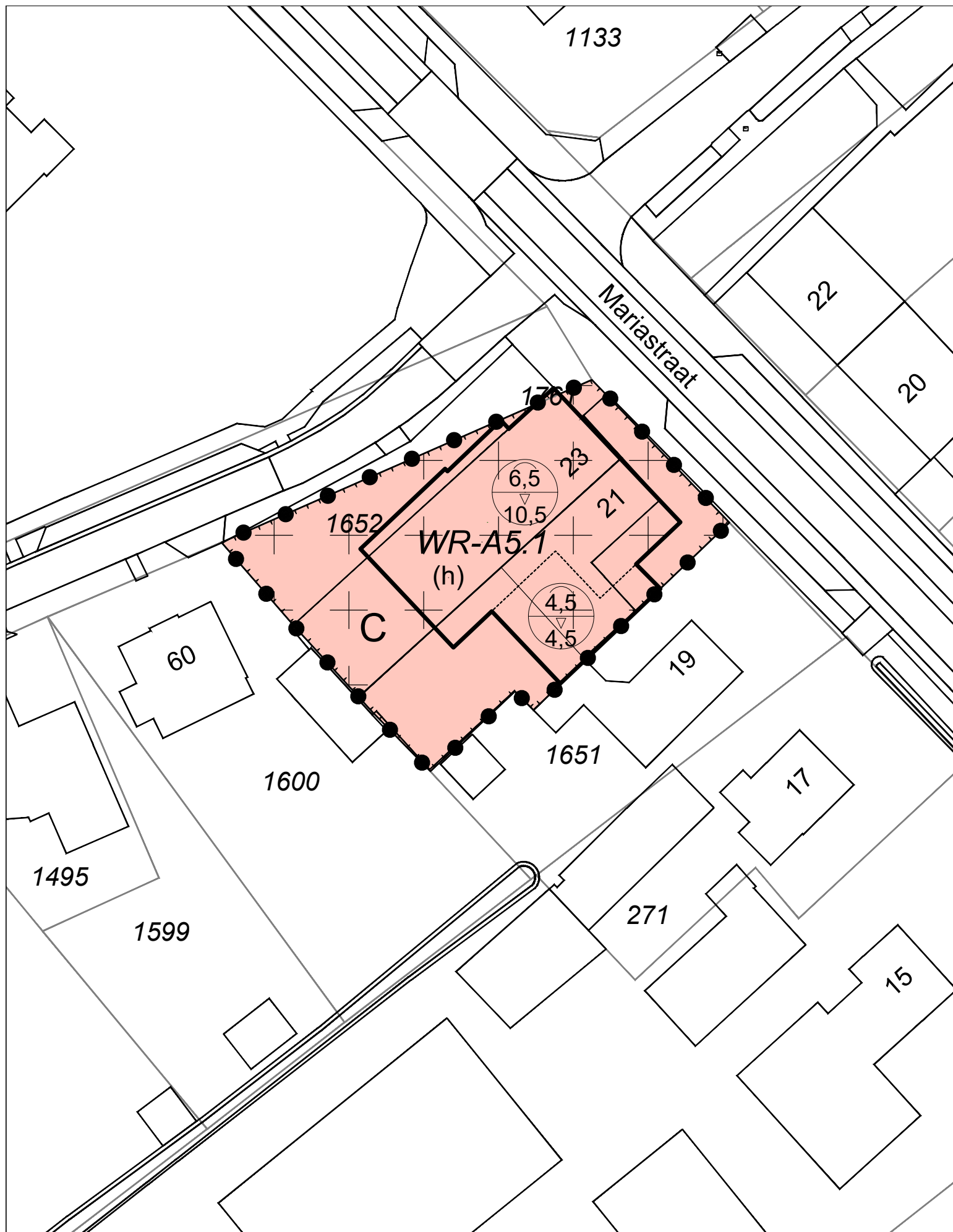
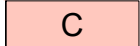




Legenda

 Plangebied

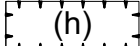
Enkelbestemmingen

 Centrum

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 5.1

Functieaanduidingen

 horeca

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan:

Mariastraat 21-23, Mariahout

Gemeente Laarbeek

Opdrachtgever: Partners RO

Status: ontwerp

Get.:
WDK

Datum:
29-11-2023

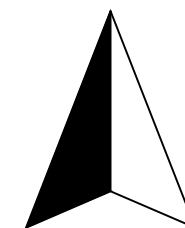
Formaat:
A3

Schaal:
1:500

Tekeningnummer:
NL.IMRO.1659.BPMHMariastraat21-ON01

 GIS/CAD
Ondersteuning
en software

Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl



Noordpijl

Mariastraat 21-23, Mariahout

Inhoudsopgave

Planregels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Centrum	11
Artikel 4	Waarde - Archeologie 5.1	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 6	Algemene bouwregels	18
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 9	Overige regels	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 10	Overgangsrecht	22
Artikel 11	Slotregel	23

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Mariastraat 21-23, Mariahout' met identificatienummer NL.IMRO.1659.BPMHMariastraat21-VG01 van de gemeente Laarbeek.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 verbeelding:

de tekening met nummer NL.IMRO.1659.BPMHMariastraat21-VG01 van het bestemmingsplan 'Mariastraat 21-23, Mariahout'.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 archeologisch onderzoek:

diversen vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.7 archeologische verwachting:

aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relikten; de trefkans of verwachting kan uiteen lopen van geen tot laag tot hoog.

1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel, bouwvlak, bouwzone of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.11 bedrijfsmatige activiteiten in een woning:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend. Onder bedrijfsmatige activiteiten in een woning of bijgebouwen wordt tevens begrepen het uitoefenen van consumentverzorgende dienstverlening.

1.12 begane grond:

eerste bouwlaag boven het peil.

1.13 beroepsmatige activiteiten in een woning:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang qua ruimte in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.14 bestaand:

- a. bij bouwwerken: bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- b. bij gebruik: bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo.

1.18 bijzondere woonvoorziening:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient om te voorzien in de aangepaste woonbehoeften, bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, ouderen of anderszins verzorgingsbehoevenden.

1.19 bodemingreep/verstoringsooppervlakte:

alle grondwerkzaamheden/activiteiten die een bodemverstoring kunnen hebben op het aanwezige archeologisch bodemarchief.

1.20 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop, ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect, met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 consumentverzorgende dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van diensten gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.29 doeleinden van openbaar nut:

voorzieningen, die aan een ieder ten goede komen en waardoor onroerende zaken worden gebaat, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, geldautomaten, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen, verlichting en brandkranen) waterhuishoudkundige voorzieningen en milieutechnische voorzieningen.

1.30 erfafscheiding:

bouwkundige afscheiding tussen twee erven.

1.31 erkende archeologische partij:

een gecertificeerde archeologische dienst, bedrijf of instelling, erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.32 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

1.34 horeca

het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van dranken en van in dezelfde onderneming bereide maaltijden en andere etenswaren, het voorgaande al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van overnachtingsmogelijkheden; het exploiteren van een snackbar wordt eveneens onder een horecabedrijf begrepen.

Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden in de volgende twee categorieën:

Categorie I:

- a. restaurant: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van drank (daaraan) ondergeschikt is;
- b. snackbar: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik elders en het verstrekken van snacks (hapjes) voor gebruik ter plaatse; het verstrekken van drank is hieraan ondergeschikt;
- c. daghoreca: een bedrijf (zoals een brasserie of ijssalon) dat ondersteunend is aan en qua openingstijden in het algemeen vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen en in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken c.q. snel serveren van kleine maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebak,

koffie, thee, frisdranken;

- d. hotel: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodaties en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

Categorie II:

- a. zaalaccommodatie: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
- b. bar/café/pub/grand-café/eetcafé of taverne: een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is;
- c. bar-discotheek of discotheek (dancing): een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en tevens gelegenheid biedt tot dansen, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond en de nacht, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de lokaliteit voltrekt en waarbij de consumpties behalve zittend ook staand kunnen worden genuttigd;

1.35 huishouden:

een verzameling van één of meer personen die één woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in de dagelijkse levensbehoeften.

1.36 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie:

de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie is binnen de beroepsgroep de geldende norm voor de uitvoering van archeologisch onderzoek.

1.37 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf.

1.38 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.39 ondergronds bouwen:

het bouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het peil.

1.40 oppervlakte van een bodemingreep:

het bebouwde (bruto) oppervlak als het gaat om bovengrondse ontwikkelingen en het oppervlak van een bodemingreep vanaf maaiveld als het gaat om bodemingrepen in het kader van de procedure omgevingsvergunning.

1.41 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk, op of aan een van nature geaccidenteerd terrein, het gemiddelde aanliggende afgewerkte maaiveld.

1.42 perceel:

een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en openbare register, de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt.

1.43 reclame-uiting:

openbare aanprijzing in de vorm van een afbeelding en/of tekst op een bord, spandoek of daarmee vergelijkbaar medium, ter bevordering van de afzet van goederen of diensten.

1.44 perceelsgrens:

de grens van een perceel.

1.45 Programma van Eisen:

een Programma van Eisen is een document, opgesteld conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin wordt aangegeven op welke wijze archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een Programma van Eisen behoeft altijd goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

1.46 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.47 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden.

Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren en/of leveren van seksartikelen.

Een prostitutiebedrijf is hieronder mede begrepen. Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.48 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel, de meest gezichtsbepalende gevel, van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.49 Wabo:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.50 weg:

alle voor het rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.51 Wet milieubeheer:

Wet van 13 juni 1979, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, Stb. 1992, 551, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 9 november 2009, Stb. 2009, 489.

1.52 Wet ruimtelijke ordening:

wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566 houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 25 juni 2009, Stb. 2009, 297.

1.53 winkel:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van detailhandel, inclusief het gebruik voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover dat gebruik essentieel onderdeel is van een winkel, zoals bijvoorbeeld onderhoud, reparatie en installatie, en opslag van de te verkopen goederen.

1.54 woning/wooneenheid:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) (achterste) perceelgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) (achterste) bouwperceelgrens.

2.2 de diepte van een bodemingreep:

vanaf het peil/maaiveld tot aan het diepste punt van de ingreep.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, dan wel bij een overkapping/carport tussen het buitenwerkse dakvlak, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen op de verdieping(en);
- b. het uitvoeren van beroepsmatige activiteiten in een woning;
- c. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
- d. doeleinden van openbaar nut.

3.1.2 Specifieke aanduidingen

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn daarnaast, ter plaatse van de aanduidingen binnen het bestemmingsvlak, specifiek bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': op de begane grond uitsluitend horeca van categorie I en II, met uitzondering van een discotheek.

3.1.3 Beroepsmatige activiteiten

Een woning mag worden gebruikt voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
- b. maximaal 40 m² van de vloeroppervlakte van de woning voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten mag worden benut;
- c. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- d. detailhandel niet is toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Het bouwen van gebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 12;
- b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal de aangeduide goot- en bouwhoogte bedragen;
- e. Het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan indien de geluidbelasting op de gevels van de woningen lager of gelijk is aan:
 1. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of
 2. de vastgestelde hogere grenswaarden (Bijlage 1), waarbij dient te worden voldaan aan de in het besluit hogere waarde opgenomen voorwaarden.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. op de gronden, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 2 m, 8 m respectievelijk 15 m mag bedragen;

- b. op de gronden, voor zover gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van pergola's maximaal 2,5 m, de hoogte van vlaggenmasten maximaal 5 m en de hoogte van andere bouwwerken (zoals erfafscheidingen) maximaal 1 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van bouwwerken;
- b. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid;
- c. situering en afmetingen van erfafscheidingen op hoekpercelen,

indien zulks noodzakelijk is:

- 1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- 2. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- 3. ter waarborging van verkeers-, sociale en brandveiligheid;
- 4. in verband met milieu- en hydrologische aspecten.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken:

- a. de uitoefening van een ambachtelijk of industrieel bedrijf of groothandelsbedrijf
- b. detailhandel;
- c. horeca, anders dan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.2, onder a.;
- d. voor de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie;
- e. als opslag-, stort- of bergplaats, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden en zulks bovendien geen afgedankte materialen betreft;
- f. waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota Parkeernomen 2023' (vastgesteld d.d. 15 juni 2023) en diens rechtsopvolger(s).

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Een 'omgevingsvergunning voor bouwen' en/of een 'omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik' voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota Parkeernomen 2023' (vastgesteld d.d. 15 juni 2023) en diens rechtsopvolger(s).
- b. Het gebruiken van gebouwen en gronden conform (een) verleende vergunning(en) voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, zoals bedoeld onder a., is slechts toegestaan, indien de bij de aanvraag aangegeven parkeergelegenheid is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder a. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de woning met dien verstande dat:

- a. de betreffende woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor gebruik als woning

overeenkomstig de bestemming;

- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, dit betekent onder meer dat:
 - 1. in principe geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- c. het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
- e. activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kappersbedrijven, niet zijn toegestaan;
- f. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning in gebruik zijn, met een maximum van 45 m²;
- g. er geen vanaf het openbaar gebied zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht, tenzij het een reclame-uiting betreft die voldoet aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening en die niet is aan te merken als een bouwwerk.

3.5.2 Afwijken voor woningen op de begane grond

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 onder a en artikel 3.1.2 onder a. voor het toestaan van maximaal 6 woningen op de begane grond met dien verstande dat;

- a. de woningen passen binnen het actuele gemeentelijke woonbeleid;
- b. er geen stedenbouwkundige en milieukundige bezwaren bestaan;
- c. er wordt voldaan aan het artikel 3.4.2.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 5.1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige zeer hoge archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Het is verboden op de voor 'Waarde - Archeologie 5.1' aangewezen gronden bouwwerken op te richten. Het verbod geldt niet voor:

- a. het oprichten van een bouwwerk kleiner dan 500 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
- b. het vervangen van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
- c. het oprichten van gebouwen tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Oprichten bouwwerk groter dan 500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 4.2 voor het oprichten van bouwwerken onder de volgende voorwaarden:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

4.3.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

4.3.3 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 4.3.1 onder a, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.4 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

4.4.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5.1' zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 500 m² en de bodemingrepen dieper reiken dan 0,3 m onder maaiveld:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- j. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

4.4.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
- d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

4.4.3 *Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de in lid 4.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

4.4.4 Voorwaarden

Voor zover de in lid 4.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- e. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.4.5 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

6.1.1 Ondergrondse werken geen bouwwerken zijnde

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak';
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.

6.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verbod op gebruik in strijd met de bestemming

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken of te doen gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de gronden gegeven bestemming.

7.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken is uitsluitend toegestaan als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. bij gereedmelding van nieuwe bebouwing binnen het plangebied is een waterbergingsvoorziening van ten minste 60 mm per m² verhard oppervlak gerealiseerd;
- b. de waterbergingsvoorziening zoals bedoeld onder a. wordt duurzaam in stand gehouden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan, voor wat betreft:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze afwijking is niet van toepassing op de inhoud van woningen, bedrijfswoningen en recreatiewoningen en in die gevallen waarin binnen hoofdstuk 2 van deze regels reeds een omgevingsvergunning voor afwijken is verleend;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, waaronder wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
- e. de onder a. tot en met d. genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie; en
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

9.2 Gemeentelijke regelingen

Indien en voor zover in deze planregels of op de verbeelding wordt verwezen naar gemeentelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Mariastraat 21-23, Mariahout'.

Bestemmingsplan Mariastraat 21-23, Mariahout

Bijlage bij de regels

Besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder

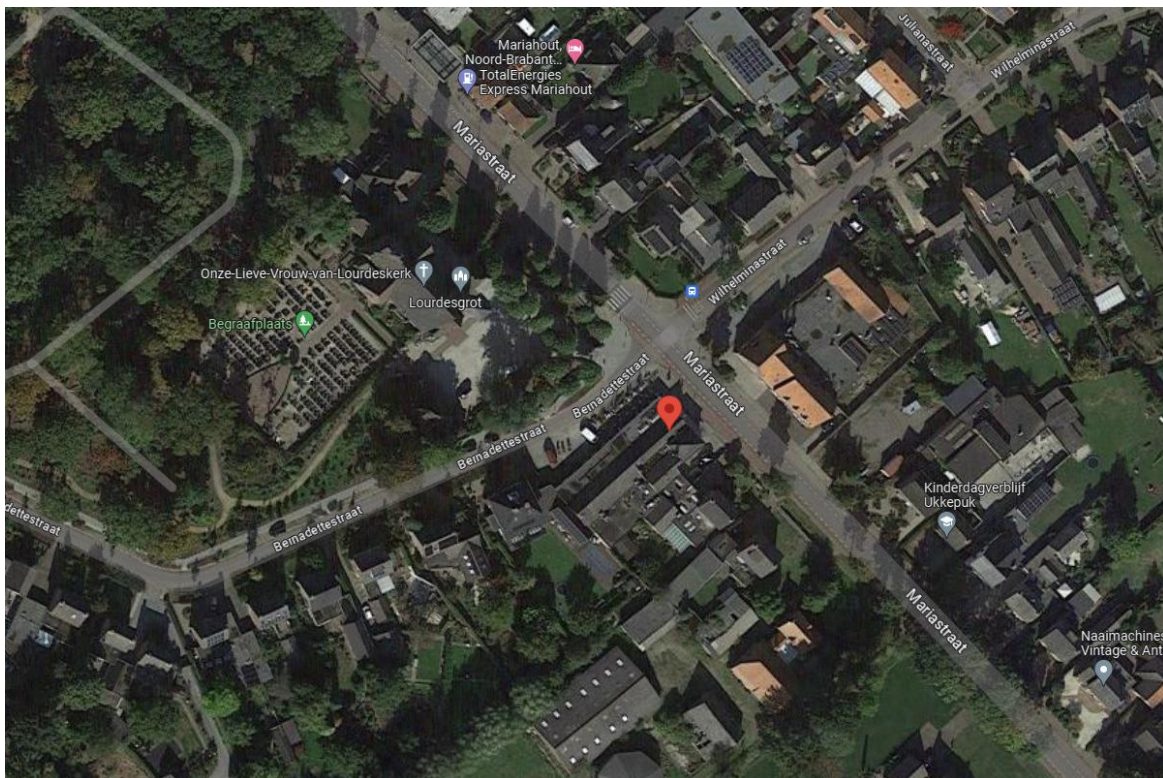
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LAARBEEK

Besluit hogere waarde Wet Geluidshinder Bestemmingsplan Mariastraat 21-23, Mariastraat

Verzoek hogere waarde

Het plan voorziet in de bouw van appartementen Mariastraat 21-23 te Mariahout (gemeente Laarbeek). De bestaande bebouwing wordt gesloopt en hiervoor worden 12 tot 18 appartementen gebouwd. Deze locatie is ook bekend als "De Pelgrim". Kadastraal staat deze locatie bekend als perceel Mariahout, sectie C nummers 1652 en 1761.

Het plan is gelegen binnen de door artikel 74 van de Wet Geluidshinder (verder: Wgh) aangegeven geluidszone van de Mariastraat. Er is onderzoek verricht naar het wegverkeerslawaai ter beoordeling van de aanwezigheid van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de onderstaande figuur 1.1 is de situering van het plan opgenomen.



Figuur 1.1: Situatie (bron: Google maps).

De gehele kavel heeft in het bestemmingplan "Mariahout" de bestemming dienstverlening. Daarnaast is het geplande appartementencomplex gelegen in de geluidszone van de Mariastraat en zijn de Wilhelminastraat en Bernadettestraat meegenomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Deze wegen en de bijbehorende bepaling van de geluidbelasting op de bestemming van de nieuwe appartementen is terug te vinden in het rapport van K+ Adviesgroep BV met de titel "De Pelgrim te Mariahout Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen", rapportnummer: Rm230486aaA0 en datum 11 december 2023.

Ten gevolge van het verkeer op de Mariastraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai overschreden voor de noordgevel, oostgevel en westgevel. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Mariastraat is maximaal 60 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

Voorwaarde om de nieuwe woningen toe te staan is dan ook het vaststellen van hogere waarden. Artikel 83 lid 1 van de Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen boven de voorkeursgrenswaarde, zolang deze de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai niet overschrijdt. De appartementen dienen ieder ten minste te beschikken over een geluidluwe gevel en een buitenruimte die niet is gelegen aan de hoogst belaste gevel. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebleken dat het realiseren van een geluidluwe gevel mogelijk is aan de achtergevels (zuid). Omdat de vorm van het appartementencomplex nog niet is vastgesteld betreft dit een voorwaardelijke verplichting en dient bij de omgevingsvergunning voor het oprichten van de woningen te worden aangetoond dat er tenminste één geluidluwe gevel aanwezig is voor iedere woning als ook een geluidluwe buitenruimte.

Procedure

Op grond van artikel 110a Wgh zijn burgemeesters en wethouders bevoegd binnen de grenzen van de gemeente een hogere waarde vast te stellen zolang het hierbij niet gaat om de aanleg of wijziging van een hoofdspoorweg of de aanleg of reconstructie van een weg in beheer bij het Rijk of Provincie of de vaststelling of wijziging van een zone rond een industrieterrein met regionaal belang op grond van de provinciale milieuverordening. Hiervan is in deze geen sprake. Bij deze ontwikkeling wordt het bestemmingsplan herzien conform de Wet ruimtelijke ordening. Het verzoek is daarom om op basis van de wettelijke procedure ingevolge artikel 110c Wgh en de Algemene wet bestuursrecht 3.4 een besluit tot een hogere waarde te nemen. Dit houdt in dat alvorens het definitieve besluit wordt gepubliceerd eerst een ontwerpbesluit wordt opgesteld. Dit ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 22 december 2023.

Ambtshalve overwegingen

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moeten er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde. In bepaalde situaties kunnen echter geen of onvoldoende maatregelen worden getroffen, omdat deze maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. In die situaties kunnen hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarde worden toegestaan tot aan de maximale grenswaarde.

Bronmaatregelen

Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €60.000,- (200 m * 6m * €50,-) en stuiten daarmee tevens op bezwaren van financiële aard. Het verder terugdringen van het verkeer of het aanpassen van de maximumsnelheid ligt niet in de mogelijkheden van de initiatiefnemer. Hiermee is het toepassen van bronmaatregelen niet mogelijk.

Maatregelen in de overdracht

Een afschermdende voorziening of het vergroten van de afstand van de woningen tot de weg kan leiden tot lagere geluidniveaus. Het aanleggen van een geluidsschermd gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het scherm dient om doelmatig te zijn namelijk dicht bij de bron of dicht bij de ontvanger geplaatst te worden. Tevens dient het scherm relatief hoog te zijn om doelmatig te zijn voor de 1^e en 2^e verdieping. Het aanleggen van een geluidsschermd ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. De kosten van een geluidsschermd bedragen circa € 400,-/m² zodat het vanuit financieel oogpunt niet realistisch is dat het bouwplan deze extra kosten kan dragen. Geconcludeerd kan worden dat het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen vanuit financieel oogpunt niet haalbaar zijn.

Maatregelen bij de ontvanger

Voor de beschouwde appartementen zijn maatregelen aan de bron- en de overdrachtsweg niet afdoende om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Er dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Aangetoond dient te worden dat de karakteristieke gevelgeluidwering ($G_{A,k}$) van de woning conform artikel 3.3 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 van de woning voldoet aan de in dit besluit vastgestelde geluidbelasting minus 33 dB. In tabel 4.4 van het akoestisch onderzoek is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Conclusie

Voor het vaststellen van een hogere waarde heeft de gemeente Laarbeek beleid opgesteld. In het beleid is opgenomen dat het nemen van een hogere waarde besluit goed gemotiveerd moet zijn. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd ter vervanging van bestaande bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan het advies zoals opgenomen in het gemeentelijk geluidbeleid om te voldoen aan één van de subcriteria zoals opgenomen in het gemeentelijk geluidbeleid. Hiermee is de komst van de woningen goed gemotiveerd. Het gemeentelijke beleid staat verlening van een hogere grenswaarde niet in de weg. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op deze locatie.

Burgemeester en wethouders van Laarbeek;

gelet op de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en de notitie "Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder";

Besluiten:

1. als hogere waarden voor de nieuw te bouwen appartementen binnen het plan "De Pelgrim" aan de Mariastraat 21-23 te Mariahout de waarden vast te stellen als gevolg van wegverkeerslawaaï van de Mariastraat van maximaal;

Waarneempunt	Hoogte (m)	L _{den} (dB)
1	1,5	59
	4,5	60
	7,5	60
2	1,5	60
	4,5	60
	7,5	60
3	1,5	56
	4,5	56
	7,5	56
4	1,5	52
	4,5	53
	7,5	53
5	1,5	50
	4,5	51
	7,5	51
8	1,5	50
9	1,5	52
10	1,5	57
11	1,5	56
	4,5	55
	7,5	55
14	4,5	53
	7,5	54

2. dat de volgende gewaarmerkte stukken deel uitmaken van het besluit:
 - bijlage 1 - locatie van de rekenpunten;
 - bijlage 2 - akoestisch onderzoek met de titel "De Pelgrim te Mariahout Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen", rapportnummer: Rm230486aaA0 en datum 11 december 2023, opgesteld door van K+ Adviesgroep BV.
3. aan dit besluit als voorwaarden te verbinden dat voor ieder van de te bouwen appartementen met een geluidbelasting van meer dan 48 dB, incl. aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaaï een geluidluwe

zijde aanwezig is met een geluidbelasting van maximaal 48 dB ten gevolge van wegverkeerslawaaï en een buitenruimte die niet is gelegen aan de hoogst belaste gevel;

4. aan dit besluit als voorwaarden te verbinden dat voor voldoende gevelisolatie zal worden gezorgd zodat in het kader van een goed woon- en leefklimaat als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de karakteristieke gevelwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het verschil tussen de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen en 33 dB zonder het toepassen van de aftrek conform artikel 110g als bedoeld in de Wgh.

Laarbeek, 20 augustus 2024

Het college van burgemeester en wethouders

Bijlage 1: locatie van de rekenpunten



Zaaknummer: 33422-2023
Documentnummer: 33422-2023:375320

Bijlage 2: akoestisch onderzoek met de titel "De Pelgrim te Mariahout Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen", rapportnummer: Rm230486aaA0 en datum 11 december 2023, opgesteld door van K+ Adviesgroep BV



b_NLIMRO.1659.BP
MHMariastraat21-OI

Mariastraat 21-23, Mariahout

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Opzet en inhoud	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleid	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	18
4.1 MER beoordeling	18
4.2 Bedrijven en milieuzonering	19
4.3 Bodem	20
4.4 Geluid	21
4.5 Luchtkwaliteit	22
4.6 Externe veiligheid	23
4.7 Natuur	24
4.8 Water	25
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.10 Kabels en leidingen	28
4.11 Verkeer en parkeren	28
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	30
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	32
6.1 Economische uitvoerbaarheid	32
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding en doel van dit bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling op het perceel Mariastraat 21-23 te Mariahout. De gemeente Laarbeek is voornemens medewerking te verlenen aan de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van een klein appartementengebouw. Uitgangspunt is dat er op de begane grond een kleine horecavoorziening terugkeert. Omdat daar op dit moment nog onvoldoende duidelijkheid over is, is in het voorliggende bestemmingsplan ook een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om op de begane grond appartementen te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, zodat het noodzakelijk is om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de woningen en horeca mogelijk te maken en bevat een verantwoording van de omgevingsaspecten.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het zuidoosten van Mariahout, op de hoek Mariastraat/Bernadettestraat (zie afbeelding 1.1). De kadastrale percelen LHT00-C-1652 en LHT00-C-1761 liggen volledig binnen het plangebied. De grens wordt verder bepaald door de contouren van de bestaande bebouwing, hetgeen betekent dat het plangebied op de hoek iets ruimer is dan deze twee percelen.

De oppervlakte van het plangebied is 1.165 m².

De grens van het plangebied wordt aan twee zijden gevormd door de bestaande wegen Mariastraat en Bernadettestraat. Aan de west- en zuidzijde grenst het plangebied aan twee bestaande woonpercelen.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied in Mariahout (bron: kadastrale kaart.com)



Afbeelding 1.2 Begrenzing plangebied (ondergrond: kadastralekaart.com)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Mariahout
- Herziening Komplannen
- Parkeernormen Laarbeek
- Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek

1.3.1 Bestemmingsplan Mariahout

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Mariahout', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 oktober 2009. Bijgaande afbeelding bevat een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Mariahout' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In dit bestemmingsplan is voor het overgrote deel van het plangebied de bestemming 'Dienstverlening' van toepassing. Daarnaast is de aanduiding 'horeca van categorie 2' opgenomen. Het bestaande gebouw is voorzien van een bouwvlak waarbinnen een maximum goot- en bouwhoogte geldt van ten hoogste 6,5 respectievelijk 10,5 meter. Voor het hoekpuntje van het bestaande gebouw buiten de percelen LHT00-C-1652 en LHT00-C-1761 geldt een verkeersbestemming.

1.3.2 Bestemmingsplan Herziening Komplannen

Op 6 juli 2017 is het bestemmingsplan 'Herziening Komplannen' vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan voorziet in het aanpassen van enkele onvolkomenheden in de geldende bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen van Laarbeek. Voor het voorliggende bestemmingsplan is alleen van belang dat de begripsbepaling 'wonen/wooneenheid' is herzien. Hier is in het voorliggende bestemmingsplan rekening mee gehouden.

1.3.3 Bestemmingsplan Parkeernormen Laarbeek

Op 7 juni 2018 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parkeernormen Laarbeek' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt in bestaande ruimtelijke plannen, waaronder dus ook het bestemmingsplan 'Mariahout' het gemeentelijke parkeerbeleid verankerd.

De regels uit het bestemmingsplan 'Parkeernormen Laarbeek' zijn verwerkt in de regels van het

voorliggende bestemmingsplan.

1.3.4 Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek

Op 29 december 2022 is het bestemmingsplan 'Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' vastgesteld door de gemeenteraad. Voor een groot deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5.1' opgenomen. Deze gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige hoge archeologische waarden. Voor bodemingrepen met een diepte van maximaal 30 cm is geen vergunning vereist. Voor de oppervlakte geldt een vrijstellingsgrens van 500 m². Wanneer wordt gebouwd binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk is de vergunningplicht niet van toepassing.

1.4 Opzet en inhoud

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Een verbeelding waarop de bestemmingen van het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde (dubbel)bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting is globaal opgedeeld in vier delen.

Inleiding en beschrijving plangebied

In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding van het plan, de ligging en het geldende planologische regime beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en bevat daarnaast een toelichting op de handhaving van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Huidige situatie

Binnen het plangebied staat momenteel nog de bebouwing van horecagelegenheid De Pelgrim (zie foto). Het pand bestaat aan de zijde van de Bernadettestraat over de hele lengte uit één bouwlaag. Aansluitend is het gebouw - eveneens over de hele lengte - voorzien van een kap. Het gedeelte met huisnummer 21 bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Daar is op de verdieping een woning aanwezig.

De Pelgrim was een volwaardig restaurant met cafetaria, café en feestzaal. Jarenlang was er daarmee op de hoek van de Mariastraat en Bernadettestraat volop leven in de brouwerij. Totdat eind 2019 een brand roet in het eten gooide: op eerste kerstdag kwam er een einde aan het horecaverhaal. Sinds de zomer van 2022 is De Pelgrim weer open. De feestzaal wordt af en toe gebruikt en van woensdag tot en met zondag is De Pelgrim geopend voor een drankje aan de bar. In het voorjaar en de zomer is het terras geopend voor koffie met gebak of een kleine lunch.

Dat neemt niet weg dat een groot deel van het pand nog steeds beperkt wordt gebruikt en verder in verval raakt. Er is geen behoefte meer aan een horecagelegenheid van deze omvang.



Huidige Pelgrim

2.2 Toekomstige situatie

Binnen het plangebied zal een gebouw worden opgericht, dat aan beide straatzijden bestaat uit twee bouwlagen met een steile bewoonbare kap. Aan de Mariastraat wordt gebouwd in de huidige rooilijn en aan de Bernadettestraat wordt met kleine verspringingen een logische overgang gemaakt naar de rooilijn van de bestaande woning Bernadettestraat 60.



Situatie begane grond bij een invulling met horeca

De oppervlakte van de bebouwing op de begane grond is afhankelijk van de toekomstige functie. De initiatiefnemer spant zich maximaal in om hier een horecagelegenheid te laten landen.

Aangezien achter het gebouw aan de Bernadettestraat op eigen terrein parkeerplaatsen worden aangelegd voor de bewoners, blijft dit deel van het perceel onbebouwd. Door de sloop van de bestaande bebouwing grenzend aan de achtertuinen van de omliggende woonpercelen ontstaat een meer open gebied.

De entree tot de woningen is ook aan de parkeerzijde voorzien. Het gebouw wordt eventueel voorzien van een lift. Binnen het bouwvlak wordt ook voorzien in een gezamenlijke fietsenberging.



Gevelaanzicht Mariastraat met horeca d.d. 19 juni 2023



Gevelaanzicht Bernadettestraat met horeca d.d. 19 juni 2023



3d-impresie met horeca op de begane grond d.d. 19 juni 2023

De bovenstaande afbeeldingen zijn sfeerimpressies, en geven aan hoe het pand er ongeveer komt uit te zien. Het is uitdrukkelijk geen exacte weergave van het toekomstige pand.

Voor de invulling van de locatie is deze beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld als aanvulling op de Welstandsnota Laarbeek 2012. De criteria hierin zijn bedoeld om het plangebied te integreren met de bestaande, dorpse en groene omgeving, en om recht te doen aan de historische context van het gebied.

De locatie

De locatie langs de Mariastraat, tegenover het processiepark met de Lourdesgrot en de kerk, is een belangrijk herkenningspunt aan de lintbebouwing. De functie van pleisterplaats werd jarenlang vervuld door het café De Pelgrim. Een nieuwe bebouwing op deze hoek zal opnieuw een herkenningspunt worden.

Het ontwerp

Het plan bestaat uit een bouwmassa in twee lagen met daarboven een steile kapvorm, die zich duidelijk onderscheidt van de omliggende grondgebonden woningen. De bouwmassa is geleed in een tweetal hoofdonderdelen: een massa aan de Mariastraat en een massa aan de Bernadettestraat, die met een verspringing de lijn van de Bernadettestraat volgt. De hoek wordt op een duidelijke manier gemarkeerd

en geaccentueerd.

In het gebouw is op de begane grond ruimte voor een horecafunctie. Op de 1e en 2e verdieping bevinden zich twaalf appartementen, die aan de achterzijde worden ontsloten. De woonfunctie richt zich naar de Mariastraat en de Bernadettestraat.

Architectuur en materialisatie

Het gebouw is gedacht in natuurlijke materialen: baksteen voor de gevels en dakpannen voor het dak. Voor de gevels is dit metselwerk in een roodbruine kleur voor de hoofdmassa's, die zal harmoniëren met de omliggende bebouwing, en een witte baksteen, die het accent op de hoek zal versterken. Het metselwerk zal zorgvuldig gedetailleerd worden om een duurzaam en hoogwaardig beeld te bereiken. De steile kap zal worden uitgevoerd in vlakke, antraciet grijze dakpannen. De kapvorm wordt voortgezet aan de kopgevels grenzend aan de belendende panden, zodat hier een vriendelijke overgang naar de tweelaagse woningen met kap wordt bereikt.

De kap wordt voorzien van een aantal dakkapellen die voor de lichttoetreding in de appartementen op de bovenste laag zorgen en tevens het gebouw een karakteristiek uiterlijk geven. De dakkapellen worden uitgevoerd in zink, net als de goot.

De woningen en de begane grond worden voorzien van grote gevelopeningen met Franse balkons, zodat een open en levendig beeld zal ontstaan, zowel aan de Mariastraat als aan de Bernadettestraat.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die op 11 september 2020 door de minister is vastgesteld, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel komen te vervallen.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

Het Rijk geeft met de NOVI richting aan de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De vier prioriteiten betreffen:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid moeten worden gemaakt. De NOVI gebruikt bij het maken van keuzes drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Beoordeling en conclusie

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

3.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Toetsingskader

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, compleet. Onderdelen en/of artikelen in het

Barro blijven ook naast de NOVI gelden.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met één of meer belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen. In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten.

Beoordeling en conclusie

Voor het plangebied zijn de volgende aspecten relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in ruimtelijke plannen:

- radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 90 meter boven NAP;
- radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven NAP.

De maximaal toelaatbare hoogtes worden met de bouwmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan niet overschreden. De beoogde ontwikkeling past binnen het Barro.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis bij het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

In de gewijzigde ladder is alleen bij stedelijke ontwikkelingen buiten stedelijk gebied een uitgebreide motivering nodig. Hierbij spelen twee vragen een belangrijke rol:

- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Beoordeling en conclusie

Om te beoordelen of een ontwikkeling ladderplichtig is, wordt gekeken naar nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling op het gebied voor wonen wordt bepaald door de aard en

bestemmingsplan "Mariastraat 21-23, Mariahout" (vastgesteld)

omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

Deze ontwikkeling voorziet in de bouw van 12 tot 18 woningen waarmee er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Kwantitatief

Op 9 maart 2023 is de regionale woondeal ondertekend. In de provincie Noord-Brabant ligt een gezamenlijke opgave om 130.600 woningen te bouwen. De regio Zuidoost-Brabant zet zich in voor de bouw van 45.135 woningen in de periode tot en met 2030. Om dit te bereiken, is met de woondeal een minimale opgave per gemeente vastgelegd. Voor de gemeente Laarbeek geldt in deze periode een netto opgave van minimaal 735 woningen.

Gezien de druk op de woningmarkt en de afspraken in regionaal verband kan worden geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte bestaat aan de beoogde woningbouwontwikkeling.

Kwalitatief

Met het voorliggende plan worden 12 tot 18 huurappartementen met voorrang voor de starters gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de prioriteiten die zijn gesteld in het gemeentelijke woonbeleid, waaronder het bouwen van extra woningen waarmee ook starters weer toegang krijgen tot de woningmarkt.

In het Beleidskader Wonen 2023 zijn de doelstellingen uit de eerdere woonvisies niet wezenlijk veranderd:

- Een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen dat aansluit op de vraag;
- Voldoende aanbod betaalbare koopwoningen, sociale en middeldure huurwoningen;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Het toegankelijk en betaalbaar houden van de woningmarkt in Laarbeek;
- Aandacht voor vergrijzing en wonen met zorg;
- Het dorps karakter behouden, zodat het goed wonen blijft in een groen en vitaal Laarbeek.

In het Beleidskader Wonen 2023 is daarnaast vastgelegd dat bij een planontwikkeling minimaal tweederde deel van de woningen betaalbaar moet zijn met een minimum van 30% sociale huur.

Aangezien er 12 tot 18 betaalbare huurwoningen worden gebouwd, wordt met het voorliggende plan voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De gemeente Laarbeek zal elders binnen de gemeente voorzien in sociale woningbouw.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

De Omgevingsvisie is in december 2018 in werking getreden. De Omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het Omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie.

Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant (en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'. Daarbij stuurt de provincie aan op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied houdt rekening met de provinciale Omgevingsvisie door in te spelen op het 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit'.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen. Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet.

Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. In de Interim omgevingsverordening staan regels voor burgers en bedrijven (de zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten) en regels voor bestuursorganen. Dit zijn de zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Het uitgangspunt is het bevorderen van de omgevingskwaliteit van Brabant in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Beoordeling en conclusie

Mariahout is aangewezen als Landelijke kern in het 'Stedelijk gebied'. Voor het bouwen van woningen binnen het 'Stedelijk gebied' geldt als voorwaarde dat dit past binnen de regionale afspraken die over wonen zijn gemaakt. Het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal en is uitgangspunt voor elke stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen het 'Stedelijk gebied' en dat de ruimte binnen het 'Stedelijk gebied' zo goed als mogelijk wordt benut.

De beoogde ontwikkeling aan de Mariastraat past binnen de regionale afspraken die gemaakt zijn over woningbouw (zie par. 3.1.3) en door het benutten van een locatie in het 'Stedelijk gebied' is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020

Op 16 september 2010 is de Structuurvisie 'Groeï in Balans' vastgesteld door de gemeenteraad van Laarbeek. De Structuurvisie omvat het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen van de gemeente Laarbeek tot 2020. In deze structuurvisie wordt, na een beleidsinventarisatie en trendbeschrijving, op basis van acht kernkwaliteiten de visie op hoofdlijnen weergegeven. Op basis van de visie worden twaalf speerpunten benoemd voor de ontwikkeling van de gemeente Laarbeek. In 2020 wil de gemeente Laarbeek een krachtige zelfbewuste gemeente zijn die haar landelijke positie op korte afstand van Helmond en Eindhoven benut door de aansluiting op snelle verbindingen met het stedelijk gebied, in combinatie met een aantrekkelijk buitengebied en woon- en leefklimaat. Aantrekkelijk voor zowel de inwoner als de (stedelijke) recreant en de in Laarbeek wonende forens en kenniswerker, die rust en ruimte ambieert. Om dit te bereiken, focust Laarbeek zich op behoud en versterking van een gevarieerd, goed ontsloten en rustiek buitengebied voor de extensieve, routegebonden recreatie. Ook behoud en versterking van de cultuurhistorie en contrastrijkdom binnen de vier kernen, zijn van wezenlijk belang.

In de structuurvisie staat dat Mariahout stedenbouwkundig kan worden gekenschetst als een kern met een donutstructuur. Een geregisseerd ontginningsdorp - dus zonder organische groei - met een open hart is uitermate bijzonder. Deze karaktereigenschap moet worden bewaard en bewaakt. Intensivering van de randen van het open hart en vervangende nieuwbouw is wél bespreekbaar, maar het binnengebied (park + Oranjeplein) dient vrij te blijven van nieuwbouw.

Ook in het dorpsontwikkelingsprogramma Mariahout uit 2006 staat al geschreven dat het noodzakelijk is om er nu én in de toekomst voor te zorgen dat Mariahout zich kan ontwikkelen en dat inwoners in alle leeftijdsgroepen in Mariahout kunnen blijven wonen en leven. Het realiseren van voldoende starters- en seniorenwoningen voor de eigen vraag is een absolute voorwaarde hiervoor.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt betaalbare (starters)woningen mogelijk. Omdat sprake is van een herontwikkeling op een nu al intensief bebouwd perceel blijft het beschreven open hart vrij van bebouwing.

3.3.2 Beleidskader Wonen 2023

Toetsingskader

De afgelopen 2 jaar is er veel veranderd: bouwkosten zijn enorm gestegen en de woningnood is verder toegenomen. Daarnaast is er een Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld en is in maart 2023 de Woondeal Zuidoost-Brabant ondertekend. De komende jaren moeten er minstens 735 woningen worden gebouwd in de gemeente Laarbeek.

Naast de landelijke ontwikkelingen heeft de gemeente Laarbeek te maken met de economische voorspoed in de Brainport-regio. Buiten de grote voordelen brengt deze schaa sprong ook diverse uitdagingen met zich mee. Zo wordt de druk op de lokale woningmarkt nog groter.

Vanwege bovenstaande is op 12 oktober 2023 het Beleidskader Wonen 2023 vastgesteld. Met het Beleidskader Wonen 2023 wordt ingezet op betaalbaarheid, zorg en een passend woningaanbod. Het Beleidskader Wonen is dynamisch en beoogt het volbrengen van de taakstelling en het optimaal presteren op belangrijke, kwalitatieve pijlers. Realistische planvorming is daarbij het doel. Met dit beleidskader heeft de gemeente Laarbeek een instrument in handen waarmee kan worden gestuurd op de gemeentelijke woningbouwopgave en waaraan projecten kunnen worden getoetst. Omwille van de best mogelijke oplossing kunnen locatie- en soms zelfs projectafhankelijk keuzes worden gemaakt.

De differentiatie voor de nieuwbouwopgave bestaat uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 37% betaalbare koop en middeldure huur- en koopwoningen en maximaal 33% in het dure segment. De differentiatie is in beginsel van toepassing op alle projecten vanaf 4 woningen. Voor

woningbouwontwikkelingen van 4 tot en met 14 woningen, geldt een inspanningsverplichting om de mogelijkheden tot het realiseren van sociale huur en middeldure huur- en koopwoningen te onderzoeken. Voor projecten vanaf 15 woningen is differentiatie de norm. Voor alle projecten geldt een focus op levensloopbestendige woningen.

De kwalitatieve opgave wordt bepaald door een drietal pijlers: bouwen naar behoefte, leefbaarheid en maat en schaal.

De dilemma's die hierdoor ontstaan, zijn in het beleidskader benoemd en vertaald in richtinggevende doelen voor de nieuwbouwopgave. Hiermee ontstaat een dynamiek waarbinnen realistische en haalbare plannen kunnen ontstaan.

Het Beleidskader Wonen 2023 bevat ook een Visie op Wonen, Welzijn en Zorg. Aan de hand van een aantal thema's worden de ambities van de gemeente Laarbeek beschreven. In de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg komen drie speerpunten nadrukkelijk aan bod:

- Bewustwording: hierbij zetten we inwoners in hun kracht om zelf regie te voeren.
- Doorstroming bevorderen: door de juiste woningen bij te bouwen, komen bestaande woningen vrij.
- Stimuleren van gemeenschapskracht: waardoor inwoners zich meer verantwoordelijk gaan voelen voor elkaar.

Wat betreft zelfstandig (langer thuis) wonen is er sprake van verschillende typen woningen: nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.

Beoordeling en conclusie

Met het voorliggende plan worden 12 tot 18 huurappartementen met voorrang voor de starters gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid. Er wordt gebouwd naar behoefte en de leefbaarheid in Mariahout wordt bevorderd. Het gebouw past bij de maat en schaal van Mariahout en de woningen zijn betaalbaar.

Aangezien er betaalbare huurwoningen worden gebouwd, wordt met het voorliggende plan voldaan aan het Beleidskader Wonen 2023. Met de gemeente Laarbeek is afgesteld dat op de locatie van De Pelgrim niet hoeft te worden voorzien in sociale woningbouw.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 MER beoordeling

4.1.1 Algemeen

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een MER (Milieueffectrapport) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst beoordeeld worden of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij.

4.1.2 Onderzoek en conclusie

De nieuwbouw van 12 tot 18 woningen kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het project valt ruimschoots binnen de gestelde drempelwaarden. Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Kenmerken van het project

Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing. Er worden opnieuw woningen gebouwd, bij voorkeur met een kleine horecagelegenheid op de begane grond. Het bouwplan voorziet in de bouw van 12 tot 18 appartementen, met de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

Het plan wordt gerealiseerd op een locatie die in de huidige situatie al bebouwd is. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 1.165 m² in de bebouwde kom van Mariahout, op de hoek Mariastraat/Bernadettestraat. De overige grenzen worden gevormd door het openbaar gebied en omliggende woonpercelen.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het bouwplan blijven, zoals ook blijkt uit de volgende paragrafen, vooral beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De effecten buiten de plangrenzen worden voornamelijk veroorzaakt door een zeer beperkte toename van verkeer op de wegen rond het plangebied. De effecten zijn niet significant en de realisatie van het beoogde bouwplan stuit niet op bezwaren. Er is geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

Met voorgaande onderbouwing en de resultaten van de beoordeling van de omgevingsaspecten in dit hoofdstuk is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, wordt geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure, zoals ook door het college is besloten.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Wet- en regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. Deze hinder wordt weergegeven in richtafstanden, in de basis voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is onderzoek noodzakelijk.

Gebiedstypering

De publicatie maakt voor de beoordeling onderscheid in twee gebiedstypen. Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen dan vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is ook weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

4.2.2 Onderzoek en conclusie

Aan de overzijde van de Mariastraat is de bestemming 'Centrum' toegekend aan de percelen. Naast woningen zijn maatschappelijke en zakelijke dienstverlening toegestaan. Op de hoek is een horecabedrijf van categorie 1 toegestaan en achter de woningen Mariastraat 16 en 18 is een bedrijf toegestaan. Daar komt nog bij dat vanwege de verkeersintensiteit op de Mariastraat sprake is van een geluidbelaste locatie. Om deze reden wordt het plangebied aangemerkt als 'gemengd gebied'. Voor maatschappelijke en zakelijke dienstverlening geldt een richtafstand van 0 m en voor horeca en het bedrijf een richtafstand van 10 meter. De afstand tot de percelen met een centrumbestemming is minimaal 15 meter en tot de aanduiding 'bedrijf' minimaal 55 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de richtafstanden.

Op de hoek aan de overzijde van de Bernadettestraat staat een kerkgebouw met daarachter een begraafplaats. Voor een kerkgebouw wordt een aan te houden richtafstand van 30 meter geadviseerd, voor begraafplaatsen geldt een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen het bouwvlak binnen het plangebied en het kerkgebouw en de begraafplaats is ten minste 50 meter, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de grootste richtafstand van 30 meter.

Op het adres Mariastraat 15 is een agrarisch bedrijf toegestaan. De kortste afstand tot de nieuwe woningen is circa 30 meter. Er vinden geen activiteiten meer plaats en de vestiging van een nieuwe agrarisch bedrijf is niet mogelijk. Bestaande opstallen die op basis van de milieuvergunning als dierverblijven mogen worden gebruikt staan op iets grotere afstand. In deze vergunning is rekening gehouden met de bestaande woningen aan de Mariastraat en Bernadettestraat die op dezelfde afstand van de bestaande schuren binnen het agrarisch bouwblok staan.

Bij de realisatie van horeca op de begane grond zullen bouwkundige maatregelen worden getroffen waarmee de woningen op de verdieping geen overlast ervaren en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het omgevingsaspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouw binnen het plangebied.

4.3 Bodem

4.3.1 Wet- en regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid.

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet.

Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning kan worden verleend.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/herzien van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik.

Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

4.3.2 Onderzoek en conclusie

Econsultancy heeft in juni 2023 een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 1.

Het onderzoek heeft tot doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek.

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem blijkt, dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de aanwezigheid van een puinverharding en de brand die in 2019 ter plaatse heeft gewoed, waarbij blusschuim is gebruikt. Verwacht wordt, dat er verspreid over het plangebied wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen.

Uit de asbestinventarisatie blijkt dat er in het deel van het pand waar brand gewoed heeft, asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Ook de puinverharding onder de verharding aan de zijde van de Bernadettestraat kan asbesthoudend zijn.

Tot slot is de plek waar de ondergrondse olie/vetafscheider en een bovengrondse tank met frituurolie aanwezig zijn, aangemerkt als verdachte locatie.

Er is aanvullend onderzoek nodig om de bodem- en grondwaterkwaliteit beter in kaart te brengen. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd voordat wordt aangevangen met de bouwwerkzaamheden.

4.4 Geluid

4.4.1 Wet- en regelgeving

Het toetsingskader wordt voor het akoestisch onderzoek gevormd door de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat, met uitzondering van een weg binnen een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur, elke weg van rechtswege een zone heeft. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Indien de zone van de weg overlapt met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en moet de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in acht worden genomen. Een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting is na afweging van geluidreducerende maatregelen toegestaan tot de maximaal te ontheffen geluidsbelasting.

Wanneer op basis van overwegende bezwaren de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemming onvoldoende of niet kan worden gereduceerd, kan het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning(en).

In de directe omgeving van het plan zijn ook wegen met een toegestane maximumsnelheid van 30 km/uur gelegen. Dergelijke wegen hebben volgens de Wet geluidhinder geen zone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie is echter een akoestisch onderzoek naar het woon- en leefklimaat ten gevolge van deze wegen benodigd. De beoordeling van het woon- en leefklimaat zal plaatsvinden op basis van de Wet geluidhinder. Voor de nabijgelegen 30 km/uur wegen kunnen vanwege het ontbreken van een zone geen hogere waarden worden vastgesteld.

4.4.2 Onderzoek en conclusie

Door K+ is een onderzoek naar de optredende geluidbelasting op de gevels uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als Bijlage 2 opgenomen.

De geluidsgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Mariastraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Bernadettestraat en Wilhelminastraat) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek is de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Bernadettestraat en Wilhelminastraat niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van de Mariastraat bedraagt maximaal 60 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet.

Daarbij wordt opgemerkt dat de beoogde nieuwbouw wordt gebouwd ter vervanging van bestaande bebouwing. Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op € 60.000,- en stuiten daarmee tevens op bezwaren van financiële aard. Het reduceren van de geluidbelasting door een voorziening in het overgangsgedrag is in stedenbouwkundig-ruimtelijk opzicht ongewenst.

Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen op bezwaren stuiten, heeft het college een hogere waarde vastgesteld (zie Bijlage 1 bij de regels). Bij de vaststelling van hogere waarden, moet bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van de nieuwe woningen worden aangetoond dat geluidwerende maatregelen worden toegepast waarmee wordt voldaan aan de minimaal vereiste geluidwering (het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en een binnenniveau van 33 dB).

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wet- en regelgeving

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen deze eisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

Het Besluit 'Niet In Betekende Mate'

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zeer fijn stof (PM_{2,5}), fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 3% van 25 µg/m³ oftewel 0,75 µg/m³ voor zeer fijn stof en 3% van 40 µg/m³ oftewel 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof als NO₂.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. behoort een project tot een niet in de regeling NIBM genoemde categorie, dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond op het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft voorts invulling aan de volgende relevante categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van maximaal 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Naast toetsing aan de NIBM, moet er ook worden beoordeeld of initiatieven voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

4.5.2 Onderzoek en conclusie

Dit bestemmingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die vele malen kleiner is dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

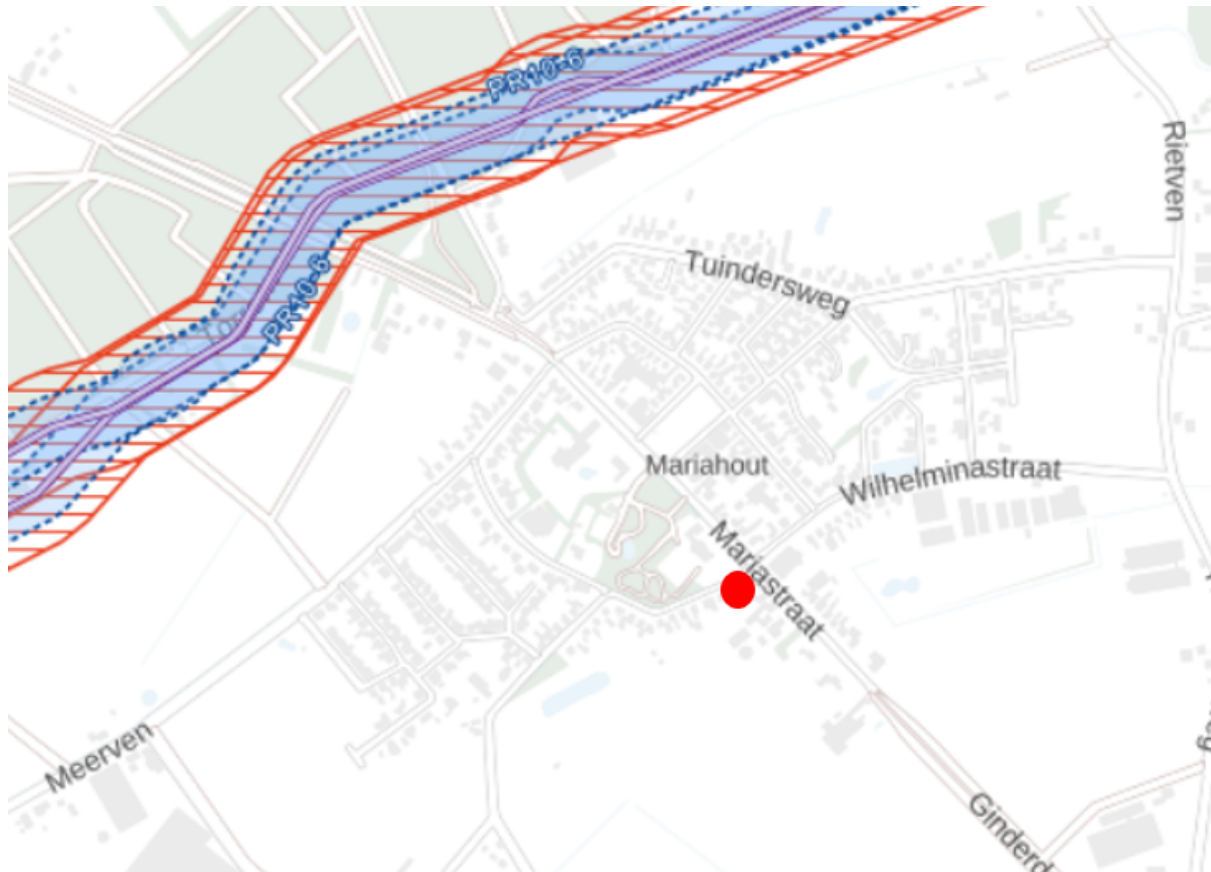
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van de Gasunie zijn het meest relevant.

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van infrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.6.2 Onderzoek en conclusie

Ten noordwesten van Mariahout ligt een hogedruk gasleiding. Het plangebied (rode stip op onderstaande afbeelding) ligt ver buiten de daaraan verbonden PR-contour (blauwe zone op onderstaande afbeelding) en het brandaandachtsgebied (gebied met rode streeparcering onderstaande afbeelding). Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 4.1 Uitsnede kaart Veiligheid van de Atlas Leefomgeving

4.7 Natuur

4.7.1 Wet- en regelgeving

De Wet natuurbescherming ziet op de bescherming van waardevolle gebieden (waaronder de Natura 2000-gebieden) en de bescherming van planten- en diersoorten. Voor gebieden die deel uitmaken van het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen de ecologische hoofdstructuur) is daarnaast sprake van planologische bescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of beschermde planten- en diersoorten. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

4.7.2 Onderzoek en conclusie

Soortenbescherming

Door ecologisch adviesbureau Kruidbos is in 2023 een QuickScan flora & fauna uitgevoerd (zie notitie in

Bijlage 3).

Uit het onderzoek is gebleken dat er in het pand géén sporen van beschermde soorten aanwezig zijn. Ook zijn er geen aanwijzingen op een gebruik van het pand door beschermde soorten zoals huismus, gierzwaluw of vleermuizen. Beschermde flora is evenmin aangetroffen en wordt hier niet verwacht.

Vervolgonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Gebiedsbescherming

Het plan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden 'Strabrechtse Heide & Beuven' en 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' liggen op circa 15 kilometer afstand. Er dient te worden nagegaan of er geen significante stikstofdepositie zal plaatsvinden op Natura 2000-gebieden.

Door Agron is in november 2023 een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie (zie Bijlage 4).

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de realisatie- als gebruiksfase is kleiner of gelijk aan 0,00 N/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) ligt op ruim 500 meter afstand ten noordwesten van het plangebied. Vanwege deze afstand is het niet te verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden in het NNB.

4.8 Water

4.8.1 Wet- en regelgeving

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Laarbeek. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022-2027 uitvoert. In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is.

Daarnaast beschikt het waterschap over de Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De Keur

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Gemeentelijk beleid

Het waterbeheerbeleid van de gemeente Laarbeek voor de planperiode 2019 tot en met 2023 is opgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). De gemeente hanteert de wettelijke voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater (vertragen, bergen, afvoeren).

In het beleid geeft de gemeente aan dat de eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt primair zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater. De gemeente hoeft het hemelwater afkomstig van particulier terrein niet te ontvangen. Alleen als de houder van het verzamelde hemelwater dit redelijkerwijs niet kan afvoeren.

Normale buien, komen een à twee keer per jaar voor, probeert de gemeente zoveel mogelijk ondergronds te bergen en af te voeren. Extreme buien, komen eenmaal per 10 – 100 jaar voor, wil de gemeente vanuit economisch oogpunt bovengronds verwerken op locaties met een laag/gemiddeld risicoprofiel zoals bijvoorbeeld verlaagde groenvoorzieningen.

De gemeente geeft de voorkeur om bij nieuwe bouwlocaties of vitale/belangrijke infrastructuur het te vermijden om te bouwen op lager gelegen (grond)wateroverlastgevoelige locaties. Bij nieuwbouw heeft het de voorkeur om het water te bergen en de openbare ruimte waterproof in te richten. Waarbij het regenwater bij voorkeur wordt geïnfiltreerd in de bodem en overtollig hemelwater bovengronds verwerkt.

Op plaatsen waar infiltratie in de bodem mogelijk is, zijn de beleidsregels van de gemeente leidend. Dit geldt zowel voor particulier terrein als de openbare ruimte. Als er sprake is van afvoeren naar oppervlaktewater met een belangrijke functie voor de waterhuishouding zijn de beleidsregels van het waterschap van toepassing. Los van deze beleidsregels toetst de gemeente altijd aan een bui die eenmaal per 100 jaar voorkomt. Als ontwerpnorm hanteert de gemeente net als de Brabantse waterschappen 60 mm berging van regenwater. Deze hemelwaterberging dient op eigen terrein te worden gerealiseerd.

4.8.2 Onderzoek en conclusie

Bij een verhardingspercentage van 90% van het plangebied geldt op basis van het gemeentelijk beleid een waterbergingsopgave van in totaal circa 63 m³ (1.165 m² x 90% x 0,06 m). Het hemelwater wordt op een duurzame wijze verwerkt en gescheiden van het vuilwater.

Binnen het plangebied is geen ruimte beschikbaar om hemelwater bovengronds te bergen. Hierdoor zal moeten worden gezocht naar een ondergrondse voorziening. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de exacte bergingsopgave bepaald en wordt aangegeven hoe hier invulling aan wordt gegeven.

Hemelwater en afvalwater

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden te worden ingezameld, verwerkt en aangeleverd. Door de ontwikkeling op de hoek Mariastraat/Bernadettestraat zal het aanbod van vuilwater naar verwachting beperkt toenemen. Het vuilwater is en blijft aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel.

Conclusie

Op basis van het oogpunt van de waterhuishouding worden geen belemmeringen verwacht voor de beoogde woningbouwontwikkeling. In de planregels is opgenomen dat het bouwen van gebouwen op hydrologisch neutrale wijze dient plaats te vinden en bij gereedmelding van nieuwe bebouwing binnen het plangebied een waterbergingsvoorziening van ten minste 60 mm per m² verhard oppervlak moet zijn gerealiseerd.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Wet- en regelgeving

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet en gemeentes hebben dit in hun bestemmingsplannen opgenomen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Verordening, zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten. De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart.

Erfgoedkaart Zuidoost-Brabant

Tussen 2009 en 2012 heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant voor 11 gemeenten in Zuidoost-Brabant, waaronder Laarbeek, een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart opgesteld, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. In 2013 is de Erfgoedkaart Laarbeek vastgesteld.

In 2020-2021 zijn de archeologische verwachtingen- en waardenkaarten en de cultuurhistorische waardenkaarten van onder andere de gemeente Laarbeek verder verfijnd.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

Archeologie

Econsultancy heeft in mei 2023 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage (december 2023) van dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 5.

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van resten uit het Paleolithicum tot en met het Mesolithicum, een middelhoge verwachting voor de perioden Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen, een lage verwachting voor de Late-Middeleeuwen en een lage verwachting op resten uit de Nieuwe tijd.

Gelet op het bovenstaande is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om de verwachtingswaarde te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Er wordt geadviseerd om de proefsleuven aan te leggen na de bovengrondse sloop (inclusief vloer). De funderingen kunnen pas worden verwijderd na het proefsleuvenonderzoek om verdere verstoring van de bodem te voorkomen.

Aangezien de bebouwing pas op een later moment zal worden gesloopt is in het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5.1' uit het bestemmingsplan 'Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' opnieuw opgenomen.

Cultuurhistorie

De hoek van de Mariastraat en de Bernadettestraat is in Mariahout een bijzondere locatie met cultuurhistorische betekenis, vooral vanwege de ligging tegenover voorplein van de kerk en de Lourdesgrot. Op de cultuurhistorische beleidskaart is het plangebied daarom voorzien van de aanduiding

bestemmingsplan "Mariastraat 21-23, Mariahout" (vastgesteld)

'hoge cultuurhistorische waarde'. Deze gebieden worden gezien als belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om te worden behouden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De bestaande bebouwing binnen het plangebied is niet aangemerkt als monument noch als cultuurhistorisch waardevol of beeldbepalend pand, maar weerspiegelt in de naam 'De Pelgrim' wel de historische betekenis. De bebouwing is daarmee wel van lokale betekenis, maar voldoet helaas bouwtechnisch en functioneel niet aan de hedendaagse eisen. Om deze reden is besloten tot sloop en nieuwbouw.

De nieuwe bebouwing vormt een waardevolle toevoeging op deze bijzondere locatie in Mariahout. Stedenbouwkundig markeert de nieuwe bebouwing de hoek van de Mariastraat en de Bernadettestraat door de vorm, omvang en positie van de bouwmassa, die zich onderscheidt van de omliggende bebouwing. De geleding van de bouwmassa, zowel verticaal als horizontaal, waarborgt de aansluiting op de dorpse schaal van Mariahout. Ook in de architectuur wordt de bijzondere positie benadrukt, door de witte kleurstelling van de hoek en de onderscheidende materialisering.

De beoogde nieuwbouw vormt daarmee een versterking van de ruimtelijke structuur en lokale identiteit.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

4.11 Verkeer en parkeren

Het aantal verkeersbewegingen neemt op een doordeweekse dag naar verwachting toe met maximaal 81 verkeersbewegingen per weekdag (zie Bijlage 4). De inrichting van de omliggende wegen is voldoende om de toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Wat betreft het parkeren dient het plan te voldoen aan de Nota Parkeernomen 2023. Door Tritium is hiervoor een parkeeronderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is als Bijlage 6 opgenomen.

Omdat de exacte invulling van de horecaplint nog niet duidelijk is, wordt uitgegaan van het horecatype de functie 'restaurant' omdat daarvoor de hoogste parkeernorm geldt: per 100 m² bvo maximaal 11 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie is sprake van een horecafunctie met een oppervlakte van circa 440 m² bvo en 12 appartementen op de verdieping. Voor de appartementen is aangesloten bij de parkeernorm voor een huurappartement in het midden/goedkope segment: 1,1 parkeerplaatsen per appartement (waarvan 0,3 bezoekersdeel). De parkeerbehoefte komt hiermee op 61,6 parkeerplaatsen. Omdat er in de nieuwe situatie sprake is van meerdere functies met een verschillende parkeerbehoefte, kan dubbelgebruik worden toegepast. Op basis van de parkeernormen en aanwezigheidspercentages uit de gemeentelijke parkeernota, is de parkeervraag voor verschillende momneten in de week bepaald. De parkeerbehoefte is het grootst op een zaterdagavond als het restaurant de parkeerbehoefte 100% is en de meeste bewoners van de appartementen thuis zijn. Omdat in de bestaande situatie een restaurant van 800 m² aanwezig was mag de parkeerbehoefte daarvan (88 pp) worden verdisconteerd. De verschilberekening wijst uit dat in een doordeweekse nacht de parkeerbehoefte het grootst is: 12,54 parkeerplaatsen.

Wanneer ook op de begane grond appartementen worden gerealiseerd, komt het aantal benodigde parkeerplaatsen in de verschilberekening met toepassing van de aanwezigheidspercentages op 19 parkeerplaatsen.

Omdat in beide gevallen op eigen terrein één parkeerplaats per woning wordt aangelegd, is onderzocht of voor bezoekers voldoende parkeerruimte beschikbaar is in de openbare ruimte. Met een parkeerdrukmeting is aangetoond dat er in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De bezettingsgraad blijft onder het maximaal acceptabele bezettingsgraad van 85%, zelfs rekening houdende met de volledige parkeerbehoefte (dus zonder aftrek van de parkeerbehoefte van de bestaande horeca-oppervlakte).

Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels dienen te worden gehanteerd, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en de nu geldende bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.3). Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel 'Wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Opbouw bestemmingen

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Centrum

Voor het hele plangebied is de bestemming 'Centrum' met de aanduiding 'horeca' opgenomen. Alle bebouwing moet binnen het bouwvlak worden opgericht. Hiervoor gelden de maximale goot- en bouwhoogten zoals aangeduid op de verbeelding. Deze zijn afgestemd op het beoogde bouwplan (zie ook par. 2.2). Op de begane grond is alleen een horecafunctie toegestaan. Via afwijking kan het college in plaats van horeca woningen toestaan op de begane grond.

Waarde - Archeologie 5.1

Het plangebied is mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Bij het bouwen van bouwwerken of grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld, dient middels een archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden verloren gaan.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende maten, ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen. Ook de parkeerregels zijn onderdeel van dit artikel.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemming. Het betreft het afwijken van de voorgeschreven maatvoering ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten en bebouwde oppervlakten wanneer door het toepassen van de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met bestaande direct aansluitende bouwwerken.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven:

6.1.1 Artikel 6.2.1

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een in het betreffende artikel genoemde bouwplan, namelijk de realisatie van maximaal 18 woningen. Er dient een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor de beoogde herontwikkeling aan de Mariastraat is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente Laarbeek en de initiatiefnemer. De kosten die worden gemaakt voor het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer en heeft voor de gemeente Laarbeek geen financiële gevolgen.

Het bestemmingsplan is gelet op het voorgaande financieel uitvoerbaar. De vaststelling van een exploitatieplan kan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan betreft een bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling op de hoek Mariastraat/Bernadettestraat. Bestemmingsplannen worden opgesteld conform de Uniforme Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In het kader van deze procedure wordt eenieder tijdens de termijn voor inzage in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan in te dienen. Wanneer het plan ter inzage ligt, wordt gepubliceerd in de gemeentelijke bladen, op de gemeentelijke website en in het Gemeenteblad. Tevens wordt het plan voor eenieder digitaal raadpleegbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Omgevingsdialoog

In de eerste helft van 2022 zijn de directe burens, Zorg om het Dorp en Kommekeer geïnformeerd over de

plannen binnen het plangebied. In juni 2022 heeft een informatieavond plaatsgevonden waarvoor alle inwoners van Mariahout waren uitgenodigd. De plannen zijn enthousiast ontvangen.

In maart 2023 zijn de laatste ontwerpen gepresenteerd aan de burens en daarna alle inwoners van Mariahout. De directe burens zijn op de hoogte gebracht van het plan dat de basis vormt voor het voorliggende bestemmingsplan.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Daarom is het concept ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan enkele vooroverleginstanties. Het waterschap Aa en Maas heeft geen opmerkingen en de provincie Noord-Brabant heeft geen reactie gegeven omdat er geen provinciale belangen in het geding zijn.

Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan Mariastraat 21-23, Mariahout heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld vanwege enkele amts halve wijzigingen, zie Bijlage 7.

