke bouw van de woning aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Dit bodemonderzoek is reeds uitgevoerd (RSM, MS0021, maart 2014).

Uit het bodemonderzoek blijkt dat in de grond lichte verontreinigingen met metalen, PAK en PCB's zijn aangetroffen. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Op basis van de mengmonsteranalyse aan het bovengrondmengmonster (waarin een zinkgehalte boven de tussenwaarde gemeten was), zijn de deelmonsters separaat onderzocht op zink. In deze deelmonsters bleken hooguit overschrijdingen van de tussenwaarde voor te komen. Er is op basis van de beschikbare informatie geen reden om aan te nemen dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en er is dan ook geen aanleiding voor nader onderzoek en/of sanering van de bodem. Mocht in het kader van de bouwwerkzaamheden grond vrijkomen, dan zal deze mogelijk voor hergebruik op of buiten het terrein in aanmerking komen. Voor de toets op herbruikbaarheid is het voorliggend onderzoek echter niet geschikt. Mocht hergebruik overwogen worden, dan verdient het aanbeveling middels een AP04 onderzoek een partij-keuring te laten uitvoeren.

De volledige onderzoeksrapportage van het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.



4.3 Wet geluidhinder

4.3.1 Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een ruimtelijk plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het uiteindelijke bestemmingsplan.

Op 1 juli 2012 heeft een aanpassing van de Wet geluidhinder plaatsgevonden. Onder de noemer van SWUNG (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid) zijn voor de rijksinfrastructuur (hoofd(spoor)wegen) geluidproductieplafonds ingevoerd. Er gelden plafondwaarden die het geluid op vastgestelde referentiepunten langs de weg of het spoor niet mag overschrijden.

Het wettelijk kader voor SWUNG is vastgelegd in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. Daarop blijven voor de beoordeling van geluidhinder vooralsnog de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. Ook op decentraal beheerde wegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder van toepassing. Deze onderwerpen zullen onderdeel uitmaken van de volgende stap in de herziening van de geluidregelgeving.

4.3.2 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang een zone van de betreffende weg heeft. Indien men voornemens is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te realiseren binnen een dergelijke zone, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan. Een weg is niet zoneplichtig indien deze is gelegen binnen een woonerf of indien er sprake is van een maximum snelheid van 30 kilometer per uur. Wel dient in dat geval te worden aangetoond dat sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuwe geluidsgevoelig object (een woning), gelegen binnen de bebouwde kom van Beek en Donk, welke als geheel een 30 km/h-zone betreft. Doordat het plangebied tevens buiten het onderzoeksgebied van 200 meter van de N615 is gelegen, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï of het toekennen van een hogere grenswaarde niet nodig in onderhavig geval. Aangezien de nieuw woning wordt opgericht aan een relatief rustige woonstraat waar reeds diverse woningen aan gelegen zijn waarbij sprake is van een goed woon- en leefklimaat, mag worden aangenomen dat ook bij de nieuw te bouwen woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.



4.4 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien één nieuwe woning wordt opgericht. Een criteria om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 1.500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.5 Bedrijven en milieuzoneringen

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen (reguliere dan wel agrarische) bedrijven gelegen. Direct ten noorden van het plangebied ligt een woning met praktijkruimte. In deze praktijkruimte is de uitoefening van zakelijke en maatschappelijk dienstverlening mogelijk. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' betreffen dat activiteiten waarvoor een aan te houden richtafstand van 10 meter geldt ten aanzien van gevoelige objecten zoals woningen.

Gezien het feit dat direct aangrenzend aan de praktijkruimte al burgerwoningen aanwezig zijn en gelet op de ligging in een gemengd gebied, mag worden aangenomen dat de bouw van de woning geen nadelige invloed uitoefent op de toegestane activiteiten in de praktijkruimte (die momenteel evenwel niet in gebruik is). Ook ondervindt het planvoornemen vice versa geen hinder van de toegestane bedrijfsactiviteiten in de praktijkruimte.



4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Laarbeek en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Ook zijn geen kabels en leidingen waaraan een risicocontour is gekoppeld en/of planologische bescherming vereisen. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen alsmede Natura 2000-gebieden.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft Strabrechtse Heide & Beuven, dat op meer dan 11 kilometer afstand is gelegen. Gelet op de aard van de activiteiten in het plangebied is deze afstand meer dan voldoende om te kunnen concluderen dat het planvoornemen geen negatieve invloed uitoefent op het gebied.

In de ruimere omgeving van het plangebied liggen eveneens enkele EHS-gebieden. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze waardevolle gebieden en is zelf niet gelegen in een EHS of stiltegebied. De omgeving bestaat uit het bebouwde gebied van de kern Beek.





uitsnede archeologische verwachtingskaart



historische kaart circa 1900-1909

4.7.1 Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet (FF-wet). In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de FF-wet geen ontheffing zal worden verleend.

De niet bebouwde en verharde delen van het plangebied zijn reeds van alle beplanting ontdaan en derhalve braakliggend, met uitzondering van enkele kleine bomen aan de noordzijde van het plangebied. Deze zijn niet gelegen op de plaats waar de nieuwe woning komt te staan en hiervoor bestaat geen noodzaak tot verwijdering als gevolg van het planvoornemen. Gelet op de inrichting van het plangebied en de ligging in bestaan bebouwd gebied is de kans zeer klein dat ter plaatse beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn. In het kader van de FF-wetgeving bestaan er geen belemmeringen om tot de ontwikkeling over te gaan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1. Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Laarbeek aangeduid als categorie 4 (gebied met hoge verwachting). In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot.



Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² én dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld of 50 cm onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. Indien nog geen exacte oppervlakte van een totale vergraving bekend is (zoals bij bestemmingsplanwijzigingen), geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1.000 m².

Ten behoeve van de nieuwe woning zullen graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 cm, echter over een oppervlak van maximaal 385 m² groot. Ter plaatse van de bestaande woning zullen geen (noemenswaardige) grondwerkzaamheden plaatsvinden. Het plangebied in totaal is net geen 1.000 m² groot (998 m²). Aangezien de genoemde maximale oppervlaktes van 500 m² en 1.000 m² niet worden overschreden, mag worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een archeologische onderzoekspllicht in onderhavig geval. Uiteraard geldt wel een meldingsplicht indien bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologisch waardevolle resten opduiken. De kans daarop wordt echter niet groot geacht, aangezien de grond reeds is verstoord tijdens de aanleg van de fundering van de bestaande bebouwing.

4.8.2. Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen bestaande archeologische monumenten aanwezig. In het plangebied liggen evenmin rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente is te zien dat het plangebied deel uitmaakt van de oude kern van Beek, een ensemble met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Ook is te zien dat zowel de Dokter Timmerslaan als de Pater Vogelsstraat historisch-geografische lijnen betreffen met een redelijk hoge waarde. Tenslotte is sprake van een zichtrelatie (categorie 2) tussen het centrumgebied van Beek (Heuvelplein) en de Oude toren, welke over het plangebied loopt.

Als gevolg van het planvoornemen worden geen bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen in of in de omgeving van het plangebied aangetast. De nieuwe woning sluit wat betreft vormgeving en maatvoering aan bij de bestaande stedenbouwkundige structuur van de oude kern van Beek en wordt niet dermate hoog dat de aanwezige zichtrelatie wordt verstoord.



5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen wordt in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas. De reactie van het waterschap zal in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt worden.

5.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling.

Per beleidspunt wordt het onderhavig plan getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

5.2.1 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.

5.2.2 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen.

Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Bij dit initiatief zal gebruik gemaakt worden van infiltratie op eigen terrein.



5.2.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de Ausgangssituatie. Door infiltratie van het hemelwater binnen het plangebied wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen.

5.2.4 Water als kans

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit kleinschalige project wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect.

5.2.5 Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimte vraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing, gezien de kleinschaligheid.

5.2.6 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De nieuw te realiseren woning bevat geen (uitloogbare) materialen die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grond water verslechteren.

5.3 Waterhuishoudkundige en geohydrologische situatie

Binnen het plangebied zijn geen (primaire) waterlopen aanwezig en evenmin in de directe omgeving. Ten westen van het plangebied loopt wel een primaire watergang. De beschermingszone daarvan reikt echter niet tot binnen het plangebied.

Het maaiveld bedraagt ter plaatse circa 17,5 meter boven N.A.P. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het projectgebied bedraagt 80 tot 140 cm beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) binnen het projectgebied bedraagt 120 cm beneden maaiveld.

5.4 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van het toevoegen van een nieuwe woning op een bestaande woonkavel. Daartoe wordt het nu nog aanwezige bijgebouw gesloopt en de huidige verharding verwijderd. De nieuwe woning krijgt een oppervlakte van circa 100 m² en heeft de mogelijkheid tot het oprichten van maximaal 190 m² aan bijgebouwen. Daarnaast zal circa 50 m² worden verhard. Het huidige bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 85 m² en er is momenteel circa 185 m² verharding aanwezig. De bestaande woning heeft een oppervlakte van circa 115 m² en circa 40 m² aan verharding. Bij deze woning mag in de nieuwe situatie maximaal 200 m² aan bijgebouwen worden opgericht en zal tevens circa 50 m² worden verhard.



In totaal bedraagt het huidige oppervlak aan bebouwing en verharding daarmee circa 425 m². In de nieuwe situatie zal dat oppervlak maximaal circa 705 m² bedragen. Dit betreft een toename van circa 280 m² aan verhard oppervlak, hetgeen gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse, met name voor het van het verhard oppervlak afstromende hemelwater.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering. Hergebruik wordt over het algemeen alleen toegepast bij grootschalige voorzieningen. In onderhavig geval zal gebruik worden gemaakt van waterberging in combinatie met infiltratie. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van bergingsvoorzieningen, alwaar het water ter plaatse kan infiltreren.

De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is ten behoeve van het planvoornemen is afhankelijk van het aantal m² aan toegenomen verharding, in dit geval circa 280 m². Bij de bepaling van de benodigde bergingscapaciteit met de HNO-tool van het waterschap dient uitgegaan te worden van een bui die eens in de 10 jaar (T=10) voorkomt, met een doorkijk naar een bui die eens in de 100 jaar (T=100) voorkomt. De benodigde bergingscapaciteit (T=10) moet dan in totaal circa 11 m³ bedragen, bij T=100 bedraagt deze circa 15 m³. De berging dient plaats te vinden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Het benodigde ruimtebeslag voor de infiltratievoorzieningen bedraagt 16 m² voor beide woningen samen. Voor de noodzakelijke voorzieningen in de vorm van infiltratiekranten is voldoende ruimte aanwezig op beide toekomstige kavels.

In bijlage 2 bij deze toelichting is de berekening van de benodigde bergingscapaciteit conform de HNO-tool opgenomen.

5.6 Riolering

De gemeentelijke beleidsdoelen ten aanzien van afvalwater betreffen:

1. inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerde stedelijk afvalwater;
2. inzameling van het hemelwater dat afstroomt van openbaar gebied en tevens het hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt op particulier terrein;
3. het transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt; waarbij:
4. ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater worden voorkomen; en
5. geen overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt (in de breedste zin van het woord);
6. een doelmatige oplossing wordt gezocht voor structurele nadelige gevolgen voor de gebruiksfuncties binnen het gemeentelijke gebied als gevolg van de aanwezige grondwaterstand.



De nieuwe woning wordt net als de bestaande woning aangesloten op het in de Pater Vogelsstraat en de Dokter Timmerslaan aanwezige gemengde rioolstelsel. De nieuwe woning wordt wel voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwater en vuil water, vooruitlopend op een eventueel toekomstig (gescheiden) riool. Het vuile water zal daarbij via het bestaande rioolstelsel worden afgevoerd naar de RWZI in Aarle-Rixtel.



6 Juridische opzet

6.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

6.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting (zoals onderhavige toelichting), die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels. Een bestemmingsplan kan ook bijlagen bevatten. Indien de bijlagen een relatie hebben met de regels worden ze opgenomen als bijlage bij de regels. Indien de bijlagen bijdragen aan de onderbouwing dan wel motivatie van het plan worden ze opgenomen als bijlage bij de toelichting.

6.3 Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en plansystematiek. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

6.4 Regels

De regels zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De regels bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen, waarbij voor elke bestemming is voorzien in een apart artikel.



Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, dan wordt dat op de verbeelding aangegeven door middel van een zogenoemde gebiedsaan- duiding.

De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschreven in de bestemmingsomschrijving. Eventuele aanvullingen of uitzonderingen zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Zowel ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken van de gebruiksregels'.

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestemming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen. Indien gewenst kan ook worden voorzien in een bevoegdheid om een bestemming geheel dan wel gedeeltelijk te wijzigen in een andere bestemming. Dergelijke bevoegdheden worden opgenomen onder het kopje 'Wijzigingsbevoegdheid'.

Naast voornoemde veel voorkomende onderdelen van bestemmingsregels kan worden voorzien in een vergunningstelsel voor het slopen van bebouwing en specifieke procedure-regels.



6.5 Bestemming Wonen

Het gehele plangebied krijgt de bestemming Wonen. Daarbij wordt de plaats waar het hoofdgebouw van zowel de nieuwe als de bestaande woning opgericht mag worden aangegeven door middel van een bouwvlak. Het oprichten van bijgebouwen mag zowel binnen het bouwvlak als binnen het bijbouwvlak. Binnen de bouwvlakken van de woningen wordt door middel van aanduidingen aangegeven dat het vrijstaande woningen betreft en wat de maximaal toegestane goothoogte is. De goothoogte van de nieuwe woning mag maximaal 6 meter bedragen, die van de bestaande woning 3,5 meter (conform het vigerende bestemmingsplan).



7 Haalbaarheid

7.1 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier de toevoeging van een nieuwe woning op een bestaande woonkavel, waarbij de nieuwe woning komt te staan op de plaats waar nu nog het bijgebouw van de bestaande woning staat. De kosten van het planvoornemen worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Dit wordt geregeld middels een anterieure overeenkomst. Voor de gemeente Laarbeek zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Gezien de ligging van het plangebied tussen de bestaande (woon)bebouwing aan de Dokter Timmerslaan en de Pater Vogelsstraat, bestaat de kans dat planschade ontstaat voor omwonenden. Teneinde te bepalen of dit daadwerkelijk het geval is, is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Op basis van deze analyse wordt geconcludeerd dat eventuele planschadeclaims naar verwachting afgewezen zullen worden vanwege het feit dat het eventuele planologische nadeel binnen het normaal maatschappelijk risico valt. Tussen de gemeente Laarbeek en de initiatiefnemer wordt evenwel een planschadeovereenkomst gesloten, op basis waarvan eventuele kosten die voortkomen uit planschadeverzoeken op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de bouw van een nieuwe woning op de plaats waar nu nog een bijgebouw staat van een op hetzelfde perceel reeds aanwezige woning. Het bijgebouw wordt daartoe gesloopt, de bestaande woning blijft behouden. De nieuwe woning komt op voldoende afstand van de bestaande woning, de overige omliggende woningen en de weg te liggen en zal wat betreft vormgeving en maatvoering passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur ter plaatse. Gelet hierop en gezien het feit dat het planvoornemen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt ten opzichte van de huidige situatie (leegstand en braakliggend terrein), mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Ontwerp:
Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- b. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- c. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- d. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Vooroverleg

8.2.1 Watertoets

Het planvoornemen is in het kader van de watertoets, vooraf aan de publicatie, ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas toegezonden. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is in het bestemmingsplan opgenomen welke infiltratievoorzieningen worden toegepast.

8.2.2 Provincie Noord-Brabant

In onderhavig geval zijn geen provinciale belangen in het geding, gezien de aard van het planvoornemen en de ligging in het bestaande bebouwde gebied van Beek en Donk. Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg evenwel aan de provincie aangeboden. De provincie heeft laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

8.3 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan 'Woning Pater Vogelsstraat' heeft met ingang van maandag 15 december 2014 tot en met maandag 26 januari 2015 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend..

