

Uitwerkingsplan

Zonnetij; Het Klavier, Aarle-Rixtel

Gemeente Laarbeek



Uitwerkingsplan

Zonnetij; Het Klavier, Aarle-Rixtel

Gemeente Laarbeek

Toelichting

Bijlagen

Voorschriften

Plankaart

Schaal 1:1.000

Datum:

September 2010

Vastgesteld:

28 september 2010

Projectgegevens:

TOE03-DNP00001-01A

VOO03-DNP00001-01A

TEK03-DNP00001-01A

Inhoud

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inleiding | 1 |
| 1.1 | Aanleiding | 1 |
| 1.2 | Plangebied | 1 |
| 1.3 | Vigerend bestemmingsplan | 1 |
| 1.4 | Opbouw van de toelichting | 2 |
| 2 | Bestaande situatie | 3 |
| 2.1 | Historische ontwikkeling | 3 |
| 2.2 | Ruimtelijke structuur | 4 |
| 2.3 | Functionele structuur | 5 |
| 3 | Planbeschrijving | 7 |
| 3.1 | Planuitgangspunten | 7 |
| 3.2 | Planbeschrijving | 8 |
| 4 | Beleidskader | 11 |
| 4.1 | Inleiding | 11 |
| 4.2 | Provinciaal kader | 11 |
| 5 | Milieuhygiënische en planologische verantwoording | 13 |
| 5.1 | Inleiding | 13 |
| 5.2 | Bodem | 13 |
| 5.3 | Water | 14 |
| 5.4 | Archeologie | 15 |
| 5.5 | Flora en fauna | 15 |
| 5.6 | Geurhinder | 16 |
| 6 | Het uitwerkingsplan | 19 |
| 6.1 | Toelichting op het juridische systeem | 19 |
| 6.2 | Het juridische plan | 19 |
| 6.3 | Toelichting op de bestemmingen | 20 |
| 7 | Haalbaarheid | 23 |
| 7.1 | Financieel | 23 |
| 7.2 | Maatschappelijk | 23 |
| 8 | Bronnen | 25 |
| 8.1 | Boeken en rapporten | 25 |
| 8.2 | Websites | 25 |

Separate bijlagen:

- Becker en van de Graaf, archeologisch bureauonderzoek & inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase 'Molenstraat Aarle-Rixtel gemeente Laarbeek', 30 november 2009
- Croonen Adviseurs, Quickscan flora en fauna (NAT02-DNP00001-01A), 23 november 2009
- Croonen Adviseurs, Eindrapportage vleermuizenonderzoek Zonnetij; Het Klavier, Aarle-Rixtel (NAT02-DNP00001-02A), 25 oktober 2010
- Lankelma Ingenieursbureau, Aanvullend bodemonderzoek Kerkstraat 18 te Aarle-Rixtel, 25 november 2009
- Lankelma Ingenieursbureau, Verkennend bodemonderzoek locatie aan de Molenstraat te Aarle-Rixtel, 8 oktober 2009
- Oranjewoud, toelichting watertoets 'Het Klavier' Aarle-Rixtel, 12 april 2010



Ligging plangebied in Aarle-Rixtel (maps.google.nl)



Ligging plangebied Zonnetij; Het Klavier aan de Molenstraat (maps.google.nl)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De 'gronden Smulders' aan de Kerkstraat/Molenstraat te Aarle-Rixtel zijn al enkele jaren in het zicht als inbreidingslocatie voor woningbouw. Zo is de locatie opgenomen in de Structuurvisie+ (maart 2003), waarbij een relatie wordt gelegd met het naastgelegen 'Woonpark Zonnetij'. De gronden Smulders zijn dan ook van groot belang om, uit oogpunt van volkshuisvesting en leefbaarheid, voldoende woningbouw te realiseren. Niet alleen vanwege de relatief forse omvang van de locatie, ook vanwege de ligging op loopafstand van de voorzieningen en het naastgelegen zorgcomplex.

De druk op de beschikbaarheid van binnendorpse bebouwingmogelijkheden is steeds groter geworden. Dit komt door de gemeentelijke wens het beschikbare woningbouwcontingent naar rato van het aantal inwoners van de kernen te verdelen. In het ontwerp van de nieuwe Structuurvisie 2010-2020 'Groei in Balans' zijn uitsluitend aan de zuidzijde van de kern Aarle-Rixtel – in theorie – nog mogelijkheden voor uitbreiding. Onderhavige locatie betreft een substantiële inbreidingsmogelijkheid op redelijke loopafstand van de belangrijkste voorzieningen.

Het bestemmingsplan maakt de woningbouw (op termijn) mogelijk. De gronden zijn thans bestemd als 'uit te werken woongebied'. Met de beoogde bestemming in het vigerende bestemmingsplan wordt van het huidige gebruik afgeweken, doordat een intensievere bebouwing wordt voorzien. Dit wordt zodanig als 'Uit te werken woongebied' aangegeven. De precieze uitwerkingsvoorschriften van het 'Uit te werken woongebied' worden in hoofdstuk 3 toegelicht.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordelijke zijde van de kern Aarle-Rixtel. Het gebied wordt globaal begrensd door de Molenstraat aan de noordzijde, het gebied van 'Woonpark Zonnetij' en de begraafplaats aan de oostelijke zijde, het perceel van Kerkstraat huisnummer 14 aan de zuidzijde, en aan de westelijke zijde de achterkanten van de woningen aan de Kerkstraat.

Het plangebied betreft in ieder geval de percelen kadastraal bekend gemeente Aarle-Rixtel (thans Laarbeek) sectie A, nummers 1854, 1594 en 1746.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Zonnetij', dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 28 mei 2008. De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'uit te werken woongebied'. De in de bestemming opgenomen uitwerkingsvoorschriften dienen als uitgangspunt voor voorliggend uitwerkingsplan.

1.4 Opbouw van de toelichting

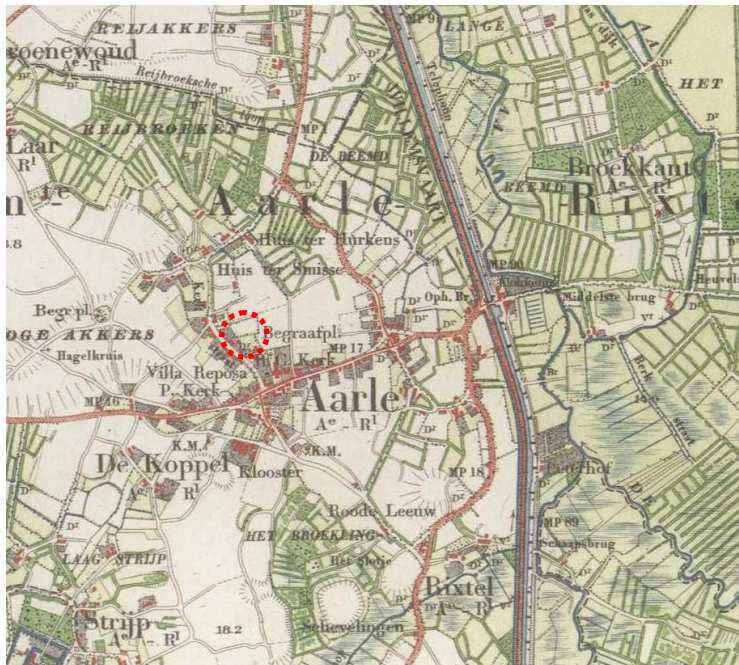
In hoofdstuk 2 komt de bestaande situatie aan bod. Hierin wordt het plangebied en de omliggende terreinen besproken. Hoofdstuk 3 geeft duidelijkheid aan de uitwerkingsvoorschriften, deze bestaan hoofdzakelijk uit de bestemming 'uit te werken woongebied'. Direct hierna is de beschrijving van het stedenbouwkundig plan opgenomen en vertaald in dit uitwerkingsplan. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader behandeld waarin verwezen wordt naar het bestemmingsplan Zonnetij. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten bodem, archeologie, flora en fauna en water. De overige relevante aspecten zijn al onderzocht. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de plansystematiek en de bestemmingen. In hoofdstuk 7 is de economische en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk staat de historische en huidige situatie kort beschreven, in zowel ruimtelijk als functioneel opzicht.

2.1 Historische ontwikkeling

De gemeente Laarbeek, met daarin het dorp Aarle-Rixtel, ligt op de overgang tussen het brede beekdal van de Aa in het oosten van de gemeente en de dekzandruggen in het westen. Het beekdal van de Aa en de alternerende oost-westgerichte beekdalen en dekzandruggen in het westelijke deel van de gemeente zijn in zeer belangrijke mate structurerend; ze vormen de basis voor het huidige occupatiepatroon.



De ligging van het plangebied in Aarle-Rixtel, 1897.

Aarle-Rixtel bestond oorspronkelijk uit twee kernen, die echter al enkele eeuwen geleden aan elkaar zijn gegroeid. Aarle-Rixtel is al meer dan 800 jaar oud (1179), maar de omgeving heeft sinds veel langere tijd menselijke activiteiten gekend. De plaatsen waar de oudste woonkernen zich hebben gevormd en ontwikkeld, lijken met zorg te zijn gekozen. Niet alleen omdat de bebouwing op natuurlijke verhevenheden tot stand gekomen is, maar ook omdat deze door waterloopjes werden omspoeld. Zo vindt men in de onmiddellijke nabijheid de riviertjes de Mierle, de Goorloop en de Aa.

De van oudsher aanwezige oost-westgerichte linten zijn structurerend in de opbouw van het dorp. Variatie kenmerkt deze linten door een overwegend lange tijdsperiode waarin zij zijn ontstaan en de verdichting van deze linten in de naoorlogse periode.

De bebouwing heeft echter wel hoofdzakelijk een historisch karakter. De variatie komt niet alleen tot uitdrukking in de bouwstijl en de toegepaste materialen, maar ook in de situering. Voorgevelrooilijnen verspringen sterk, waardoor een wisselend profiel ontstaat.

Recentere uitbreidingen hebben plaatsgevonden achter deze linten in noordelijke en zuidelijke richting. Deze uitbreidingen zijn omgeven door een aantrekkelijk landschap. Tussen de lintbebouwing en de planmatige uitbreidingen (woon- en werkgebieden) liggen op diverse plaatsen 'achtergebieden' waar in de loop van de tijd een diversiteit van bebouwing is ontstaan. Het plangebied betreft een dergelijk 'achtergebied' waar voor nu een uitwerkingsplan wordt opgesteld.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is één van de laatste inbreidingslocaties in de kern Aarle-Rixtel, in het dorp ook wel bekend als de 'gronden Smulders'. In het verleden bevond zich op het zuidelijk deel van het plangebied, aan de Kerkstraat 18, een woning met een diepvrieskluis. Deze is inmiddels gesloopt nadat deze grotendeels werd verwoest door een brand. Het zuidelijk deel van het plangebied is middels een bosschage gescheiden van het noordelijk deel. Dit deel van het plangebied is altijd bestemd geweest als 'groenvoorziening'.

Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de (achter)tuinen van de aan de Kerkstraat gelegen woningen. Deze lintbebouwing bestaat voornamelijk uit twee-onder-een-kap en een aantal vrijstaande woningen van twee bouwlagen met een kap. De woningen zijn allen in één rooilijn aan de Kerkstraat gebouwd. Eén woning echter, tegenover de kruising Kerkstraat/Terlingenplein, aan de Kerkstraat 14 ligt gekanteld, verder naar achteren op de kavel. Deze woning grenst met de zijgevel direct aan het zuidelijk deel van het plangebied, waar voorheen de inmiddels afgebrande woning stond.

Aan de noordzijde is het plangebied van de aan de Molenstraat gelegen groenzone met bergbezinkbassin gescheiden door middel van een houtwal. Aan de overzijde van de Molenstraat ligt het buitengebied. Hier is nauwelijks bebouwing aanwezig, met uitzondering van een aantal boerderijen, welke verder in het landschap liggen. Op de hoek Molenstraat/Kerkstraat bevinden zich nog een aantal woningen.

Aan de oostzijde van het plangebied is het terrein van Woonpark Zonnetij gelegen. Op de grens van dit terrein bevonden zich woonzorgeenheden, die inmiddels zijn gesloopt. Ook de afscheidende haag is inmiddels verwijderd.

Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan de begraafplaats. Het plangebied is door middel van een muur en een beukhaag van de begraafplaats gescheiden.

2.3 Functionele structuur

De Dorpsstraat is het hart van de kern Aarle-Rixtel en speelt in functionele zin een belangrijke rol. De meeste winkels en voorzieningen liggen geconcentreerd in het gebied tussen de Klokstraat en de Mariastraat. Daarnaast liggen verspreid in de kern nog voorzieningen als een huisartsenpost, een bibliotheek, en een supermarkt. Aan de overzijde van de Heindertweg, ten oosten van het plangebied bevindt zich basisschool De Heindert. Ten noorden van de Molenstraat (de noordelijke plangrens) bevindt zich een dierenparkje. De nabije ligging van de vele voorzieningen is gunstig, gezien het feit dat op de planlocatie een groot aantal woningen zijn voorzien.

3 Planbeschrijving

3.1 Planuitgangspunten

In het bestemmingsplan Zonnetij is voor het volledige gebied de bestemming 'uit te werken woongebied' aangegeven. In de voorschriften is aangegeven dat burgemeester en wethouders de bestemming uitwerken op grond van artikel 11 van de WRO. Aan deze uitwerking van het bestemmingsplan zijn de volgende ruimtelijke/functionele en procesmatige uitgangspunten/randvoorwaarden verbonden:

- a Alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan dient getoetst te worden of er geen milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige functies dan wel belemmeringen vanwege in het plangebied aanwezige waarden bestaan, zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande milieuaspecten en waardenaspecten. Dit betekent in ieder geval dat aangetoond dient te worden dat de bodem geschikt is voor het gebruik. Daarnaast dient een archeologisch onderzoek te zijn uitgevoerd.
- b Bij de uitwerking van het plan dient nader overleg plaats te vinden met het waterschap.
- c De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Uit te werken woongebied' zijn bestemd voor:
 - wonen in woningen met de daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, waterpartijen en watergangen, parkeervoorzieningen, doeleinden van openbaar nut en tuinen en erven;
 - de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in een woning of bijgebouwen;
 - verkeersdoeleinden.
- d De ontsluiting van het gebied vindt plaats op de Molenstraat.
- e Voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. De ten tijde van de uitwerking gebruikelijke parkeernormen zullen uitgangspunt zijn. Deze worden door burgemeester en wethouders vastgesteld.
- f Tussen de (uitbreiding van de) begraafplaats en de woningen dient een buffer te worden gecreëerd van minimaal 10 m bestaande uit (afscherpende) groenvoorzieningen.
- g Er dient een bufferzone van minimaal 5 m te worden vrijgehouden van gebouwen aan de westelijke zijde van het gebied tot de achterste perceelsgrenzen (achtertuinen) van de woningen aan Kerkstraat alsmede aan de zuidzijde van het gebied tot de zijdelingse perceelsgrens van de zuidelijk gelegen woning aan de Kerkstraat;
- h Er mogen maximaal 65 woningen gebouwd worden.
- i Op de gronden zijn zowel gestapelde woningen als vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde woningen en woningen in gesloten bebouwing toegelaten, met dien verstande dat maximaal 65% van het aantal woningen mag bestaan uit grondgebonden woningen.
- j De goothoogte en maximale bouwhoogte van grondgebonden woningen mag maximaal 6 respectievelijk 10 m bedragen.

- k De maximale bouwhoogte van gestapelde woningen mag maximaal 12 m aan de zijde van Molenstraat, aflopend naar maximaal 9 m aan de van de Molenstraat gekeerde gevel.
- l De minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen 3 m aan beide respectievelijk aan één zijde. *Uit de begripsomschrijving behorende bij het vigerende bestemmingsplan kan worden opgemaakt dat in dit verband vrijstaand geschakelde woningen worden gerekend tot halfvrijstaande woningen.*
- m De gezamenlijke diepte van een hoofdgebouw en een aangebouwd bijgebouw mag maximaal 15 m. bedragen, met dien verstande dat indien een hoofdgebouw een diepte heeft van minimaal 11 m., de gezamenlijke diepte van hoofdgebouw en aangebouwd bijgebouw maximaal gelijk is aan de diepte van het hoofdgebouw plus 4 m. In afwijking hiervan mag de maximale diepte van een seniorenwoning 20 m. bedragen.

Daarnaast zijn er nog uitgangspunten geformuleerd voor het gebruik en de realisatie van bijgebouwen. In de voorschriften behorende bij het voorliggend uitwerkingsplan zijn al deze uitgangspunten weer opgenomen.

In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk zal beargumenteerd worden op welke wijze het uitwerkingsplan voldoet aan bovenstaande uitgangspunten.

3.2 Planbeschrijving

Voor de uitbreidingslocatie Zonnetij; Het Klavier is, conform de uitwerkingsvoorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Zonnetij', een stedenbouwkundige verkenning opgesteld. De stedenbouwkundige verkenning vormt de basis voor voorliggend uitwerkingsplan. De verkenning is conform de uitwerkingsvoorschriften gemaakt. Bestaand uitgangspunt, welke niet als uitwerkingsregel is opgenomen, is de ruimtelijke aansluiting van het plangebied op de oostelijke inbreidingslocatie Woonpark Zonnetij.

3.2.1 Ruimtelijk

In het plangebied worden 64 woningen gerealiseerd, dit zijn 22 appartementen en 42 grondgebonden woningen, conform uitwerkingsregel H. De architectuur van de bebouwing wordt afgestemd op de meer historische panden in Aarle-Rixtel/Kerkstraat. Daarnaast sluit het appartementengebouw qua stedenbouwkundige positie aan op het naastgelegen Woonpark Zonnetij. Het plangebied kan opgedeeld worden in vier gedeelten.

Het westelijke deel bevindt zich direct achter het historische lint. Ruimtelijke aansluiting op het historische deel vindt plaats door de situering van de bouwkavels. De te realiseren twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaand geschakelde woningen worden richting het oosten georiënteerd. Deze zijn opgebouwd uit een hoofdgebouw en een garage. Het hoofdgebouw heeft een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 10 m. De garage heeft een maximale goothoogte van 3,2 m en een bouwhoogte van 6 m.

In het zuidelijke deel van het plangebied vinden de woningen ruimtelijke aansluiting op de kavel van de Kerkstraat 14. Tussen de hoekwoning en de begraafplaats is een buffer aanwezig van ten minste 10 m bestaande uit de bestaande (afschermende), en extra voor uitbreiding voorziene, groenvoorzieningen, conform uitwerkingsregel F. De woningen hebben, evenals de woningen in het westelijke deel, een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 10 m. De garage heeft een maximale goothoogte van 3,2 m en een bouwhoogte van 6 m.

Tussen deze woningen en het bestaande perceel Kerkstraat 14 dient een bufferzone van minimaal 5 m opgenomen te worden, dit conform uitwerkingsregel G.

Patiowoningen, rij-, hoekwoningen en vrijstaand geschakelde woningen geven vorm aan het centrale deel. De vrijstaand geschakelde woningen zijn hierbij georiënteerd op de voorliggende woonstraat met parkeren en daarbij de Molenstraat met het buitengebied. De patio- en rijwoningen zijn geschakeld, waardoor het centrale deel de ruimtelijke vorm heeft van een halfgesloten bouwblok. Het hoofdgebouw van de rij- en vrijstaande geschakelde woningen hebben een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 10 m. De bijbehorende garages hebben een maximale goothoogte van 3,2 m en een bouwhoogte van 6 m. De patiowoningen bestaan uit één bouwlaag met kap, waardoor deze woningen een maximum bouwhoogte van 10 m hebben.

In het noordoostelijke deel zal een bouwblok van 22 appartementen gerealiseerd worden. Dit appartementenblok zal haaks op de Molenstraat gesitueerd worden. Door de voortzetting van de situering van de appartementenblokken van het Woonpark Zonnetij, ten oosten van het plangebied, zal ook dit een speelse situering hebben in de ruimte. Het appartementenblok zal uit 3 bouwlagen bestaan en krijgt aan de kant van de Molenstraat een extra bouwlaag. Hiermee sluit het stedenbouwkundig aan op de appartementenblokken buiten het plangebied en voldoet het aan de uitwerkingsvoorschriften K.



Schets stedenbouwkundig model van het uit te werken plangebied.

3.2.2 Parkeren en ontsluiting

Het plangebied heeft zijn ontsluiting aan de Molenstraat. Alle woningen zijn aan een centrale woonstraat gelegen. Daarnaast is er in de zuidwesthoek van het plangebied een ontsluiting voor langzaam verkeer voorzien op de Kerkstraat ten behoeve van een langzaam verkeersroute.

Parkeren dient bij voorkeur aan de randen van het gebied en in beperkte mate geclusterd aan de ontsluitingsweg door het plangebied te geschieden. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is er gekeken naar het type woning die gerealiseerd zullen worden in het plangebied.

| Type | Categorie | Aantal woningen | Norm | Behoefte |
|-------------------------------------|-----------|-----------------|------|--------------|
| Appartementen GBO 55 | goedkoop | 8 | 1,4 | 11,2 |
| Appartementen GBO 75 | midden | 14 | 1,8 | 25,2 |
| Tussenwoningen | midden | 7 | 1,8 | 12,6 |
| Eindwoningen | midden | 6 | 1,8 | 10,8 |
| Dubbele woningen | duur | 12 | 2 | 24 |
| Vrijstaand geschakeld (zuidkant) | duur | 2 | 2 | 4 |
| Vrijstaand geschakeld | duur | 6 | 2 | 12 |
| Patiowoningen | duur | 9 | 2 | 18 |
| | | | | |
| Totaal | | 64 | | 117,8 |

Naast de 79 (semi)openbare parkeerplaatsen zijn er ook nog 44 parkeerplaatsen op privéterrein. Deze 123 parkeerplaatsen in totaal voldoen aan de parkeerbehoefte van 117,8 plaatsen, waarmee voldaan wordt aan uitwerkingsregel E.

Bovenstaande normeringen zijn afkomstig uit CROW in combinatie met het gemeentelijk Parkeerbeleidsplan zoals vastgesteld op 5 juni 2008.

4 Beleidskader

4.1 Inleiding

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Zonnetij te Aarle-Rixtel. Het plangebied is voorzien van uitwerkingsuitgangspunten. Voorliggend uitwerkingsplan maakt, conform de uitwerkingsuitgangspunten, de bouw mogelijk van woningen en de daarbij behorende bestemmingen.

De beleidsmatige afweging is reeds gemaakt in het kader van het moederplan. Behalve de Interimstructuurvisie en Paraplunota op provinciaal niveau is er in de tussentijd geen nieuw beleid geformuleerd of geactualiseerd dat van invloed is op deze afweging. Daarom wordt met betrekking tot beleid (grotendeels) verwezen naar het moederplan. In voorliggend uitwerkingsplan wordt derhalve niet concreet ingegaan op beleid.

4.2 Provinciaal kader

4.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

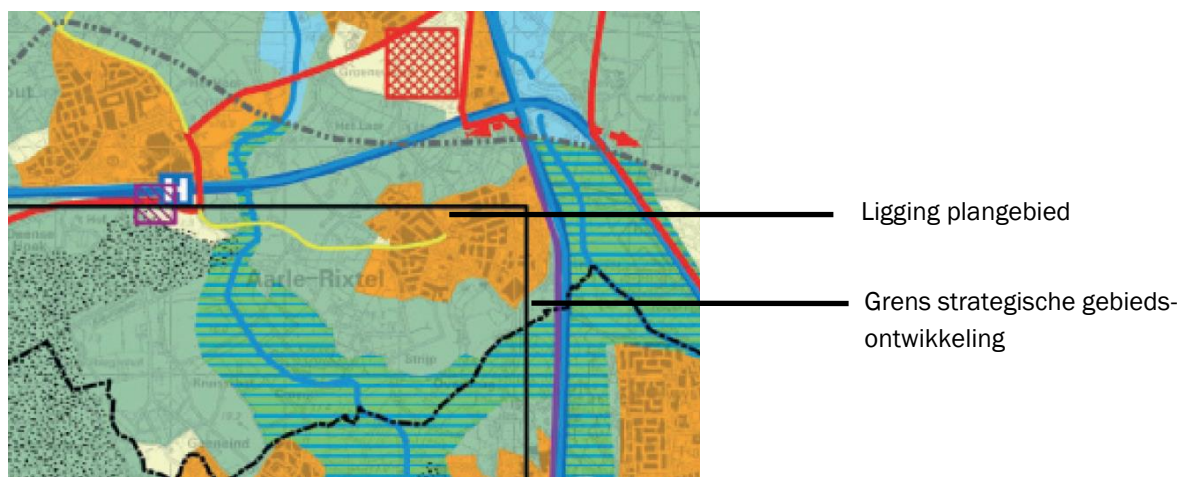
Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen.

De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigen Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.



Kaartuitsnede van het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied voldoet aan de uitgangspunten, die genoemd worden in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied en het betreft een inbreidingslocatie in de kern Aarle-Rixtel. Hiermee beantwoordt de ontwikkeling aan het uitgangspunt 'zuinig ruimtegebruik'.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

5.1 Inleiding

Er heeft al tijdens de planvorming van het bestemmingsplan Zonnetij onderzoek plaatsgevonden naar de bedrijfshinder, wegverkeerslawaaï, invloedssfeer begraafplaats, bodem, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie en water. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken is de bestemming 'uit te werken woongebied' toegekend aan het plangebied. Er kan voor enkele van deze aspecten daarom worden volstaan met een verwijzing naar het bestemmingsplan Zonnetij. In de uitwerkingsvoorschriften is een verplichting opgenomen om (aanvullend) milieuhygiënische aspecten te onderzoeken. De onderzoeken die nog gedaan dienden te worden zijn bodem, water, archeologie en flora en fauna. De onderzoeken die relevant zijn voor de keuzes die gemaakt zijn in dit uitwerkingsplan zijn, conform uitwerkingsregel A (zie paragraaf 3.1), hierna beschreven.

5.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Lankelma Ingenieursbureau is hiertoe een verkennend bodemonderzoek in het plangebied verricht. De rapportage, d.d. 8 oktober 2009, is als separate bijlage bij voorliggend uitwerkingsplan opgenomen.

Tijdens het onderzoek is een lichte bodemverontreiniging aangetroffen. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek echter niet noodzakelijk. Er is geen onderzoek gedaan naar asbest, maar er zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

Aanvullend onderzoek

In een eerder stadium is op perceel Kerkstraat 18 een bodemverontreiniging met koper aangetoond. Een aanvullend bodemonderzoek (Lankelma Ingenieursbureau, rapportage: 25 november 2009) dient de omvang en ernst van de verontreiniging uit te wijzen.

Uit het onderzoek kan vanwege de geroerde grondslag geen eenduidig beeld van de aard en omvang van de verontreiniging bepaald worden. Hoewel de verontreiniging zich concentreert in de toplaag, kan deze ook dieper aanwezig zijn. Gezien de aangetroffen mate en omvang van de verontreinigde grond kan worden vastgesteld dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging.

De grond dient, voordat deze ontwikkeld wordt tot woongebied, gesaneerd te worden.

5.3 Water

Ten behoeve van de ontwikkeling van 'Het Klavier' in Aarle-Rixtel is er door Oranjewoud een watertoets doorlopen, het volledige onderzoek is als separate bijlage opgenomen. De ontwikkelaar is in overleg getreden met de waterbeheerders, conform uitwerkingsregel B. Met het waterschap Aan en Maas en de gemeente zijn de randvoorwaarden en eisen voor het toekomstige watersysteem besproken. In de rapportage 'Toelichting watertoets, Het Klavier Aarle-Rixtel, Oranjewoud, 12 april 2010' zijn deze voorwaarden en is het huidige en toekomstige watersysteem uitgebreid beschreven. In deze waterparagraaf komen de belangrijkste wateraspecten en de toekomstige waterhuishoudkundige inrichting samenvattend aan bod.

5.3.1 Huidige (geo)hydrologische situatie

Het plangebied heeft een maaiveldhoogte van NAP+15,3 m tot NAP+15,9 m. De grondwaterstand kan door het jaar heen behoorlijk fluctueren. Op de laagste delen van het plangebied kan het grondwater stijgen tot 20 cm onder maaiveld. In de droge periode van het jaar kan het grondwater wegzakken tot 2 meter onder maaiveld. De GHG is gesteld op NAP 15,1 meter.

De bodem bestaat uit matig siltig matig fijn zand met soms een leemlaag. De doorlatendheid van de bodem is gemiddeld circa 1 m/dag.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Noordelijk van het plangebied ligt wel een leggerwatergang die onder vrij verval afwatert in noordelijke richting.

5.3.2 Randvoorwaarden waterbeheerders

De bergingseis is de belangrijkste randvoorwaarden met betrekking tot dit plangebied. Hemelwater dient binnen het plangebied te worden geborgen. Conform de eisen van het waterschap dient een bui met een herhalingsdij van 10 jaar +10% te worden geborgen binnen het plangebied. Een bui $T=100+10\%$ mag niet tot schade aan de woningen leiden.

5.3.3 Toekomstig watersysteem

Hemelwater van de toekomstige verhardingen in 'Het klavier' wordt opgevangen en geborgen in een hemelwaterriool met een diameter van 1000 mm. De berging in het stelsel is in totaal 377 m³. Hiermee wordt voldaan aan de bergingseis $T=10+10\%$.

het hemelwaterstelsel wordt aangesloten op de bestaande overstort van de bergbezinkvoorziening noordelijk van het plangebied. Via de overstortleiding van de BBB wordt geloosd en vertraagd afgevoerd op de leggerwatergang. Hiervoor wordt de drempel in de overstortput naar de leggerwatergang voorzien van een doorlaatmiddel met een diameter van minimaal 3 mm. De ledigingstijd van het hemelwaterstelsel bij een afvoer van 1,6 l/s/ha is 69 uur.

Bij T=100 wordt onbeperkt afgevoerd op de noordelijk gelegen watergang. T=100 mag geen schade geven bij de woningen. Bij T=100 staat er ongeveer 3 cm water tussen de opsluitbanden.

De ontwateringsdiepte onder de wegen is bij een peil van NAP +15,90 meter en een GHG van NAP +15,1 meter minimaal 80 cm. Het vloerpeil van de woningen ligt nog eens 15 cm hoger ook hier is de ontwateringsdiepte ruim voldoende.

5.4 Archeologie

Het archeologisch onderzoeksbureau Becker & van de Graaf heeft in oktober 2009 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is als separate bijlage opgenomen, de conclusie wordt hierna behandeld.

De ondergrond van het plangebied bestaat uit laat-pleistoceen dekzand waarop door bemesting een plaggendeek is gevormd. Het verkennend booronderzoek heeft uitgewezen dat de oorspronkelijke bodemopbouw vrijwel overal verstoord is. Gezien de aangetroffen verstoringen geldt voor het plangebied een lage verwachting voor archeologische waarden uit het Laat Paleolithicum en het Mesolithicum. De verwachting voor resten vanaf het Neolithicum blijft hoog, omdat de verstoringen naar verwachting niet dusdanig zijn dat ook deze resten zullen zijn aangetast. Gezien de ligging van het plangebied nabij de historische dorpskern van Aarle bestaat er met name een hoge verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

Derhalve wordt er, gezien de hoge archeologische verwachting voor het plangebied, een aanvullend proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Hiermee kan worden vastgesteld of en in hoeverre archeologische resten in dit deel van het plangebied aanwezig zijn.

5.5 Flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Croonen Adviseurs is voor het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapportage: 23 november 2009), die als bijlage bij voorliggend uitwerkingsplan is gevoegd.

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen en de Euraziatische rode eekhoorn.

Voor de tabel 1-soorten en de eekhoorn zijn, met inachtneming van enkele voorwaarden, geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Aanwezigheid van uilen en spechten (standvogels, categorie 4) en categorie 5 vogelsoorten kan echter niet geheel worden uitgesloten, daar het veldbezoek buiten het broedseizoen heeft plaatsgevonden.

Verder zijn in het plangebied in de te verwijderen beplanting enkele bomen aangetroffen met voor vleermuizen geschikte scheuren en gaten. Het onderzoeksgebied is daarnaast mogelijk van belang als foerageergebied voor vleermuizen. In voorliggend geval is er genoeg foerageergebied in de omgeving over waardoor eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied niet in het geding zijn.

Conclusie

Er dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van standvogels, (uilen en spechten) en vleermuizen in de te verwijderen bomen in het plangebied. Worden hierbij geen categorie 4-vogelsoorten of vleermuizen aangetroffen, dan zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de Flora- en faunawet en hoeft er geen ontheffing te worden aangevraagd. In andere gevallen is een ontheffing noodzakelijk.

Nader onderzoek

In de periode april 2010 tot en met september 2010 is nader onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de 'Eindrapportage Vleermuizenonderzoek, Zonnetij; Het Klavier, Aarle-Rixtel' van 25 oktober 2010.

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de Flora- en faunawet aangetroffen.

5.6 Geurhinder

De milieudienst van de SRE heeft onderzoek gedaan naar de geurhinder omtrent de woningbouw Zonnetij. Het volledige onderzoek is als separate bijlage opgenomen. De conclusies van dit onderzoek worden hierna beschreven.

De 1,5 ouE/m³-contour van de veehouderij aan Opstal 6 ligt gedeeltelijk over de plangebieden, maar dichterbij de veehouderij dan de beide plangebieden liggen al andere geurgevoelige objecten. Zodoende is er sprake van een reeds overbelaste situatie en wordt de veehouderij aan Opstal 6 door ontwikkeling van het plangebied niet in zijn belangen geschaad.

De 100 meter vaste afstandscontour van de veehouderij aan Kerkstraat 40 ligt gedeeltelijk over de plangebieden. Met andere woorden, indien de ontwikkeling van de plangebieden buiten de 100 meter vaste afstandscontour van de veehouderij aan Kerkstraat 40 plaats vindt, worden de belangen van de veehouderij niet geschaad.

De geurbelasting op het plangebied is laag. Dit geldt voor zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting in zowel de huidige als de te verwachten toekomstige situatie. Het leefklimaat wordt beoordeeld als goed op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

De ontwikkeling van de plangebieden voor woningbouw kunnen op grond van het aspect geurhinder worden toegestaan, mits de woningbouw plaatsvindt buiten de 100 meter vaste afstandscontour van veehouderij aan Kerkstraat 40.

6 Het uitwerkingsplan

6.1 Toelichting op het juridische systeem

Onderhavig plan betreft de uitwerking van het bestemmingplan 'Zonnetij'. In dit moederplan zijn uitwerkingsvoorschriften opgenomen, waaraan de uitwerking moet voldoen. Voorliggende uitwerking voldoet in zijn geheel aan deze uitwerkingsvoorschriften.

Voor het uitwerkingsplan Zonnetij; Het Klavier is gekozen voor een gebiedsgerichte benadering. De gebieden zijn functioneel bepaald en van bestemmingen voorzien.

Het uitwerkingsplan regelt de ontwikkeling van het woongebied, waarbij grondgebonden en gestapelde woningen zullen worden gebouwd. De plankaart en de voorschriften zijn daarop ingericht.

6.2 Het juridische plan

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en planvoorschriften, vergezeld van een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen het voor de burgers juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De plankaart heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De plankaart is getekend op een kadastrale ondergrond.

De planvoorschriften regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de plankaart en voorschriften.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de voorschriften van het moederplan.

Hoofdstuk 1 betreffen de Inleidende voorschriften, met daarin de begrippen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 betreft de Bestemmingsvoorschriften, waarin de verschillende bestemmingen voor het plangebied zijn vastgelegd. Hoofdstuk 3 bevat de Algemene voorschriften met overgangsbepalingen, algemene gebruiksbepalingen, algemene vrijstellingsbevoegdheden, procedurevoorschriften, de strafbepaling, de anti-dubbeltelbepaling, en de titel van het plan.

Voor onderhavig plangebied zijn in totaal drie enkelbestemmingen en één dubbelbestemming opgenomen, welke in de navolgende paragraaf worden besproken.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

6.3.1 Groen

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor de aanleg en instandhouding van een beplanting afgestemd op de omgeving. Ook voorzieningen voor langzaam verkeer en voor recreatie, waaronder speelvoorzieningen zijn toegestaan. Waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen zijn toegestaan.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van doeleinden van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In de bouwvoorschriften worden hiervoor bepalingen gegeven.

Voor het inrichten van de gronden voor parkeervoorzieningen binnen deze bestemming zijn vrijstellingsvoorschriften opgenomen.

6.3.2 Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor verblijfsgebieden, wegen en (voet)paden, langzaam verkeersroutes, parkeervoorzieningen, waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen, en doeleinden van openbaar nut.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van doeleinden van openbaar nut worden gebouwd. In de bouwvoorschriften worden nadere voorschriften gegeven voor het bouwen van deze gebouwen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3.3 Wonen

De gronden binnen deze bestemming zijn voornamelijk bestemd voor woningen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook tuinen, erven, terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen, doeleinden van openbaar nut en groenvoorzieningen zijn toegestaan.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. Op de plankaart staan ook de maximale goot- en bouwhoogtes aangegeven voor de hoofdgebouwen. In de bouwvoorschriften worden ook bepalingen gegeven voor het bouwen van bijgebouwen, voorzieningen van openbaar nut, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en ondergrondse bouwwerken.

In de specifieke gebruiksvoorschriften zijn nadere voorwaarden opgenomen voor beroepsmatige activiteiten aan huis. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis, en voor het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg.

6.3.4 Waarde – Archeologie

Dit is een dubbelbestemming die voor alle gronden geldt, naast de enkelbestemming. De gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

De aanvrager van een bouwvergunning dient een rapport te overleggen waarin de te verstoren archeologische waarden zijn vastgesteld. Aan een bouwvergunning kunnen voorschriften verbonden worden ter bescherming van deze waarden.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist, die uitsluitend verleend wordt indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde – Archeologie' naar ligging te verschuiven, naar omvang te vergroten of verkleinen, of te verwijderen van de plankaart.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

Gezien de uitkomsten van de toets van de ontwikkeling aan de milieuhygiënische aspecten wordt er van uit gegaan dat de ontwikkeling van maximaal 65 woningen budgetneutraal kan plaatsvinden. De conclusie luidt dan ook dat de het plan financieel-economisch haalbaar is.

7.2 Maatschappelijk

In het bestemmingsplan 'Zonnetij' is opgenomen dat burgemeester en wethouders de bestemming 'uit te werken woongebied' uitwerken op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de in de bestemming opgenomen uitwerkingsvoorschriften.

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.6 lid 1b van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van maandag 7 juni 2010 tot en met maandag 19 juli 2010 voor belanghebbenden het ontwerp-uitwerkingsplan Zonnetij; Het Klavier, Aarle-Rixtel ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de gemeentelijke publicatiekast, in de Laarbeeker van vrijdag 28 mei 2010, langs elektronische weg en in de editie van de Nederlandse Staatscourant van vrijdag 4 juni 2010.

Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het ontwerp-uitwerkingsplan Zonnetij; Het Klavier. Inzake het ontwerp-uitwerkingsplan zijn vervolgens drie schriftelijke zienswijze ontvangen. In een afzonderlijke responsnota zijn de ingebrachte zienswijzen weergegeven en direct aansluitend van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing - en dus een gewijzigde vaststelling - van het ontwerp-uitwerkingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders heeft het uitwerkingsplan op 28 september 2010 ongewijzigd vastgesteld.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Provincie Noord-Brabant (2008), Brabant in Ontwikkeling: Interimstructuurvisie Noord-Brabant. 's-Hertogenbosch: provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2008), Paraplunota ruimtelijke ordening. 's-Hertogenbosch: provincie Noord-Brabant.
- Thijs Caspers, Anoenk van der Leest en Huid Stam (2005), Grote historische topografische atlas Noord Brabant circa 1905, Tilburg.
- Gemeente Laarbeek (2003), StructuurvisiePlus Laarbeek

8.2 Websites

- Google(2009), Google Maps. Geraadpleegd op 21 augustus 2009, maps.google.nl