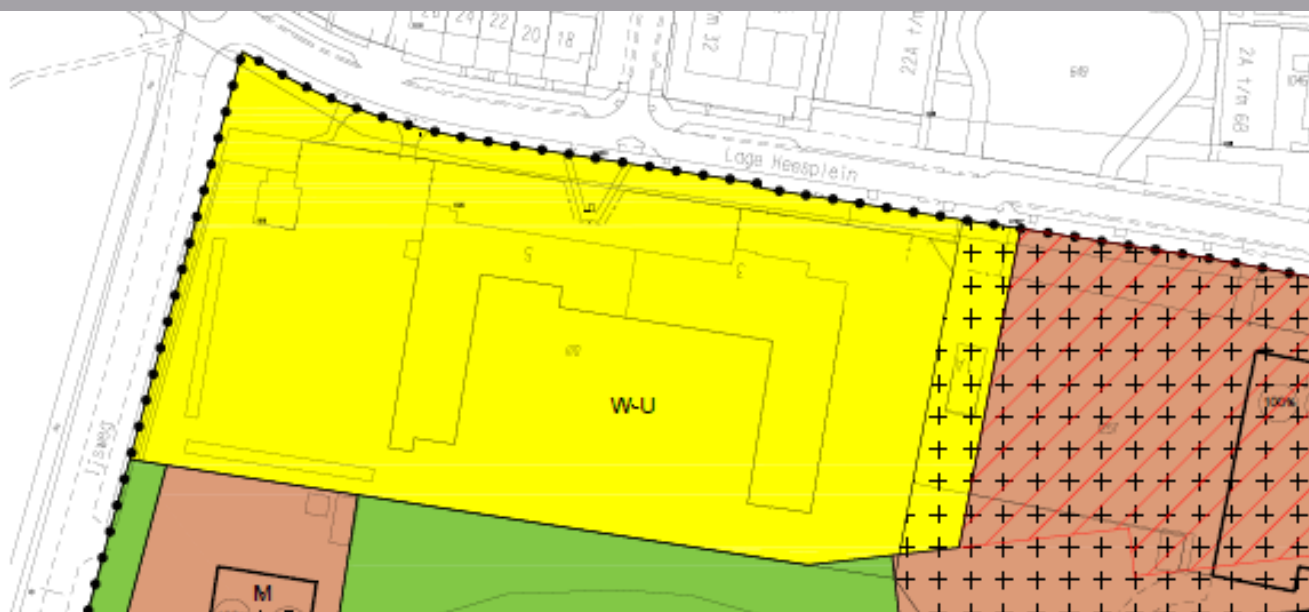


uitwerkingsplan
'De Nieuwe Hees', Beek en Donk
gemeente Laarbeek

status:
datum:
projectnummer:
adviseurs:

vastgesteld
23 februari 2016
200770R.2034
Rnu



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 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

TONNAER



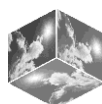
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

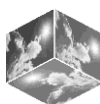


Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Doel	1
1.3 Ligging plangebied	1
1.4 Geldende ruimtelijke plannen en besluiten	2
Hoofdstuk 2 Planopzet	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Stedenbouwkundige opzet	4
2.3 Architectonische opzet	5
2.4 Verkeer en parkeren	6
Hoofdstuk 3 Beleidsinventarisatie	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	11
Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Bedrijven en milieuzonering	14
4.3 Geluid	15
4.4 Bodem	16
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Luchtkwaliteit	19
4.7 Flora en fauna	20
4.8 Archeologie	22
4.9 Cultuurhistorie	22
4.10 Kabels, leidingen en zones	22
4.11 Waterparagraaf	22
Hoofdstuk 5 Juridische paragraaf	24
5.1 Algemeen	24
5.2 Wettelijk kader	24
5.3 Planonderdelen	24



Hoofdstuk 6 Opbouw planregels	25
6.1 Inleidende regels	25
6.2 Bestemmingsregels	25
6.3 Algemene regels	26
6.4 Bestemming Groen	27
6.5 Bestemming Woongebied	27
6.6 Bestemming Waarde - Archeologie	27
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	28
7.1 Economische haalbaarheid	28
7.2 De maatschappelijke haalbaarheid	28
Hoofdstuk 8 Procedure	29
8.1 Vooroverleg	29
8.2 Procedure	29
8.3 Ter inzage legging	29
Bijlagen toelichting	
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek industrielawaai	
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	
Bijlage 3 Quickscan flora en fauna	
Bijlage 4 Actualiserend bodemonderzoek	



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 22 september 2011 heeft de gemeenteraad van Laarbeek het bestemmingsplan "Voorzieningencluster Donk" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 8 november 2011 onherroepelijk geworden.

Het plangebied van het betreffende bestemmingsplan wordt globaal begrensd door de Otterweg in het oosten, een watergang in het zuiden, de IJsweg in het westen, de Lage Heesweg en het Lage Heesplein in het noorden. Het noordwestelijke gedeelte van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Op deze gronden mag, kortgezegd, niet worden gebouwd alvorens het bestemmingsplan door burgemeester en wethouders is uitgewerkt in de vorm van een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening.

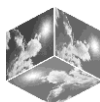
Aanleiding voor het opnemen van een uit te werken bestemming werd gevormd door het feit dat de geplande woningbouw ter plaatse van het oude schoolgebouw nog niet voldoende concreet was. Aangezien dit inmiddels vorm heeft gekregen wordt door middel van dit uitwerkingsplan invulling gegeven aan de door de raad in het bestemmingsplan "Voorzieningencluster Donk" opgenomen uitwerkingsplicht.

1.2 Doel

Onderhavig uitwerkingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader voor de realisatie van voornoemde ontwikkeling.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het westen van de kern Beek en Donk, en wordt globaal begrensd door de Otterweg in het oosten, een watergang in het zuiden, de IJsweg in het westen, de Lage Heesweg en het Lage Heesplein in het noorden. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit uitwerkingsplan behorende verbeelding.

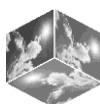


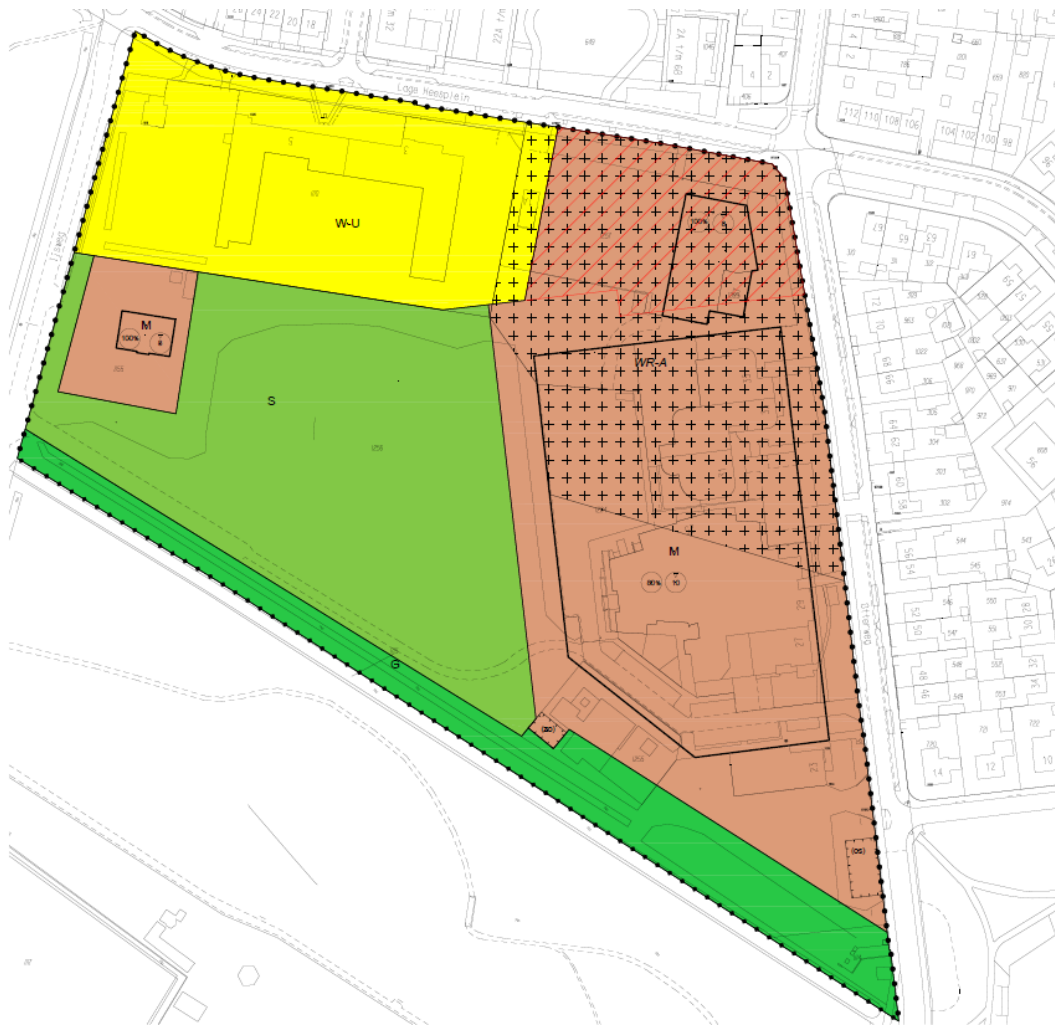


Figuur: ligging plangebied (bron:www.google.nl)

1.4 Geldende ruimtelijke plannen en besluiten

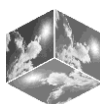
Voor het plangebied geldt nu nog het hiervoor reeds aangehaalde bestemmingsplan "Voorzieningencluster Donk", als vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2011.





Figuur: verbeelding behorende bij bestemmingsplan 'Voorzieningencluster Donk'

Op basis van dat bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Wonen - Uit te werken' en mag op de gronden binnen onderhavig plangebied niet worden gebouwd alvorens uitwerking heeft plaatsgevonden. Het bestemmingsplan blijft van kracht tot de inwerkingtreding van onderhavig uitwerkingsplan. Zodra het uitwerkingsplan in werking treedt maakt het onderdeel uit van het bestemmingsplan "Voorzieningencluster Donk".



Hoofdstuk 2 Planopzet

2.1 Inleiding

Het plangebied maakt onderdeel uit van het voorzieningencuster Donk. Direct grenzend aan de locatie zijn dan ook de rollerhal, de scouting en het evenemententerrein gelegen. Ook ligt het Kindcentrum De Raagten in de directe nabijheid. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de bestaande woonbebouwing binnen de kern Beek en Donk. Aan de westzijde ligt een bosstrook en verder voornamelijk agrarisch percelen.

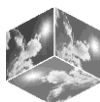
De nieuwe woonbuurt ligt dus in het overgangsgedebied tussen het bestaande bebouwd gebied en het groene achterland. Het betreft derhalve een autonome ontwikkeling als verdere invulling van het voorzieningencuster Donk.

2.2 Stedenbouwkundige opzet

Gebaseerd op deze bijzondere ligging is er voor een stedenbouwkundige opzet gekozen haaks op de Lage Heesweg. Tussen de nieuwe woonbuurt en de Lage Heesweg blijft een groenzone met volgroeide bomen en struiken gehandhaafd. Door deze opzet met doorzichten vanaf de Lage Heesweg blijft het open groen gebied c.q. het buitengebied vanaf de Lage Heesweg waarneembaar.



Figuur: impressie verkaveling c.q stedenbouwkundige opzet



Het plan betreft het bouwen van vier tot zes vrijstaande woningen aan de IJsweg en het bouwen van 12 twee-onder-een kapwoningen (in twee stroken) en twee blokken van 8 rijwoningen. Door de strokenverkaveling is een u-vormige ontsluitingsstructuur (eenrichtingsverkeer) mogelijk voor het gebied tussen de rollerhal en de vrijstaande woningen. Dit betekent dat de woningen, die niet zijn geïnteriseerd op de IJsweg, direct aansluiten op het u-vormige wegenpatroon welke uiteindelijk op twee plekken aansluit op de Lage Heesweg.

Door de verkavelingsopzet zijn aan de zijde van de Lage Heesweg de zijtuinen c.q. achterzijden van met name de rijwoningen goed zichtbaar. Derhalve is er voor gekozen om een brede groenstrook in stand te houden en verder te versterken als buffer naar de omgeving. Voor het plangebied betekent dit dat er een buurt met een eigen gezicht ontstaat die door doorzichten aansluiting zoekt met de omliggende gebieden.

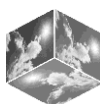
De woningen zijn zo gepositioneerd dat elke woning een achtertuin heeft op het westen of het oosten. Essentieel is dat de woningen deels geschikt zijn voor gezinnen en deels voor starters of (zorgbehoefte) senioren. De opzet is levensloopbestendig: een veranderende levenssituatie (bijvoorbeeld moeilijk trappen kunnen lopen, hulp in huis nodig hebben) geeft geen noodzaak te hoeven verhuizen.

2.3 Architectonische opzet

Kenmerkend aan de woonbuurt is de strokenverkaveling. De stijl van de gebouwen is traditioneel, uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap. Door het toepassen van gevarieerd materiaalgebruik en afwisseling in kaporientatie ontstaat een divers beeld waarin elke woning als individueel herkenbaar is. Deze kleinschaligheid versterkt de dorpse sfeer.



Figuur: 3d impressie (uiteindelijke uitwerking kan verschillen)





Figuur: sfeerimpressie (uiteindelijke uitwerking kan verschillen)

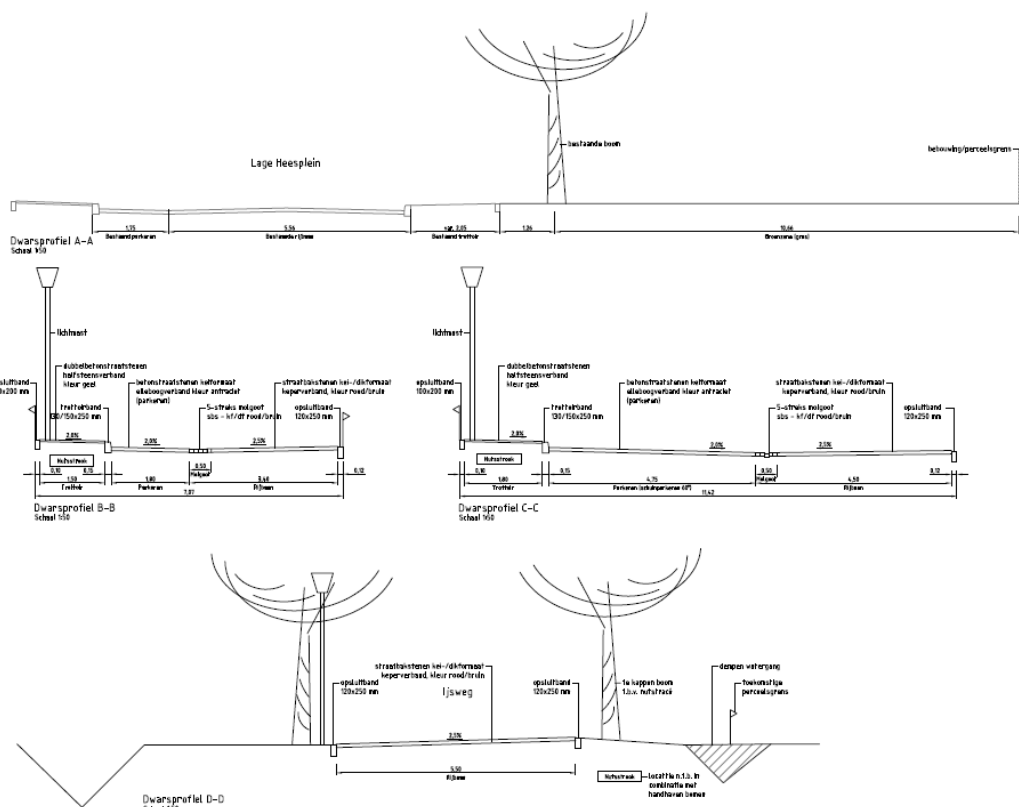


Figuur: impressie uitwerking twee-onder-eenkapwoningen

2.4 Verkeer en parkeren

Voor het autoverkeer wordt de buurt met de u-vormige ontsluitingsstructuur aangesloten op de Lage Heesweg. Deze ontsluiting wordt ingericht als eenrichtingverkeer waarbij de meest westelijke ontsluiting gebruikt wordt voor inrijden en de oostelijke voor uitrijden. Hierdoor ontstaat een verkeersluwe, voetgangersvriendelijke woonbuurt. De vrijstaande woningen aan de IJsweg worden direct op deze weg aangesloten.



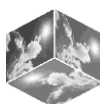


Figuur: impressie wegprofielen

De vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen hebben parkeergelegenheid op eigen terrein. Om aan de parkeerbehoefte te voldoen dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar te zijn. Dit betekent bij de twee-onder-eenkapwoningen dat in ieder geval tot 12 meter uit de weg aan een zijde geen bebouwing mag worden opgericht. Deze parkeerplaatsen dienen daarvoor ook ten alle tijden in stand te worden gelaten. De overige parkeervraag wordt opgevangen in het openbare gebied. Deels betreft dit langsparkeren (tussen de bebouwingstroken) en deels schuinparkeren (zuidzijde).

Voor het parkeren wordt op basis van de CROW (publicatie nr. 317) de volgende norm gehanteerd. Het gebied betreft een 'weinig stedelijk gebied' gelegen in 'rest bebouwde kom' waarbij de gemeente uitgaat van de gemiddelde norm.

woningtype	minimale parkeerbehoefte	maximale parkeerbehoefte	gemiddelde parkeerbehoefte
vrijstaand	1,8	2,6	2,2
twee-aan-een	1,8	2,6	2,2
aaneengebouwd	1,6	2,4	2,0

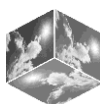


Het benodigd aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied bedraagt derhalve:

woningtype	aantal woningen	parkeernorm	parkeerbehoefte
vrijstaand	6	2,2	13,2
twee-aan-een	12	2,2	26,4
aaneengebouwd	16	2	32
totaal			71,6

Bij de vrijstaande en de twee-aan-eengebouwde woningen dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden. Dit betekent dat binnen het gehele plangebied 40 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. In het openbare gebied dienen derhalve nog $71,6 - 40 = 32$ parkeerplaatsen beschikbaar te zijn.

Binnen de grenzen van het plangebied zijn in totaal 28 openbare parkeerplaatsen beschikbaar. In het openbare gebied van de Lage Heesweg zijn de 4 overige parkeerplaatsen aanwezig. Ter plaatse is door de sloop van de basisschool sprake van een overcapaciteit.



Hoofdstuk 3 Beleidsinventarisatie

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 wordt achtereenvolgens ingegaan op het relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Per beleidsstuk wordt een korte beschrijving van het beleid gegeven, gevolgd door een toepassing op het plangebied waaruit blijkt of en zo ja hoe het beleidsstuk relevant is voor het plangebied.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat onderhavig plan een uitwerkingsplan betreft, waarmee door burgemeester en wethouders van Laarbeek invulling wordt gegeven aan de uitwerkingsplicht die de gemeenteraad voor onderhavig plangebied heeft opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Voorzieningencluster Donk". Het betreffende bestemmingsplan betreft kortgezegd het raamwerk dat de kaders stelt waarbinnen burgemeester en wethouders onderhavig uitwerkingsplan hebben opgesteld. Het bestemmingsplan "Voorzieningencluster Donk" is eerder reeds getoetst aan het destijds vigerende beleid en onherroepelijk geworden.

3.2 Rijksbeleid

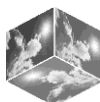
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan pakken.

In de Structuurvisie is een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

- 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.

Voorts is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit. De ambitie voor 2040 is het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Een belangrijke onderdelen daarvan zijn ook een blijvende bescherming tegen extreme weersomstandigheden en



overstromingen en het voorzien in voldoende zoetwater in droge perioden.

Op basis van voorgaande doelstellingen zijn vervolgens 13 nationale belangen benoemd. Voor onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen aan de orde, anders dan het algemeen geformuleerde nationaal belang nr 13: zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De afwegingen voor deze herinrichting en de kaders voor onderhavige uitwerking zijn neergelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan "Voorzieningencluster Donk". De afwegingen ten aanzien van de nadere concretisering in onderhavig uitwerkingsplan zijn neergelegd in deze toelichting.

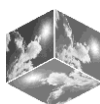
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, is op 30 december 2011 voor een groot deel in werking getreden en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. Uiteindelijk zal het Barro regels bevatten voor de borging van dertien nationale belangen. Momenteel bevat het Barro alleen die regels die voortkomen uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009) en die tevens terugkomen in de SVIR. Het gaat dan om regels ter bescherming van de belangen inzake Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Er is voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. Deze regels kunnen pas in werking treden als de wet dit provinciaal medebewind en de mogelijkheid om af te wijken van de algemene regels vastlegt. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (nationaal belang 13) en de EHS (nationaal belang 10). Van deze laatste zullen de artikelen op een later tijdstip aan het Barro worden toegevoegd.

De overige belangen vanuit de SVIR zullen in de ontwerpwijziging van het Barro terugkomen. Deze zal op een nader te bepalen tijdstip in werking treden. Uitzondering hierop is het nationale belang inzake buisleidingen. Deze wordt eerst beschreven in de Structuurvisie buisleidingen alvorens hiervoor regels in het Barro worden opgenomen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.



3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (structuurvisie RO) 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.

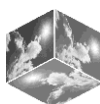
Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO vastgesteld. De wijzigingen die in de herziening zijn verwerkt zijn het gevolg van onder meer besluiten op het gebied van het natuurnetwerk en de zorgvuldige veehouderij.

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 moeten 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.

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 'kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Deze afnemende woningbehoefte biedt kansen voor verbetering van de kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening. Het is daarbij wel belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe. In overleg met de gemeenten worden de regionale verbanden voor wonen en werken bepaald.

Middels dit uitwerkingsplan worden maximaal 34 woningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt de lokale behoefte voor wonen opgevangen. De woningbouwaantallen passen in het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 dat op 17 december 2009 is vastgesteld en is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. De ontwikkeling past hiermee binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie RO.

3.3.2 Verordening Ruimte 2014

Een structuurvisie 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. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) door Provinciale Staten vastgesteld (in werking getreden op 19 maart 2014). De Vr 2014 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.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is conform de Vr 2014 gelegen binnen het 'Bestaand stedelijk gebied'. Het beleid van de provincie is erop gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden.

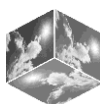
Hoofddregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.



Onderhavig uitwerkingsplan heeft betrekking op woningbouw. Het bestemmingsplan “Voorzieningencluster Donk”, dat de uitwerkingsregels en daarmee de kaders voor onderhavig uitwerkingsplan bevat, biedt de mogelijkheid maximaal 40 woningen te realiseren. De woningbouwaantallen passen in het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 dat op 17 december 2009 is vastgesteld en is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Bovendien wordt volledigheidshalve opgemerkt dat sprake is van een uitwerkingsplan dat is gebaseerd op een relatief recent vastgesteld bestemmingsplan, dat destijds reeds is getoetst aan het provinciaal beleid en nadien onherroepelijk is geworden.

3.3.3 Gemeentelijk beleid

De ontwikkeling van de woningen is bij de vaststelling van het bestemmingsplan reeds getoetst aan het beleid van de gemeente Laarbeek. De afwegingen voor deze herinrichting en de kaders voor onderhavige uitwerking zijn neergelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan “Voorzieningencluster Donk”. De afwegingen ten aanzien van de nadere concretisering in onderhavig uitwerkingsplan zijn neergelegd in deze toelichting.



Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de diverse sectorale aspecten aan bod die van invloed zijn op het uitwerkingsplan. Het betreft hier veelal zones die van toepassing zijn of milieuvorwaarden waaraan dient te worden voldaan. De ruimtelijk relevante regelingen dienen te worden doorvertaald naar de verbeelding en de regels.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn richtafstanden opgenomen voor milieubelastende activiteiten. Het betreft afstanden voor de milieuaspecten: geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Het betreft geen harde afstandeisen en ze moeten derhalve altijd gemotiveerd worden toegepast.

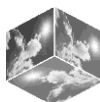
De nieuwe woningen zijn milieugevoelige functies. De woning zelf is geen milieubelastende functie. Het plangebied grenst direct aan de rollerhal, het evenemententerrein en de scouting. Dit zijn milieubelastende functies. Op basis van de VNG-publicatie gelden de volgende richtafstanden:

SBI-1993	SBI-2008	Activiteit	Richtafstand voor geluid [m]	Categorie
9133.1	94991	Buurt- en clubhuizen*	30	2
926	931G	Veldsportcomplex (met verlichting)**	50	3.1

*Scouting; **Rollerclub en evenemententerrein

Voor de scouting nabij het plangebied geldt een richtafstand van 30 meter en voor de rollerclub en het evenemententerrein 50 meter. De VNG-publicatie merkt bij stap 1 op dat overwogen kan worden om de richtafstanden met één afstandstap te verlagen (30 meter wordt dan 10 meter en 50 meter wordt dan 30 meter) in het geval dat de omgeving van de woningen als een "gemengd gebied" kan worden beschouwd. In voorliggend geval is geen sprake van een gemengd gebied. De omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gekarakteriseerd door bestaande woningen. De richtafstand voor geluid blijft derhalve 30 meter voor de scouting en 50 meter voor de rollerclub en evenemententerrein.

Aangezien met het planvoornemen niet aan de richtafstanden kan worden voldaan, is verder onderzoek noodzakelijk. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluiduitstraling van de scouting, de rollerclub en het evenemententerrein naar het beoogde plan ten gevolge van de geluidrelevante activiteiten. Ten behoeve van de ruimtelijke procedure dienen alle consequenties van de voorgenomen ontwikkeling te worden beschouwd en dient derhalve te worden aangetoond dat er een akoestisch voldoende leefklimaat gegarandeerd is na de ingebruikname van het woningbouwplan.



Op basis van onderzoek blijkt dat met uitzondering van twee rekenpunten wordt voldaan aan de richtwaarden zoals die gelden overeenkomstig stap 3 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Ter plaatse van deze woningen wordt dan ook voldaan aan de geluidvoorschriften zoals die gelden overeenkomstig het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Teneinde de geluidbelasting te verlagen ter plaatse van de twee rekenpunten alwaar niet wordt voldaan aan de richtwaarde overeenkomstig stap 3 van de VNG-publicatie, kan een aantal mogelijke maatregelen worden getroffen. Het treffen van maatregelen is voor de inrichtingen vrijwel niet mogelijk omdat de inrichtingen dan worden beperkt in hun activiteiten. Wel zouden maatregelen getroffen kunnen worden in de overdracht bijvoorbeeld door een afscherming of het verplaatsen van de woningen in westelijke richting. Ook zou er voor gekozen kunnen worden om geluidgevoelige ruimten op een passende locatie binnen de woning te situeren of geen (noodzakelijk) te openen delen in de gevel toe te passen. Bij de keuze voor het plaatsen van afscherming of andere situering van de woning dient een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd.

Ten aanzien van het aspect geluid ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving is, met uitzondering de woningen ter plaatse van twee rekenpunten, sprake van een goede ruimtelijke ordening. Door ter plaatse van de twee rekenpunten maatregelen te treffen, kan ter plaatse ook een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Het onderzoek 'Akoestisch onderzoek industrielawaai ten behoeve van een plan aan de Lage Heesweg te Beek en Donk in de gemeente Laarbeek', d.d. 7 december 2015 en uitgevoerd door Windmill is als bijlage 1 beschikbaar.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones. Een zone rond een industrieterrein moet tezamen met het bestemmingsplan dat de vestiging van geluidszoneringsplichtige bedrijven mogelijk maakt worden vastgesteld op basis van een akoestisch onderzoek. Het industrieterrein zelf maakt geen deel uit van de zone. De zones langs wegen en spoorwegen volgen uit de Wet geluidhinder in samenhang met het Besluit geluidhinder en de Regeling Zonekaart spoorwegen.

Indien men voornemens is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te realiseren binnen deze zones, dan 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. Bij de planologische realisatie van nieuwe geluidsbronnen in de vorm van een industrieterrein, weg of spoorweg dient te worden onderzocht of de hiervoor bedoelde hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen binnen de nieuwe zone kunnen worden gehaald.



Spoorwegen

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg.

Industrieterreinen

Het plangebied is niet gelegen op, dan wel binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein.

Wegen

Het uitwerkingsplan voorziet onder meer in woningbouw. Op grond van de Wet geluidhinder dient bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe geluidsgevoelige objecten – zoals woningen – mogelijk maken binnen de zone van een weg, te worden aangetoond dat ter plaatse van de nieuwe woningen kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of er dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge de zoneringsplichtige geluidsbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. Het plangebied is niet gelegen binnen de wettelijke zone van een weg. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van de relevante omliggende 30 km/uur - wegen.

Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge het wegverkeer nabij het plangebied ten hoogste 49 dB exclusief aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder. Overeenkomstig de 'L_{den} classificering volgens de methode Miedema' zijn de geluidbelastingen ter plaatse van de gevels van de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied te classificeren als 'goed'.

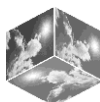
Ten aanzien van het aspect geluid ten gevolge van het wegverkeer van omliggende wegen is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het onderzoek: 'akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Cluster Donk te Beek en Donk ' in de gemeente Laarbeek, d.d. 4 december 2015 uitgevoerd door Windmill, is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Gezien het voorgaande vormt het aspect wegverkeerslawaaï daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Bodem

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.



In 2007 is voor het plangebied door DHV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (DHV, Verkennend bodemonderzoek Voorzieningencluster Lage Heesweg, Otterweg en IJsweg te Beek en Donk, juni 2007).

Door DHV wordt naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek geconcludeerd dat de vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' formeel gezien dient te worden verworpen. Ter plaatse van de basisschool aan de Lage Heesweg 3-5 zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die duiden op een verontreiniging met olieproducten of asbest. Zintuiglijk zijn in de bovengrond van de borigen 9 en 19 bijmengingen met baksteen, grond, kool en puin aangetroffen. Analytisch zijn in het betreffende mengmonster licht verhoogde gehalten aan PAK-10 (VROM) en minerale olie aangetroffen. In de zintuiglijk schone bovengrond van de overige boringen en in de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen met de geanalyseerde parameters.

In het grondwater wordt plaatselijk een licht verhoogd chroomgehalte aangetroffen. In het grondwater ter plaatse van de voormalige pompput van de oliegestookte verwarmingsinstallatie zijn geen verhoogde concentraties aan olie(producten) aangetroffen.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit levert volgens DHV geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkelingen op de onderzoekslocatie. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of aanvullende werkzaamheden.

Het bodemonderzoek is op 3 maart 2015 door Archimil geactualiseerd. De bebouwing is ter plaatse van het plangebied in 2013 gesloopt. Voor zover bekend hebben op de locatie geen ophogingen, opvullingen of dempingen plaatsgevonden. Op 19 februari 2015 zijn boringen geplaatst. Zintuiglijk zijn plaatselijk in de bodem (zeer) lichte bijmengingen met puin aangetroffen. Verder zijn er geen aanwijzingen gevonden die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging. Uit laboratoriumonderzoek blijkt dat de grond plaatselijk licht verontreinigd is met PCB en/of PAK's. Gelet op de beperkte overschrijding van de achtergrondwaarde worden een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen niet noodzakelijk geacht. Het actualiserend bodemonderzoek is als bijlage 4 bijgevoegd.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft de bodemkwaliteit geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het geplande gebruik van de locatie.

4.5 Externe veiligheid

Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:



- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Voor de eerste doelstelling is het begrip 'plaatsgebonden risico' (PR) van belang. De norm voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} , die als een contour om een risicovolle inrichting en aan weerszijden langs een transportroute of buisleiding ligt. Binnen die contour zijn ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het BEVI geldt die norm als richtwaarde. Een soortgelijke normstelling en systematiek geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.

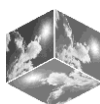
Bij de realisatie van de tweede doelstelling staat het begrip 'groepsrisico' (GR) centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, transportas waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en van een buisleiding waardoor die stoffen worden vervoerd, is op dat punt onderzoek nodig. Daaruit volgt een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar wel een oriënterende waarde, die als ijkpunt geldt bij het zoeken naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen. Op grond van artikel 13 BEVI dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke plannen die nieuwe (kwetsbare) objecten mogelijk maken een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Een soortgelijke regeling geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.

Risicovolle inrichtingen

Volgens de Risicokaart is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting Zwembad Drie Essen (Parklaan 4 te Beek en Donk) op circa 400 meter ten zuidoosten van het plangebied. Bij het zwembad vindt opslag plaats van chloorbleekloog. De plaatsgebonden risicocontour reikt niet tot aan het plangebied. Aangenomen kan worden dat de voorgenomen ontwikkelingen geen significante invloed uitoefenen op het groepsrisico van het zwembad.

Transportassen en buisleidingen

Binnen het plangebied, dan wel in de directe nabijheid daarvan liggen geen transportassen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast liggen binnen het plangebied, dan wel in de directe nabijheid daarvan geen buisleidingen ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid buisleidingen.



4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL.

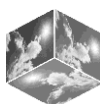
In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

Als voorbeeld wordt hier de NIBM-grens voor woningbouwlocaties aangegeven: 3% criterium: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 34 woningen. Wanneer een dergelijke ontwikkeling wordt vergeleken met de bouw van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, is het legitiem om aan te nemen dat onderhavig planvoornemen NIBM is. Bovendien is de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen dermate beperkt dat deze geen invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



4.7 Flora en fauna

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de Flora en faunawet is ook de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

4.7.1 Gebiedsbescherming

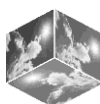
Aangezien het plangebied niet is gelegen in of aangrenzend een Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument zijn externe effecten van de ontwikkeling op deze gebieden niet te verwachten. Het meest nabijgeleden beschermde gebied ligt op circa 9 kilometer, het Beschermd Natuurmonument de Dommelbeemden. Het dichtsbijzijnde Natura 2000-gebied is op circa 12,5 kilometer gelegen, het betreft de StrabrechtseHeide & Beuven.

Op circa 135 meter ten zuidwesten van het plangebied is een gebied gelegen dat onderdeel uit maakt van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). Het betreft een waterloop in het bosspark. Het plangebied is daarnaast niet gelegen maar grenst wel direct aan de Groenblauwe mantel (volgens de Verordening Ruimte 2014). Aantasting van de Groenblauwe mantel is niet aan de orde.

Met betrekking tot beschermde gebieden worden, mede gezien de afstand en/of de aard van de voorgenomen plannen in vergelijking met de huidige situatie, geen bezwaren voorzien ten aanzien van de uitvoering van het beoogde bestemmingplan

4.7.2 Soortenbescherming

Voor het plangebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De aanwezigheid van geschikt habitat voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.



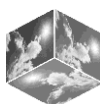
Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van inspectie	heeft betrekking op eventueel aanwezige roofvogelnesten in bomen op en nabij de locatie ten tijde van de kap
Vleermuizen	verblijfplaatsen	afhankelijk van inspectie in de winter	mogelijk	mogelijk	afhankelijk van inspectie en eventueel nader onderzoek	heeft betrekking op de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te kappen bomen
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	ja of kappen in juiste periode	nee	heeft betrekking op mogelijke aanwezigheid van eekhoornnesten in de te kappen bomen, verder aandacht voor zorgplicht
Amfibieën		minimaal	minimaal	mogelijk	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	alleen algemene pioniersoorten

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen in dit geval goed mogelijk is.

Op basis van de quickscan dient voor aanvang van de kapwerkzaamheden duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aanwezigheid van roofvogelnesten, eekhoornnesten en verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen op de onderzoekslocatie. Overtreding ten aanzien van de eekhoorn kan op voorhand ook worden voorkomen door te kappen in de minst gevoelige periode (eind september – half november). Verder kunnen overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen en dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

De mogelijk aanwezige nest- en verblijffuncties van de betreffende beschermde soorten vormen geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging. Indien van toepassing kan, middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen, het aanvragen van een ontheffing de kap en vervolgens nieuwbouw alsnog worden uitgevoerd.

De quickscan 'Flora en fauna voorzieningencluster Donk te Beek en Donk' gemeente Laarbeek, d.d. 11 september 2015 en uitgevoerd door Econsultancy is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.



4.8 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met bekende archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Een klein gedeelte van het plangebied heeft in het moederplan 'Voorzieningencluster Donk' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voor deze gronden bleek uit in het verleden uitgevoerde onderzoeken (archeologisch bureauonderzoek door Archeologisch centrum - Hendrik Brunsting Stichting, maart 2007) dat voor deze gronden een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven en archeologische begeleiding werd geadviseerd.

De oppervlakte van het gedeelte van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' dat binnen het plangebied van dit uitwerkingsplan valt is echter beperkt en er zijn binnen dit gebied geen woonpercelen voorzien. Omdat in deze strook geen werkzaamheden zijn voorzien is besloten dat het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek niet nodig is. Wel is ter plaatse voorzien in een dubbelbestemming ter bescherming van eventuele archeologische vondsten.

4.9 Cultuurhistorie

De deelkaart 'cultuurhistorie' van de Verordening ruimte 2014 geeft geen bijzondere aanduidingen weer voor het plangebied. Ook zijn er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen (Rijks)monumenten gelegen.

Er bestaan derhalve geen beperkingen voor de ontwikkeling van de woningen.

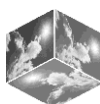
4.10 Kabels, leidingen en zones

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone zoals een straalpad of radarverstoringgebied. Binnen het plangebied zijn ook geen kabels en leidingen gelegen die een belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen en/of planologische bescherming vereisen.

4.11 Waterparagraaf

4.11.1 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 om een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.



In het kader van het geldende bestemmingsplan 'Voorzieningencluster Donk' is reeds een watertoets uitgevoerd. Door Aeres Milieu is hiervoor een waterparagraaf opgesteld. Deze rapportage is als bijlage bij het bestemmingsplan 'Voorzieningencluster Donk' beschikbaar.

In de waterparagraaf komt Aeres tot de volgende conclusies:

Bij het omgaan met water worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' doorlopen of als alternatief de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren'. Omdat het een kleinschalig particulier bouwplan betreft wordt hergebruik niet wenselijk geacht. Het inrichten van infiltratievoorziening(en) binnen het plangebied van het voorzieningencluster Donk wordt wel mogelijk geacht. Het hemelwater binnen het plangebied kan via berging en (beperkte) infiltratie worden afgevoerd naar de bodem.

In de directe omgeving van het plangebied is naar aanleiding van de ontwikkeling van het voorzieningencluster Donk een bovengrondse infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 430 m³ aangelegd. Bij de berekening van de capaciteit van deze voorziening is uitgegaan van bebouwing van het plangebied met in totaal 40 woningen. Uiteindelijk worden maximaal 34 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat hemelwater van de verhardingen wordt afgekoppeld, geborgen worden in de infiltratievoorziening en van daaruit infiltreert in de bodem. Hemelwater afkomstig van de ontsluitingswegen zal potentieel verontreinigd kunnen zijn. Om te voorkomen dat door infiltratie deze neerslag op termijn bodemverontreiniging ontstaat, is het noodzakelijk deze afgekoppelde neerslag alleen na filtratie of andere voorbehandeling in de voorziening te laten stromen. Ook moeten voorzieningen worden getroffen om geen blad en zand etc. in de voorziening te laten stromen die verstoppingen kunnen veroorzaken. Het installeren van blad- en zandvangers voordat de afgekoppelde neerslag naar de voorziening stroomt is derhalve noodzakelijk.

4.11.2 Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er voor wat betreft waterhuidhoudkundige aspecten geen belemmeringen te verwachten voor de voorgenomen ontwikkeling.



Hoofdstuk 5 Juridische paragraaf

5.1 Algemeen

In een bestemmingsplan / uitwerkingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige uitwerkingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het uitwerkingsplan nader toegelicht.

5.2 Wettelijk kader

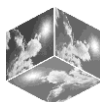
Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen (en uitwerkingsplannen) is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het uitwerkingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen (en uitwerkingsplannen) kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.3 Planonderdelen

Het uitwerkingsplan “De Nieuwe Hees” bestaat uit een verbeelding, regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale en GBKN-ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het plan zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



Hoofdstuk 6 Opbouw planregels

6.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het plan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in de SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

6.2 Bestemmingsregels

Bestemmingsomschrijving

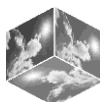
In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. De bouwregels voorzien, voor zover van toepassing, in maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes en oppervlaktes, maar ook in regels ten aanzien van de situering van gebouwen en andere bouwwerken.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.



Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

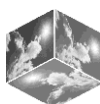
Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen "nieuwe" functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels mag slechts betrekking hebben op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen. In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

6.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat onder meer algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels. Dergelijke regels gelden voor het gehele plangebied, dus in feite voor alle bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat voorts de wettelijk voorgeschreven overgangsregels en de slotregel.



6.4 Bestemming Groen

De gronden met deze bestemming betreffen de gebieden met (openbare) groenvoorzieningen die binnen de ruimtelijke hoofdopzet van het plan van belang zijn en om die reden behouden dienen te blijven. Binnen deze bestemming is de plaatsing van straatmeubilair en speelvoorzieningen alsmede de aanleg van in- en uitritten en langzaamverkeersverbindingen (fiets- en voetpaden) toegestaan. Ter plaatse van de specifieke aanduiding 'ontsluiting' zijn de gronden tevens bestemd voor de in- en uitgang van het achterliggende woongebied.

6.5 Bestemming Woongebied

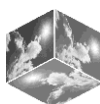
Binnen de bestemming Woongebied mag worden gewoond en zijn aan huis gebonden beroepen, tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede parkeren, groen en dergelijke toegestaan.

Aan de westzijde, ter hoogte van de IJsweg zijn maximaal 6 vrijstaande woningen toegestaan. Binnen het overige gebied mogen de woningen twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen worden gebouwd. Ter plaatse zijn maximaal 28 woningen toegestaan. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de gelijknamige aanduiding is aangegeven.

Binnen deze bestemming mogen onder andere ook ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water worden aangelegd. De bouwregels geven voor het overige aan welke regelingen op hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde van toepassing zijn.

6.6 Bestemming Waarde - Archeologie

De bestemming Waarde - Archeologie betreft een zogenoemde dubbelbestemming. De bestemming valt aan de oostzijde voor een beperkt gedeelte samen met de overige bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem.



Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

7.1.1 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is, en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d niet noodzakelijk is.

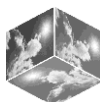
De ontwikkeling van onderhavig planvoornemen gebeurt door een projectontwikkelaar waarmee de gemeente een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten. De vrijstaande woningen worden particulier verkocht. Met toekomstige eigenaren wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van deze overeenkomsten is kostenverhaal (anderszins) verzekerd en is afgezien van het opstellen c.q. vaststellen van een exploitatieplan.

In deze overeenkomst is tevens voorzien in een regeling als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening, waardoor alle uit te keren tegemoetkomingen in planschade en daarmee samenhangende advieskosten en rente geheel voor rekening van de ontwikkelaar komt.

7.2 De maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan "Voorzieningencluster Donk" is woningbouw op onderhavige locatie reeds voorgesteld. Gedurende de procedure van dit bestemmingsplan zijn geen reacties op een toekomstige woningbouwontwikkeling op deze locatie ingekomen.

Dit uitwerkingsplan doorloopt eveneens de wettelijke procedure zodat een ieder de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven.



Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Het planvoornemen is reeds (digitaal) bij de provincie aangemeld en blijkens de reactie is het vooroverleg daarmee afgerond. Ook is contact gezocht met het waterschap Aa en Maas naar aanleiding van het moederplan, zijnde bestemmingsplan 'Voorzieningencluster Donk'. Uit dit contact is gebleken dat de inmiddels aangelegde infiltratievoorziening aan de zuidoostzijde van het plangebied in overeenstemming is met de voorwaarden die het waterschap stelt ten aanzien van onderhavige woningbouwontwikkeling.

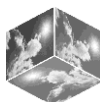
8.2 Procedure

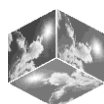
Het uitwerkingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro;
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders.
- b. Vaststelling:
vaststelling door burgemeester en wethouders;
publicatie en terinzagelegging vastgesteld uitwerkingsplan gedurende de beroepstermijn.
- c. Beroep:
beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
- d. Inwerkingtreding:
na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

8.3 Ter inzage legging

Het uitwerkingsplan heeft conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.





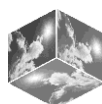
Bijlagen toelichting





(vastgesteld)

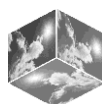
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek industrielawaai





(vastgesteld)

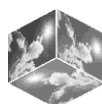
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï





(vastgesteld)

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna





(vastgesteld)

Bijlage 4 Actualiserend bodemonderzoek





(vastgesteld)