



DE TAPPERIJ, KERKSTRAAT 22

Laarbeek

Bestemmingsplan

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 05-12-2023
KENMERK NL.IMRO.1659.BPBDdetapperij-VG01

PROJECT De Tapperij, Kerkstraat 22
PROJECTLEIDER RV

OPDRACHTGEVER Gemeente Laarbeek
PROJECTNUMMER 20221451

AUTEUR RV
STATUS vast te stellen



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging van het plangebied	9
1.3	Geldende bestemmingsplannen	11
1.4	Leeswijzer	13
Hoofdstuk 2	Planvoornemen	15
2.1	Bestaande situatie	15
2.2	Gewenste situatie	16
Hoofdstuk 3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	29
4.1	Algemeen	29
4.2	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling	29
4.3	Verkeer en parkeren	30
4.4	Archeologie en Cultuurhistorie	32
4.5	Bodem	36
4.6	Wegverkeerslawaaï	36
4.7	Bedrijven en milieuzonering	37
4.8	Externe veiligheid	38
4.9	Luchtkwaliteit	39
4.10	Flora en fauna	40
4.11	Kabels en leidingen	45
4.12	Water	45
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	53
5.1	Wettelijk kader	53
5.2	Planonderdelen	53
5.3	Inhoud algemeen	53
5.4	Regels	53

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
Hoofdstuk 7	Procedure	57
7.1	Vooroverleg	57
7.2	De te volgen procedure	57
7.3	Ontwerp	58



TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

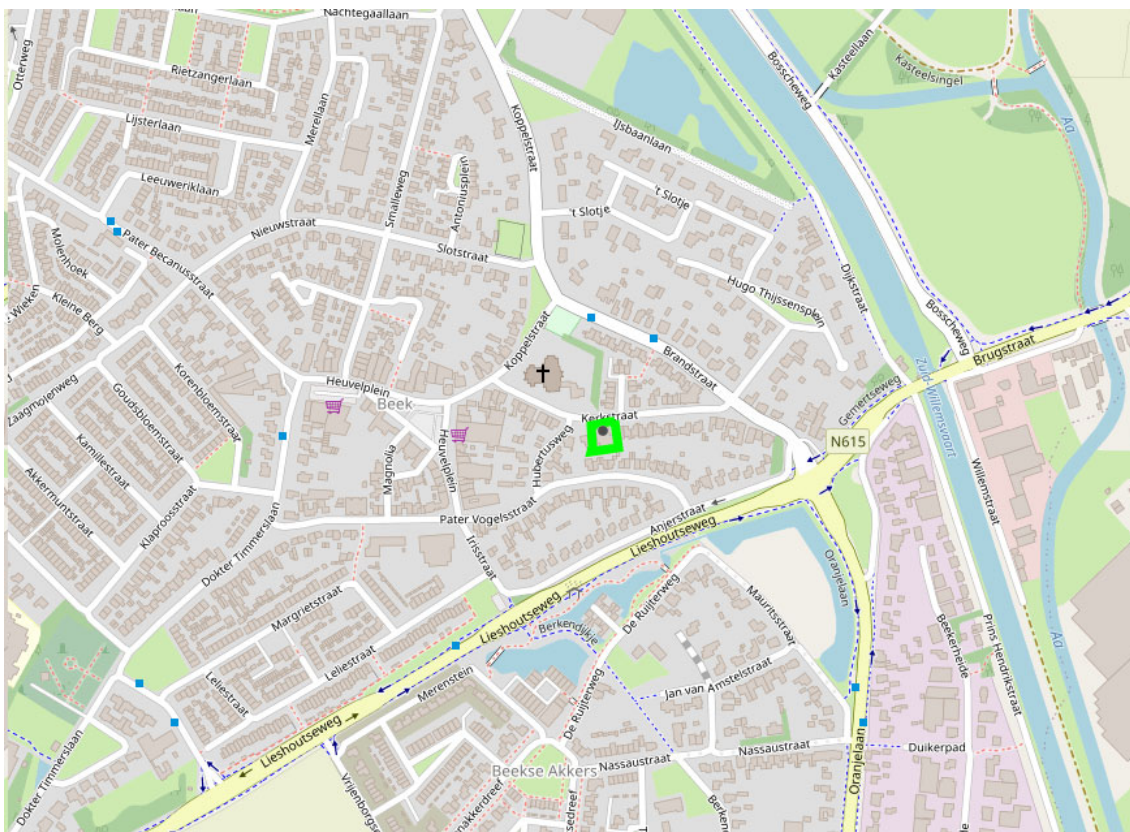
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst 6 seniorenappartementen te realiseren in een nieuwbouwcomplex aan de Kerkstraat 22 in Beek en Donk. Op deze grond staat nu nog De Tapperij. Dit oude café zal gesloopt worden en daarvoor in de plaats zullen de nieuwe appartementen worden gerealiseerd inclusief de daarbij behorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen en groen.

Binnen het plangebied geldt nu nog de bestemming 'Dienstverlening'. De gemeente wil deze bestemming graag wegbestemmen en het plangebied de bestemming 'Wonen' geven. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal een nieuw (postzegel)bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Deze toelichting vormt de onderbouwing van de ontwikkeling.

1.2 Ligging van het plangebied

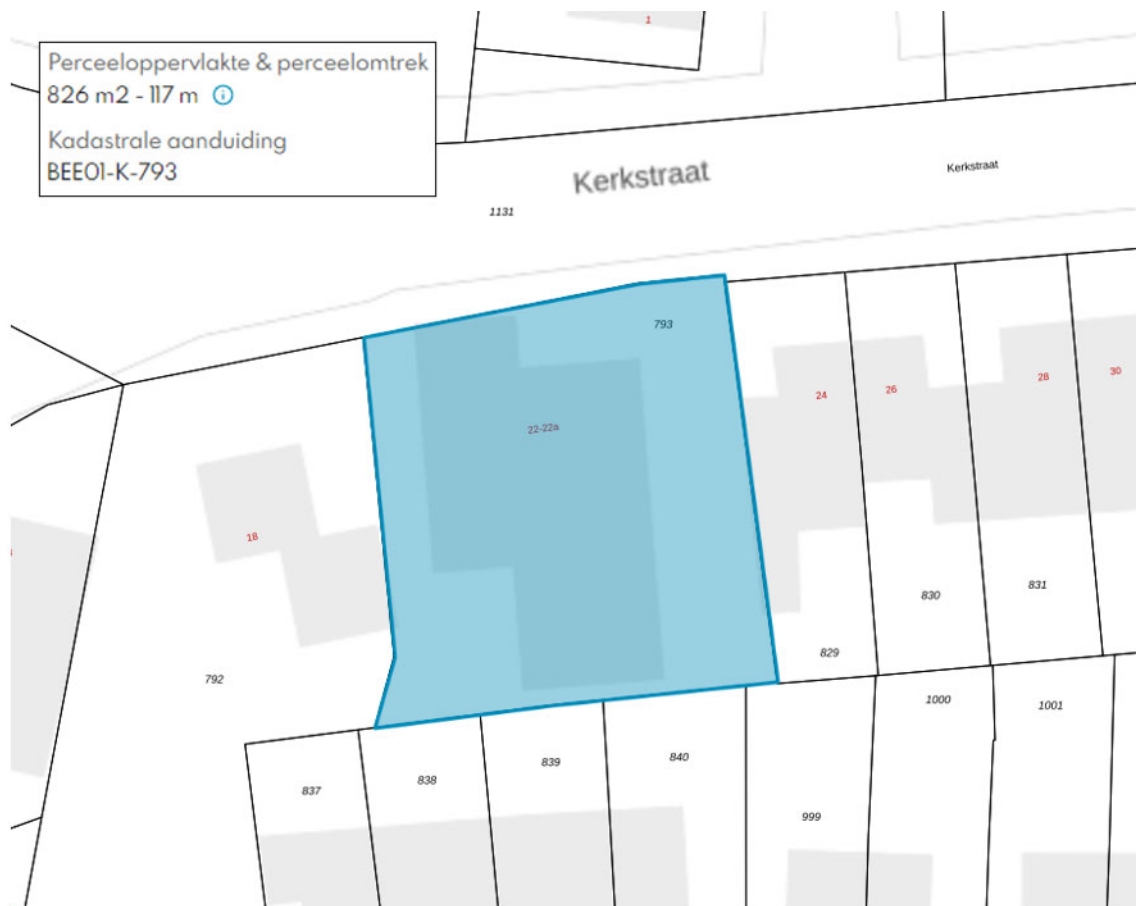
Het plangebied ligt ten oosten van het centrum van Beek en Donk, schuin tegenover de Sint-Michaëlkerk. De centrumfuncties bevinden zich rondom het Heuvelplein en het plangebied maakt daar niet direct onderdeel van uit. De Kerkstraat en de directe omgeving daarvan bestaat, met uitzondering van de kerk, voornamelijk uit woningen. De Kerkstraat zelf is een 30 km/u weg.



figuur 1.1: Plangebied groen omkaderd tegen het centrum van Beek en Donk



figuur 1.2: Plangebied groen omkaderd schuin tegenover Sint-Michaëlkerk

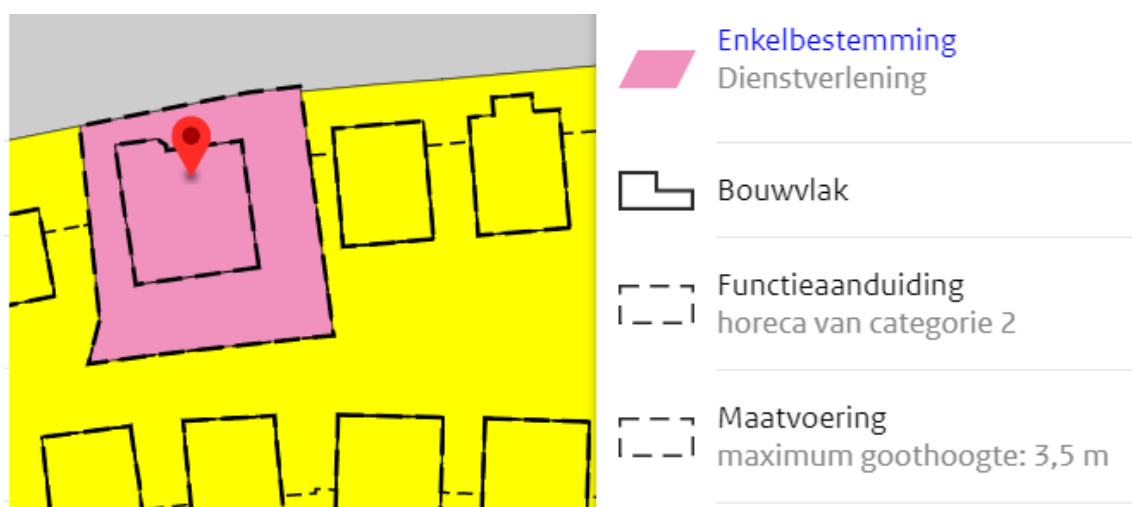


figuur 1.3: Plangebied omvat kadastrale perceel BEE01-K-793 (bron: kadastralekaart.com)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Kom Beek en Donk

Het geldende bestemmingsplan is 'Bestemmingsplan Kom Beek en Donk', vastgesteld op 12 december 2012.



figuur 1.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kom Beek en Donk' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Dienstverlening' waarop de functieaanduiding 'horeca van categorie 2' geldt. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de maatvoering 'maximum goothoogte: 3,5 m' geldt.

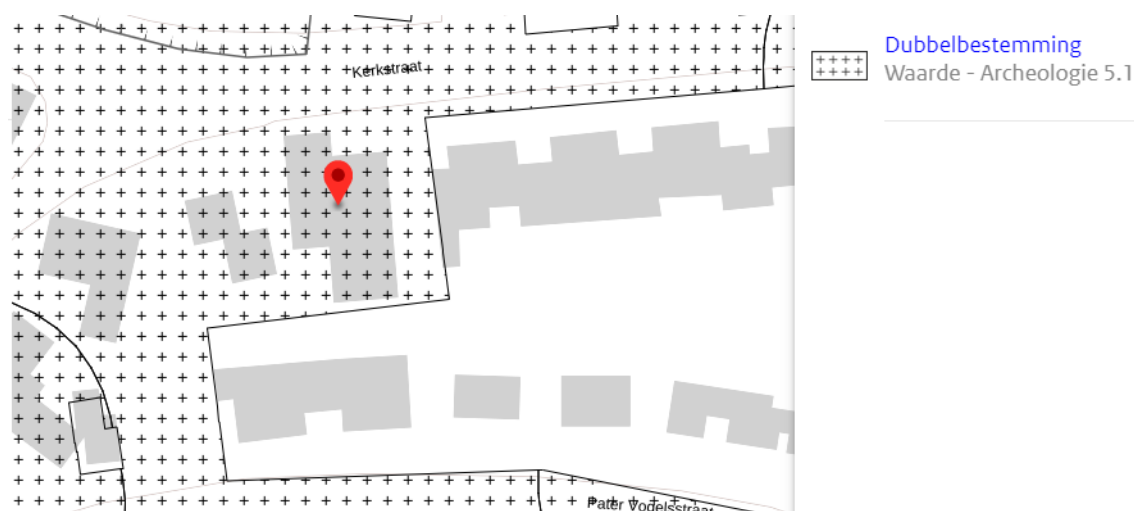
Dienstverlening

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, het wonen in een bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen en doeleinden van openbaar nut. Ter plaatse van het plangebied is ook de functieaanduiding 'horeca van categorie 2' opgenomen. Ter plaatse van die aanduiding is de uitoefening van een horecabedrijf van categorie II, met uitzondering van een discotheek toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor doeleinden van openbaar nut. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter. Per bouwperceel mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd.

Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek

Het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' is vastgesteld op 29 september 2022. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5.1' gekregen.



figuur 1.5: Uitsnede bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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 of te verwachten archeologische waarden.

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

- het oprichten van een bouwwerk kleiner dan 500 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,3 meter 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 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld;
- c. het oprichten van gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering.

Burgemeester en wethouders kunnen hier bij een omgevingsvergunning van afwijken van voor het oprichten van bouwwerken groter dan 500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 meter. Hiervoor dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld. In paragraaf 4.4.1 wordt nader ingegaan op het aspect Archeologie en de gevolgen daarvan ten aanzien van het planvoornemen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 worden ingegaan op het planvoornemen. Het beleidskader zal in hoofdstuk 3 uiteen worden gezet waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van dit bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 6 aangetoond worden dat het plan zowel economisch als maatschappelijk gezien haalbaar is. Tot slot zal in hoofdstuk 7 worden aangegeven welke procedure dit bestemmingsplan doorloopt.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

Op het plangebied staat het oude café De Tapperij. Het plangebied is volledig verhard en naast de twee opritten aan de zijkanten van het gebouw, volledig bebouwd. Achter het café bevindt zich een feestzaal.

De bebouwing bestaat uit verschillende delen. De bebouwing is niet hoger dan 1 bouwlaag plus een kap.



figuur 2.1: Oude cafe De Tapperij (bron: Google Streetview, maart 2022)



figuur 2.2: Kerkstraat in westelijke richting (bron: Google Streetview, maart 2022)



figuur 2.3: Kerkstraat in oostelijke richting (bron: Google Streetview, maart 2022)



figuur 2.4: Bestaande situatie (bron: Wim van Es)

2.2 Gewenste situatie

Op de kavel aan de Kerkstraat 22 in Beek en Donk waar nu 'De Tapperij' is gevestigd worden zes appartementen ontwikkeld voor senioren.

Het voormalige café wordt gesloopt en er worden twee bouwvolumes van twee lagen met een afgeknotte kap-verdieping gebouwd. De twee bouwvolumes zijn aan elkaar gekoppeld door middel van iets terugliggend bouwdeel met daarin de hoofdingang en de entreehal met de trap en de lift.

In twee platte aanbouwen worden tegen het linker bouwvolume een garage/berging, en tegen het rechter bouwvolume 5 bergingen en een containerruimte ondergebracht. Er wordt op eigen terrein voor elk appartement een parkeerplaats gerealiseerd aan de voorzijde van het perceel. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op Verkeer en parkeren en de geldende normen.

De twee appartementen op de begane grond hebben prive buitenruimten aan de voor/zijgevel en aan de achtergevel van hun appartement. De vier appartementen op de verdiepingen krijgen een buitenruimte in de vorm van een balkon aan de voorzijde (straatzijde). Op het achterterrein van het complex wordt een gezamenlijke tuin aangelegd die bereikbaar is vanuit de entreehal. Om de tuin komt een groene erfafscheiding in de vorm van bijvoorbeeld leilinden. De inrichting van de tuin wordt in overleg en op initiatief van de nieuwe bewoners uitgevoerd.

De vormgeving, detaillering, kleur- en materiaalgebruik van het gebouw zullen worden uitgewerkt in een stijl die past in de dorpse omgeving. Aan de voorgevels zijn twee erkers toegevoegd die de bebouwing een traditioneel dorps karakter geven. Het metselwerk, de dakpannen en de kozijnen worden uitgevoerd in bescheiden kleuren.

Het stedenbouwkundig ontwerp is te raadplegen in Bijlage 1.



figuur 2.5: Schets nieuwe situatie voorzijde (straatkant) (bron: Wim van Es)



figuur 2.6: Schets nieuwe situatie achterzijde (bron: Wim van Es)

2.2.1 Strijdigheid met geldende bestemmingsplannen

Het planvoornemen is strijdig met het bestemmingsplan, omdat het gebouw deels buiten het bouwvlak is beoogd, de goothoogte hoger is dan 3,5 en er meer dan één woning wordt gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de beleidsplannen voor de projectlocatie weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zullen zijn.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- d. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- e. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Toetsing

Het planvoornemen is, op nationaal niveau, dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de nationale belangen. Het beleid inzake het mogelijk maken van 6 seniorenappartementen in het centrum van Beek en Donk wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 14 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaarsewegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro bevat alleen die regels die voortkomen uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009) en die tevens terugkomen in de SVIR. Het gaat dan om regels ter bescherming van de belangen inzake Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

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

Toetsing

Ter plaatse van plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.3 De ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de toelichting worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In dit geval worden op een binnenstedelijke locatie 6 woningen toegevoegd. Het betreft daarom geen stedelijke ontwikkeling. Hierna is de woningbehoefte uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beschreven.

Beschrijving behoefte

Er worden 6 koopappartementen voor de doelgroep senioren mogelijk gemaakt in Beek en Donk. De woningbehoefte in de gemeente Laarbeek blijkt uit diverse onderzoeken. De relevante regio voor wonen is De Peel binnen de regio Zuidoost-Brabant.

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020

Doordat het aantal huishoudens de komende jaren nog sterk toeneemt, zijn er ook meer huizen nodig. Naar verwachting is in 2050 zo'n 43% van alle huishoudens een éénpersoonshuishouden. Vooral het aantal oudere alleenstaanden van 75 jaar en ouder neemt sterk toe. De indicatie voor de gemeente Laarbeek is 755 woningen in de periode 2020-2030. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2021/2022

In de Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage staat dat er in de regio Zuidoost Brabant in de periode 2021-2031 nog 43.500 woningen nodig zijn, waarvan 23.300 woningen zijn opgenomen als harde plancapaciteit.

Regionale afstemming Peelgemeenten

Binnen deze woonregio zijn de Woonafspraken De Peel gemaakt, die jaarlijks worden geactualiseerd. In 2021 zijn de afspraken aangepast gelet op de woningbehoefte en de wens om goede plannen binnen bestaand stedelijk gebied te kunnen blijven faciliteren. Over de bouw mogelijkheden is hierin het volgende vastgelegd. Elke gemeente heeft maximaal voor 10 jaar harde plancapaciteit conform de voor deze gemeente berekende behoefte in de provinciale woningbehoefteprognose.

Overschrijding van de maximale harde plancapaciteit is alleen toegestaan ten behoeve van transformatie- of herontwikkelingslocaties. De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke transformatielocatie en past binnen de regionale afspraken.

Woonvisie 2022-2026 Wonen in Laarbeek

Volgens afspraken met de provincie mag Laarbeek tot 2035 maximaal 785 nieuwe woningen bouwen. Een flink deel daarvan, 679, ligt al vast in de vorm van harde en zachte plancapaciteit. Dan is er tot 2035 nog maar ruimte voor 106 nieuwe woningen. Voor inbreiding geldt dit 'plafond' formeel niet, maar daarbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat een 'overschrijding' van de prognoseaantallen op termijn kan leiden tot leegstand. Dit onderstreept ook de noodzaak om bij de beoordeling van de plannen zoveel als mogelijk te sturen op woningtypes waaraan nu en in de toekomst het meeste behoefte bestaat.

De gemeente Laarbeek is een sterk vergrijzende gemeente. Hierdoor neemt de vraag aan levensloopbestendige woningen toe. Daarnaast moeten deze woningen betaalbaar zijn, zodat doorstroming van grotere woningen (waar ouderen nu verblijven), naar kleinere woningen op gang komt. Deze eengezinswoningen zijn dan beschikbaar voor de jongeren die door willen stromen vanuit een starterswoning of vanuit het ouderlijk huis.

Betaalbaarheid is een van de speerpunten in het woonbeleid. Voor de woonvisie volgt de gemeente Laarbeek het landelijk kader 'Programma Woningbouw'. In dit programma zijn deze kaders vastgesteld:

- Minimaal 2/3 betaalbare woningen waarvan koopwoningen tot €355.000 en huurwoningen tot €1.000 huur per maand.
- Maximaal 1/3 vrij in te delen woningen.

Conclusie

Met de ontwikkeling in de vorm van koopappartementen voor senioren wordt invulling gegeven aan de behoefte van senioren en het betreft een woonsegment dat zorgt voor doorstroming in andere segmenten. Met de beoogde ontwikkeling wordt doorstroom mogelijk. Met betaalbare seniorenappartementen wordt een woningtype toegevoegd waaraan veel behoefte is.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De ontwikkelingen binnen het plangebied raken geen van bovenstaande Rijksbelangen. Het Rijksbeleid geeft hierdoor geen uitgangspunten voor deze ruimtelijke onderbouwing.

In voorgaande paragraaf is de behoefte aan seniorenappartementen aangetoond.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'

Op 14 december 2018 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie is overheid bindend en loopt vooruit op de invoering van de Omgevingswet in 2022. In de Omgevingsvisie verwoordt de provincie haar visie op de toekomst van Brabant tot aan 2050. Centraal staan hierbij de kernwaarden die de provincie geformuleerd heeft ten aanzien van haar handelen. De kernwaarden zijn:

1. Meerwaarde-creatie;
2. Technische- en sociale innovatie;
3. Kwaliteit voor kwantiteit;
4. Steeds beter;
5. Pro-actief.

Toetsing

Met de Omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd.

Het voorliggend initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij een horecagelegenheid wordt gesloopt en er 6 seniorenappartementen nieuw worden gebouwd. De bestemming 'Dienstverlening' wijzigt naar 'Wonen'.

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: lov N-B) is op 25 oktober 2019 vastgesteld.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De lov N-B is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de huidige Verordening ruimte.

De lov N-B is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In hoofdstuk 3 van lov N-B zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die nu nog zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Ook zijn hier regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen.

Toetsing

Het plangebied ligt volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in het stedelijk gebied, aangeduid als een landelijke kern.



figuur 3.1: Uitsnede kaart 3 stedelijke ontwikkeling en erfgoed, Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsing

Het planvoornemen dient getoetst te worden aan de regels voor het stedelijk gebied.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

- Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen;
- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;

- c. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- d. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- e. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- f. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- g. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De ontwikkeling is een duurzame stedelijke ontwikkeling, doordat met sloop-nieuwbouw extra woningen worden toegevoegd, het stedelijk gebied niet wordt uitgebreid en extra groen wordt toegevoegd. Er is gekozen voor een nieuw bestemmingsplan, zodat de bestemming 'Dienstverlening' in deze woonwijk wordt wegbestemd.

De 6 nieuwe appartementen worden specifiek voor senioren gerealiseerd. Een steeds groter wordend deel van de bevolking van de gemeente Laarbeek.

De appartementen worden middels warmtepompen verwarmd, ze worden niet op het gas aangesloten. Het huidige totaal verharde plangebied wordt getransformeerd naar woningen met een voor- en achtertuin. Het aandeel groen wordt daarmee verhoogd. Op slechts 3 minuten lopen bevindt zich de bushalte Brandstraat.

Hiermee voldoet het planvoornemen aan de regels uit het lov N-B voor een duurzame stedelijke ontwikkeling in een landelijke kern.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

De ontwikkelingen binnen het plangebied passen binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020 Groei in Balans

In de structuurvisie van de gemeente Laarbeek is de visie op de verdere ontwikkeling van de gemeente Laarbeek voor 10 jaar vastgelegd. Deze visie kent een bepaalde mate van globaliteit om integraal de verbanden tussen de gewenste ontwikkeling in beeld te kunnen brengen. Eenmaal tot stand gekomen vormt de visie voor het bestuur en de raad het uitgangspunt voor de afweging bij elke belangrijke ruimtelijke beslissing en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten zoals bestemmingsplannen en de inzet van menskracht. Het betreft geen dichtgetimmerd eindplan, maar het vertrekpunt van de gemeente voor gesprekken met andere overheden, marktpartijen en partners om ontwikkelingen en investeringen in de gemeente te initiëren.

Toetsing



Figuur 3.1: Uitsnede visiekaart Structuurvisie Laarbeek 2010-2020

De visiekaart geeft voor het plangebied geen directe ambitie aan. De sloop-nieuwbouw ontwikkeling met een vermindering van het verhard oppervlak heeft geen invloed op omliggende ambities in de visie van de gemeente Laarbeek.

3.3.2 Woonvisie 2022-2026 - Wonen in Laarbeek

Tot 2035 mag Laarbeek nog een klein aantal extra woningen bouwen. De uitdaging hierbij is zorgvuldig te kijken welke woningen, voor welke doelgroep, waar gebouwd mogen worden.

De demografische ontwikkeling van Laarbeek laat zien dat de vergrijzing tot 2035 nog verder toeneemt en dat de samenstelling van de huishoudens een toename laat zien van 1- en 2 persoonshuishoudens. Die behoefte aan kleinere woningen neemt dan ook toe.

De komende jaren zal voor zowel koop als huurwoningen vooral worden ingezet op beschikbaarheid, betaalbaarheid en doorstroming.

Beschikbaarheid

Beschikbaarheid door te zorgen voor extra woningen waarmee ook starters weer toegang krijgen tot de woningmarkt, wat zich manifesteert in kleinere en daarmee betaalbare woningen. Bij kleinere woningen kan worden gedacht aan Tiny Houses, appartementen en kleinere woningen die kunnen worden gerealiseerd door woningsplitsing en transformatie.

Betaalbaarheid

Daarnaast moet worden voorkomen dat beleggers 'goedkope' woningen opkopen, om deze tegen hogere prijzen te verkopen of te verhuren. Bijvoorbeeld door zelfbewoningsplicht. Bij betaalbaarheid zal naast kleinere woningen ook gekeken worden naar alternatieve bouwmogelijkheden zoals bijvoorbeeld prefab woningen.

Doorstroming

Om doorstroming te bevorderen zullen met het oog op de vergrijzing voor senioren en voor mensen met een lichamelijke beperking ook extra levensloopbestendige woningen nodig zijn. Laarbeek kent nog relatief veel eengezinswoningen. In principe voldoende om aan de vraag te kunnen voldoen, zodat nieuwbouw van dergelijke woningen geen prioriteit meer heeft.

Betaalbaarheid is belangrijk, maar eveneens willen we in beperkte mate ook iets duurdere woningen toestaan. Immers daaraan is ook behoefte en anderzijds zijn duurdere woningen in sommige plannen noodzakelijk om ook goedkopere woningen financieel mogelijk te maken.

Bedoeling is jaarlijks bij nieuwbouwplannen de volgende verdeling toe te passen: 60% van de koopwoningen moet vallen binnen de categorie tot en met lage middeldure koop, d.w.z. voor 2022 een prijsgrens van € 255.000,- 30% van de koopwoningen mag een maximale prijsgrens hebben die valt binnen de grenzen voor de Nationale Hypotheek garantie, voor 2022 is dit maximaal € 355.000 en 10% van de koopwoningen mag duurder zijn.

Toetsing

De realisatie van 6 seniorenappartementen sluit goed aan op de woonvisie van de gemeente Laarbeek. De doelgroep is senioren in een- of tweepersoonshuishoudens. Wanneer deze senioren vanuit een grotere woning verhuizen naar deze appartementen, wordt de doorstroming binnen de gemeente Laarbeek bevorderd. De appartementen worden als koopwoningen aangeboden.

3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

De realisatie van 6 seniorenappartementen heeft geen invloed op andere ambities binnen de visie van de gemeente. De ontwikkeling sluit aan bij de woonvisie van gemeente Laarbeek.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

4.2.1 Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat bekeken moet worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen waardoor toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de hiervoor beschreven omstandigheden uit bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

4.2.2 Toetsing en conclusie

Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavig bestemmingsplan, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER. Bovendien kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de MER betreft. Het planvoornemen betreft een functiewijziging van 'Dienstverlening' naar 'Wonen', waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en nieuwbouw wordt gerealiseerd. Het bebouwd oppervlakte zal afnemen in de nieuwe situatie.

Ten aanzien van de planm.e.r.-plicht, geldt dat bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is vanwege de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling en ruime afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (circa 12 kilometer). Omdat geen passende beoordeling noodzakelijk is, hoeft ook geen planm.e.r. te worden opgesteld.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Beleid en normstelling

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan die de activiteit mogelijk maakt te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeersstroom niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid.

De parkeerbehoefte van het plangebied in de bestaande en beoogde situatie wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen uit de 'Parkeerbeleidsnota 2023 gemeente Laarbeek'. Hierbij wordt binnen het gemeentelijke parkeernormenbeleid gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren). Ook voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van kencijfers uit CROW publicatie 381. Hierbij wordt op basis van CBS-data voor de gemeente Laarbeek een stedelijkheidsgraad van 'weinig stedelijk' aangehouden. Voor het gebiedstype wordt uitgegaan van een ligging in 'rest bebouwde kom'. Tenslotte wordt conform het gemeentelijke parkeernormenbeleid per kencijfer het maximum van de bandbreedte aangehouden.

4.3.2 Toetsing

Ontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Kerkstraat, een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u. Richting het westen komt de Kerkstraat uit op het Heuvelplein. Het Heuvelplein is tevens ingericht als een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u en loopt in westelijke richting door het centrum van Beek en Donk. Ten oosten van het plangebied komt de Kerkstraat uit op het kruispunt Kerkstraat – Lieshoutseweg (N615) – Gemertseweg (N615) – Oranjelaan. Deze wegen zijn ingericht als gebiedsontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 50 km/u. De Gemertseweg leidt in oostelijke richting naar de aansluiting op de N279, tussen Roermond en 's-Hertogenbosch, en de N272, richting Boxmeer via Gemert. De Lieshoutseweg leidt in westelijke richting naar de kern Lieshout, terwijl de Oranjelaan in zuidelijke richting leidt naar de kern Aarle-Rixtel.

Langzaam verkeer

Voor voetgangers is een voetpad aanwezig langs de zuidzijde van de Kerkstraat. Voor fietsers zijn er geen aparte voorzieningen aanwezig op de Kerkstraat, waardoor fietsers de rijbaan moeten delen met het gemotoriseerde verkeer. Echter is de Kerkstraat breed genoeg voor het gemotoriseerde verkeer om fietsers probleemloos te passeren. Vanaf de aansluiting van de Kerkstraat op de Brandstraat zijn aan weerszijden van de rijbaan fietssuggestiestroken aanwezig.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde OV-halte vanaf het plangebied is gelegen op circa 250 meter loopafstand aan de Brandstraat. Bij deze halte halteert de buslijn 25 tussen Helmond Station en Gemert, met een frequentie van 1 uur.

Verkeersgeneratie

In de bestaande situatie is binnen het plangebied een café met een aangelegen woning gevestigd. Op basis van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) wordt voor het café een oppervlakte van 403 m² bvo aangehouden. Voor de woning wordt aangesloten bij de normen voor een 'koop, huis, tussen/hoek'. In de beoogde situatie zal de bestaande bebouwing worden gesloopt en vervangen worden door 6 seniorenappartementen. Deze appartementen vallen onder de categorie 'koop, appartement, midden'. Het CROW heeft geen kencijfers beschikbaar waarmee de verkeersgeneratie van een café kan worden bepaald. In plaats daarvan is de verkeersgeneratie bepaald op basis van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor de functie "café" geldt een kencijfer van 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, wat leidt tot een parkeerbehoefte van $(403 \cdot 8/100 =) 32,24$ parkeerplaatsen. Op basis van expert judgement wordt per parkeerplaats een turnover van 2 aangehouden, wat neerkomt op 4 voertuigbewegingen per parkeerplaats per etmaal.

De CROW kencijfers gaan uit van weekdagintensiteiten. Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling zijn de werkdagintensiteiten echter bepalend. Bij het omrekenen van de verkeersgeneratie van weekdag naar werkdag is gebruik gemaakt van de omrekenfactor 1,11 (CROW 381) voor de functie 'wonen' en de omrekenfactor 0,9 (CROW 272) voor de functie 'horeca'.

Tabel 4.1: Berekening van de verkeerstoename in de beoogde situatie

Bestaande situatie				
Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)	Werkdag (mvt/etmaal)
Koop, huis, tussen/hoek	1 woning	7,8 per woning	7,8	8,66
Café	403 m ² (bvo), 32 parkeerplaatsen	4 per parkeerplaats	128,96	116,06
Totaal bestaand			136,76	124,72
Toekomstige situatie				
Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)	Werkdag (mvt/etmaal)
Koop, appartement, midden	6 woningen	6,4 per woning	38,4	42,62
Verkeerstoename toekomstige situatie (beoogd – bestaand)			-98,36	-82,1

In tabel 4.1 is de verkeersgeneratie van de bestaande en beoogde situatie in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat in de bestaande situatie meer verkeer naar de locatie wordt getrokken dan in de beoogde situatie. In feiten is er dus sprake van een verkeersafname. De beoogde ontwikkeling leidt dan ook niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op het omliggende wegennet.

Parkeren

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 6 senioren woningen.

De gemeentelijke Parkeerbeleidsnota 2023 schrijft afhankelijk van de prijsklasse van de appartementen, in algemene zin 1,9-2,1 parkeerplaatsen per appartement voor ('categorie rest bebouwde kom'). Voor expliciete seniorenappartementen is in de onderliggende CROW-normering echter geen categorisering beschikbaar. Aangezien in dit plan sprake is van een woongebouw voor senioren (met een te verwachten lager autobezit), wordt uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik uitgegaan van 1,0 parkeerplaatsen per wooneenheid, resulterende in 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Omdat bij onverwachte piekvraag resterende parkeerruimte aanwezig is in de openbare ruimte, verleent de gemeente korting op de algemene normering in de parkeerbeleidsnota. De gemeente doet dit op basis van artikel 4.2 van deze nota ('korting bij inbreidingslocaties'). De rechtvaardiging hiervan is dat het achterste deel van de projectlocatie (de achtertuin) wordt ingezet voor waterberging en groen.

Anterieur is vastgelegd dat als blijkt dat binnen 10 jaar na dagtekening van de overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente de parkeerbehoefte als gevolg van het plan groter is dan 1,0 parkeerplaatsen per wooneenheid, én dit zorgt voor ongeoorloofde parkeerdruk in de directe omgeving, initiatiefnemer op eerste verzoek van de gemeente een parkeeronderzoek zal laten uitvoeren. De kosten voor dit parkeeronderzoek zullen worden gedragen door initiatiefnemer.

Initiatiefnemer zal bij de uitvoering van het parkeeronderzoek op grond van het dan geldende parkeerbeleid de als gevolg van het plan ondervonden parkeeroverlast en parkeerbehoefte onderzoeken. In geval uit het onderzoek blijkt dat sprake is van significante parkeeroverlast als gevolg van het plan, zal initiatiefnemer binnen de grenzen van het dan geldende parkeerbeleid in overleg met de gemeente zorgdragen voor een passende oplossing.

In Artikel 7 Algemene gebruiksregels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de geldende parkeernormen.

De volledige parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling wordt op eigen terrein gerealiseerd.

4.3.3 Conclusie

Wegens het verdwijnen van de bestaande functies zal de beoogde ontwikkeling leiden tot een verkeersafname van 82 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Verder voorziet het plan volledig in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Omdat sprake is van een afname van verkeer en volledig in de parkeerbehoefte van het plan op eigen terrein kan worden voorzien, is de conclusie dat het plan niet leidt tot knelpunten in de verkeersdoorstroming en de verkeersveiligheid en parkeren. De aspecten verkeer en parkeren staan de ontwikkeling daarmee niet in de weg.

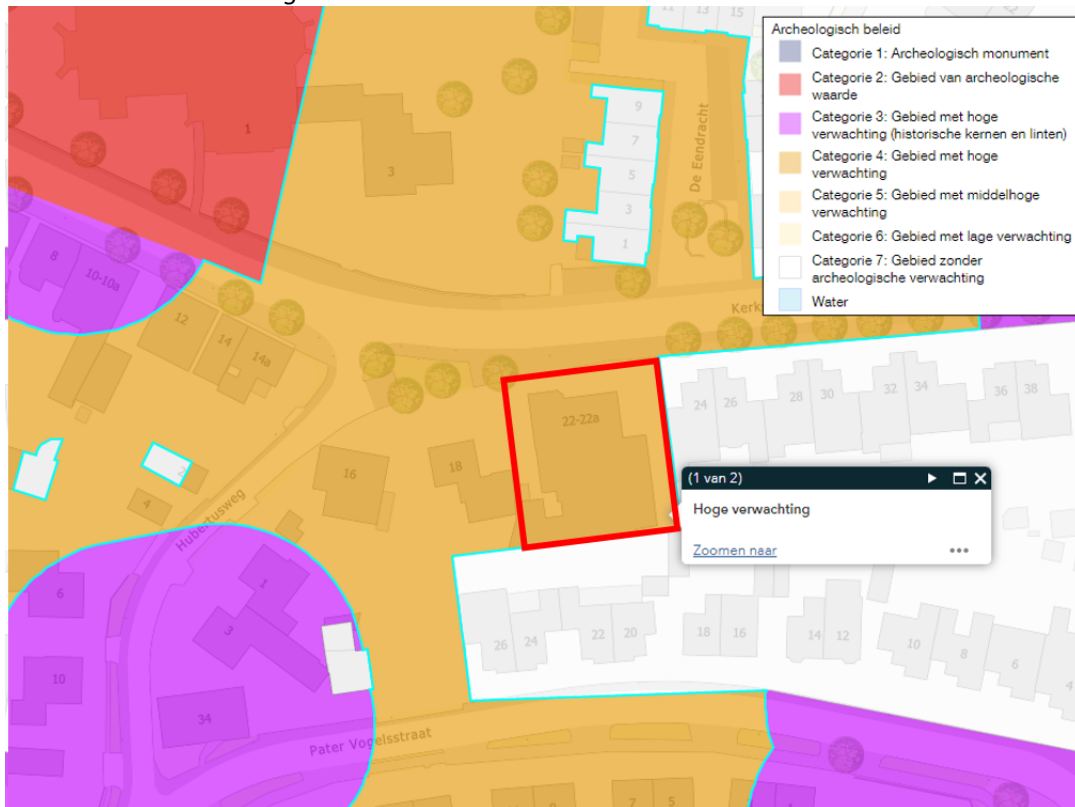
4.4 Archeologie en Cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

4.4.1.1 Beleid en normstelling

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Dit geldt voornamelijk voor plannen waarbij de grond wordt geroerd. Aangezien het planvoornemen niet voorziet in graafwerkzaamheden en uitsluitend in een inpassende functiewijziging, is het niet noodzakelijk om de projectlocatie te onderzoeken op eventuele aanwezigheid van archeologische waarden.

4.4.1.2 Toetsing



Figuur 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Laarbeek, plangebied rood omkaderd

Categorie	Waarde/verwachting archeologie	Diepte bodemingreep	Oppervlakte bodemingreep	Wanneer onderzoeksplicht van toepassing?
Cat. 1	Archeologisch (rijks)monument	0 cm	0 cm	Bij elke bodemingreep
Cat. 2	Terrein van zeer hoge archeologische waarde	30 cm	50 m ²	Indien dieper dan 30 cm en groter dan 50 m ²
Cat. 3	Terrein van (hoge) archeologische waarde	30 cm	100 m ²	Indien dieper dan 30 cm en groter dan 100 m ²
Cat. 4	Hoge verwachting, historische kern	30 cm	250 m ²	Indien dieper dan 30 cm en groter dan 250 m ²
Cat. 5	Hoge archeologische verwachting	30/50 cm	500 m ²	Indien dieper dan 30/50 cm en groter dan 500 m ²
Cat. 6	Middelhoge archeologische verwachting	30/50 cm	2.500 m ²	Indien dieper dan 30/50 cm en groter dan 2.500 m ²
Cat. 7	Lage archeologische verwachting	40 cm	25.000 m ²	Indien dieper dan 40 cm en groter dan 25.000 m ²
Cat. 8	Geen verwachting	Vrijstelling		

figuur 4.2: Vrijstellingsgrenzen archeologie (bron: Paraplubestemmingsplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek)

Het plangebied is op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Laarbeek aangeduid als gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld of 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Ter plaatse van het plangebied geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5.1', zie figuur 4.1. Daardoor geldt artikel 8 Waarde - Archeologie 5.1 uit het 'Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek'. Dit artikel is in voorliggend bestemmingsplan overgenomen in Artikel 4 Waarde - Archeologie 5.1. In lid 4.4.1 staat de volgende vergunningsplicht opgenomen: 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 meter onder maaiveld: ... (lid 4.4.1 sub a t/m j). In lid 4.4.2 staan 4 uitzonderingen op de vergunningsplicht beschreven, waar onder: Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd (lid 4.4.2 sub d).

4.4.1.3 *Conclusie*

In de huidige situatie is bijna het volledige perceel bebouwd met gebouwen. Het beoogde appartementengebouw komt niet verder dan 2,5 meter buiten de bestaande fundering te liggen, daarom is het volgens lid 4.4.2 sub d niet noodzakelijk om een omgevingsvergunning aan te vragen. Daarom is het ook niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

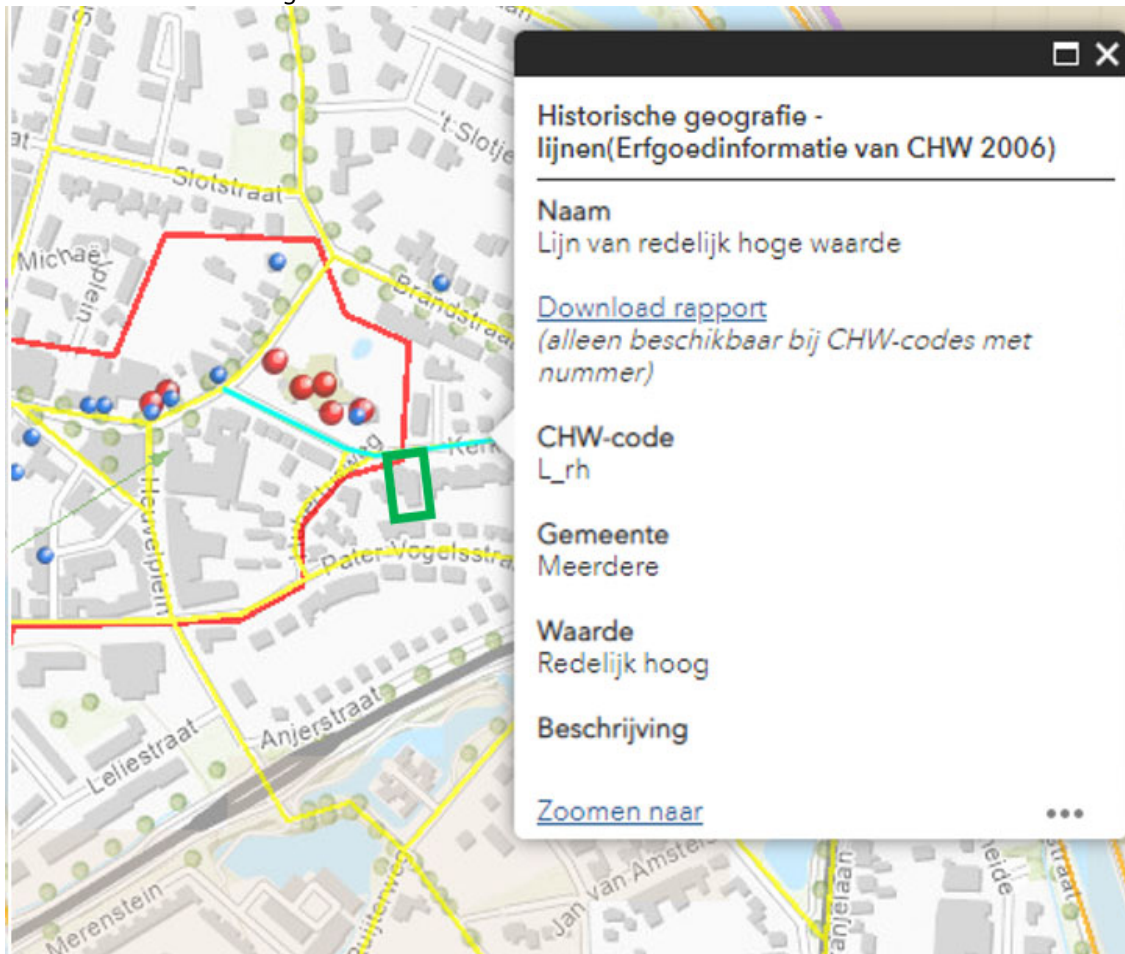
Artikel 8 Waarde - Archeologie 5.1 uit het 'Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' is in voorliggend bestemmingsplan overgenomen in Artikel 4 Waarde - Archeologie 5.1.

4.4.2 Cultuurhistorie

4.4.2.1 *Beleid en normstelling*

De Cultuurhistorische Waardenkaart (provincie Noord-Brabant) geeft inzicht in de actuele en potentiële cultuurhistorische en archeologische waarden in de gemeente Laarbeek. Deze hangen onder andere samen met de wijze van ontginning.

4.4.2.2 Toetsing



figuur 4.3: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant, plangebied groen omkaderd

Op de cultuurhistorische waardenkaart is de Kerkstraat aangeduid als een historische lijn met redelijk hoge waarde. Op 30 januari 2023 heeft de supervisor en adviseur omgevingskwaliteit van de Omgevingsdienst Brabant Zuidoost aangegeven stedenbouwkundig in te stemmen met de massaopzet. Op architectonisch niveau moesten toen nog een paar aanscherpingen worden gedaan, zodat de ontwikkeling beter past in het straatbeeld. Het in dit bestemmingsplan verwerkte planvoornemen betreft het aangescherpte plan en is passend binnen het straatbeeld van de Kerkstraat.

4.4.2.3 Conclusie

Aangezien is geoordeeld dat het planvoornemen past in het straatbeeld, wordt de cultuurhistorische waarde van de historische lijn van de Kerkstraat niet aangetast.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleid en normstelling

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

4.5.2 Toetsing

Binnen het plangebied geldt in de huidige situatie de bestemming 'Dienstverlening'. Binnen deze bestemming is het toegestaan om te 'wonen in een bedrijfswoning' (lid 8.1.1 sub i). De functie wonen is dus al toegestaan in de huidige situatie. Er hoeft daarmee niet aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit veilig is om op te wonen.

4.5.3 Conclusie

De kwaliteit van de bodem ter plaatse behoeft, in het kader van de planologische procedure, geen nader onderzoek.

4.6 Wegverkeerslawaaï

4.6.1 Beleid en normstelling

Bij een ruimtelijke ontwikkeling worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen.

Indien een geluidsgevoelig object mogelijk wordt gemaakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6.2 Onderzoek

De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Lieshoutseweg (N615). Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. Het onderzoeksrapport is te lezen in Bijlage 2. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen nietgezoneerde wegen (Brandstraat, Heuvelplein, Hubertusweg, Kerkstraat, Koppelstraat en de Pater Vogelsstraat) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van de woning zijn toetspunten ten behoeve van maximaal drie bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2022.4.1

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 48 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats.

4.6.3 Conclusie

Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven op milieugevoelige functies. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast.

Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. In deze publicatie is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

4.7.2 Toetsing

Het plangebied ligt in een omgeving die kan worden aangeduid als een 'rustige woonwijk'. Hierdoor gelden de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

In tabel 4.2 staan de omliggende bedrijven rondom het plangebied. In de Tis te lezen dat aan alle richtafstanden tot aan de nieuwe ontwikkeling wordt voldaan.

Tabel 4.2: Omliggende functies

Functie	Adres	Richtafstand	Werkelijke afstand
Kerk	Kerkstraat 1	30 meter (Kerkgebouwen e.d.)	55 meter
Muziekschool	Hubertusweg 2	30 meter (Muziekscholen)	55 meter
Transformatorhuis	Hubertusweg 4	30 meter (Elektriciteitsdistributiebedrijf)	55 meter
Kantoor	Kerkstraat 12	10 meter (Kantoren)	50 meter
Vakopleiding kappersschool	Kerkstraat 10	10 meter (Kappersbedrijven)	65 meter
Tankstation	Heuvelplein 29	30 mter (Benzineservicestations zonder LPG)	87 meter

Dit betekent dat er ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd en dat omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering door de komst van de nieuwe ontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

4.8 Externe veiligheid

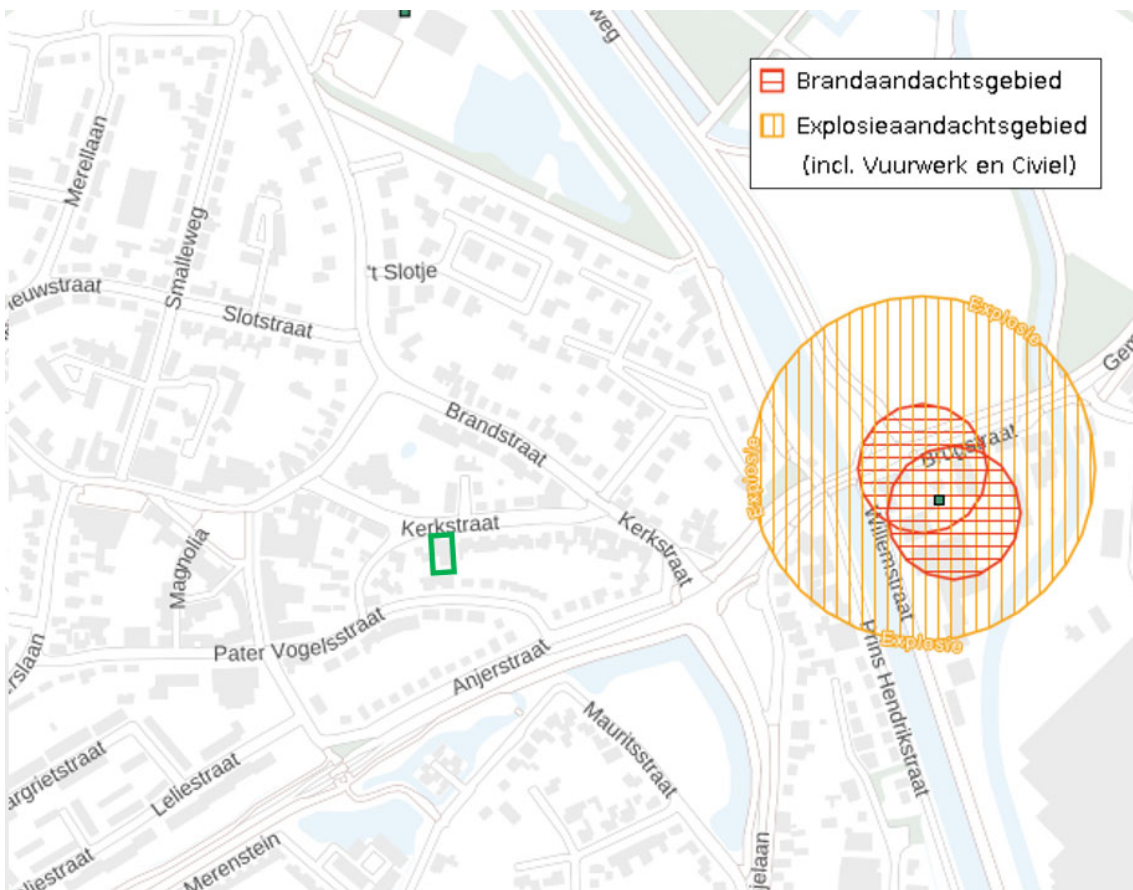
4.8.1 Beleid en normstelling

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

4.8.2 Onderzoek

Overeenkomstig de kaarten Veilige omgeving van atlasleefomgeving.nl/kaarten, waarin relevante risicobronnen getoond worden, ligt op 425 meter afstand een tankstation met LPG. Het plangebied ligt op voldoende afstand buiten het aandachtsgebied.

Daarnaast worden in de nabijheid geen gevaarlijkste stoffen vervoerd over de weg, water of spoor.



figuur 4.4: Uitsnede kaarten Veilige omgeving, plangebied groen omkaderd (bron: atlasleefomgeving.nl)

4.8.3 Conclusie

Het aspect Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.3 weergegeven.

Tabel 4.3: Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

Aangenomen mag worden dat de sloop van het huidige café en de realisatie van 6 seniorenappartementen niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In paragraaf 4.3 is onderbouwd dat met het planvoornemen wordt voorzien in een afname van het aantal verkeersbewegingen. Daarmee zal de luchtkwaliteit ter plaatse ook verbeteren ten opzicht van de bestaande situatie.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN). Dit zijn de waarden in de buurt van het plangebied in 2025 (gegevens 2022):

- Stikstofdioxide (NO₂) 13,23 µg/m³;
- Stikstofoxide (NO_x) 16,62 µg/m³;
- Fijn stof (PM₁₀) 15,23 µg/m³;
- Fijn stof (PM_{2,5}) 8,57 µg/m³.

Uit de GCN en GDN kaarten blijkt dat in 2025 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof rondom het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10 Flora en fauna

4.10.1 Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS)

kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het project niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming provincie Noord-Brabant

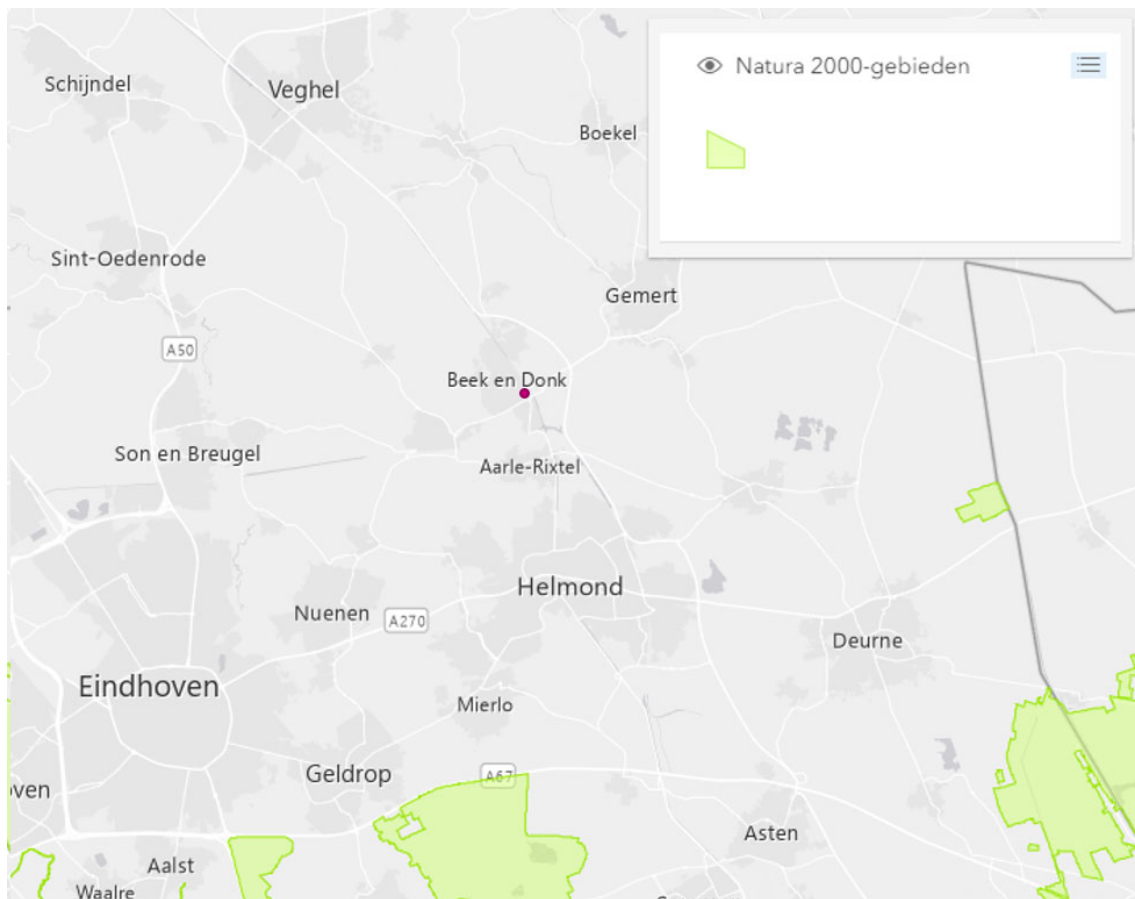
In de provincie Noord-Brabant wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee, voor het op of in de bodem brengen van meststoffen en voor agrarische beregening uit grondwater. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij de verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wild zwijn en woelrat.

4.10.2 Onderzoek

Natuurbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 (figuur 4.5). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Strabrechtse Heide & Beuven" ligt op een afstand van ruim 11,8 kilometer.

Het plangebied maakt ook geen deel uit van Natuurnetwerk Brabant (NNB) (figuur 4.6). Het dichtstbijzijnde NNB gebied in de vorm van een ecologische verbindingszone ligt op een afstand van circa 340 meter.



Figuur 4.5: Ligging plangebied, aangeduid met stip, t.o.v. Natura 2000-gebieden



Figuur 4.6: Ligging plangebied t.o.v. NNB en EV

Het plangebied is niet gelegen in beschermde natuurgebieden. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Gezien de afstand kunnen tevens effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding worden uitgesloten.

Negatieve effecten door stikstofdepositie kunnen niet van te voren worden uitgesloten, daarom is voor de realisatie- en gebruiksfase de stikstofdepositie berekend. Dit wordt beschreven in de memo in Bijlage 3. Uit de berekening met AERIUS Calculator (2022) (Bijlage 4) voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekening zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Onderhavig planvoornemen voorziet in de sloop van het oude café en de achterliggende zalen. Door de sloop kunnen eventueel aanwezige beschermde soorten bedreigd worden. Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Bijlage 5) om in te schatten of er binnen het plangebied planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wnb een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Tabel 4.4: Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (bron: Econsultancy)

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar huismus en gierwaluw benodigd
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	- aanvullend onderzoek naar vleermuizen benodigd - aandacht voor het voorkomen van additionele (bouw)verlichting richting de bebouwing rondom onderzoekslocatie.
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	voldoende alternatief in de omgeving beschikbaar
	vliegroutes	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor het voorkomen van additionele (bouw)verlichting richting bomenlaan in de Kerkstraat
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van egel en diversen muizensoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		12 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		350 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	-

Op basis van onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient voorafgaand aan de werkzaamheden middels aanvullend ecologisch onderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de functie van de onderzoekslocatie voor huismus, gierwaluw en vleermuis.

In april 2023 worden de onderzoeken naar de huismus uitgevoerd, in mei, juni en juli vindt onderzoek naar de gierwaluw plaats en vanaf mei t/m oktober vindt onderzoek naar de vleermuis plaats en in augustus en oktober volgt de tweede ronde vleermuisonderzoeken.

Gelet op de bomenlaan in de Kerkstraat en de bebouwing rondom de onderzoekslocatie, zijn bij de bouwphase en gebruiksfase, overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen te vermijden als mogelijke verblijfplaatsen en vliegroutes functioneel en duurzaam behouden blijven. Additionele (bouw)verlichting richting bovengenoemde elementen dient te worden voorkomen. Indien verstoring door een toename van verlichting dreigt, zal een verlichtingsplan in samenwerking met een ter zake deskundige worden opgesteld om verstoring door verlichting te voorkomen.

Overtreding ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door te werken buiten het broedseizoen. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Met betrekking tot Natura 2000 gebieden, het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie.

4.10.3 Natuurinclusief bouwen

De gemeente Laarbeek heeft behoud en ontwikkeling van biodiversiteit hoog in het vaandel staan. Met eenvoudige voorzieningen aan gebouwen, zoals architectonische aanpassingen aan het ontwerp, kan veel bereikt worden voor de biodiversiteit en leefbaarheid binnen en buiten het plangebied.

Per woning wordt minimaal één speciale dakpan aangebracht voor gierzwaluwen.

4.10.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Voorafgaand aan werkzaamheden moet door middel van aanvullend ecologisch onderzoek duidelijkheid zijn verkregen over de aanwezigheid van de huismus, gierzwaluw en vleermuis. Indien nodig zullen er mitigerende maatregelen getroffen worden en/of een ontheffing worden aangevraagd. Dit staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn, naast hetgeen is aangegeven in paragraaf 4.8.2, geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.

4.12 Water

4.12.1 Beleid en normstelling

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in de projectlocatie met water en water-gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets.

Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterbeleid

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Regionaal beleid

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Beleid waterschap

De projectlocatie maakt deel uit van het stroomgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om onderhavige projectlocatie in de gemeente Laarbeek. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het waterschap. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist, is dit ook een taak van het waterschap.

Waterbeheerplan 2022-2027 Aa en Maas

In het Waterbeheerplan staan de doelen voor de komende 6 jaar beschreven, hoe deze doelen behaald gaan worden en hoe ingespeeld wordt op veranderende omstandigheden. De missie van het waterschap Aa en Maas is: *“Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten.”*

Het waterschap wil samen met de gemeente werken aan een klimaatrobuust watersysteem. Om dit te bereiken:

- maakt het waterschap op strategisch niveau afspraken met gemeenten en andere overheden over de ruimtelijke borging van het waterbelang;
- maakt het waterschap met gemeenten op basis van de stresstesten, risicodialogen en het uitvoeringsprogramma DPRA kwantitatieve afspraken gericht op een klimaatrobuust watersysteem. Hierbij komen ook de Vitale en Kwetsbare Functies in beeld en ontstaat er duidelijkheid over restrisico's;
- denkt het waterschap met gemeenten mee bij beleid en regelgeving rondom meervoudig ruimtegebruik, afkoppelen en hemelwaterverordeningen zodat de hoeveelheid water vanuit bebouwd gebied doelmatig wordt ingezet en/of afvoer naar het regionale systeem wordt beperkt;
- gaat het waterschap op zoek naar mogelijkheden om in bebouwd gebied verdroging tegen te gaan en ruimte te vinden voor waterberging;
- wordt het waterschap uitgangspunten voor weging van het waterbelang (de watertoets) geactualiseerd voor waterkwantiteit en waterkwaliteit;
- meet en monitort het waterschap de waterkwaliteit van het water in en rondom de stad. Op basis hiervan stellen we een overzicht op van knelpunten en streven we ernaar om deze samen met gemeenten te verhelpen;

- zet het waterschap in op vergroten sponswerking. Dit doen we door maatregelen als ontstenen, vergroenen, afkoppelen en groene daken te promoten/te ondersteunen. De stimuleringsregeling klimaatactief bebouwd gebied zetten we daarom voort en koppelen dit waar mogelijk aan gemeentelijke regelingen;
- zoekt het waterschap in het bebouwde gebied breed de samenwerking op met gemeenten, woningcorporaties, bedrijventerreinen, ontwikkelaars en de bouwsector om anders bouwen te promoten.

Keur Waterschap Aa en Maas

De “Keur Waterschap Aa en Maas” bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het Waterschap. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening. De Keur van het waterschap is onder andere van toepassing wanneer direct of indirect wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Gemeente Laarbeek

Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2019-2023

De zes gemeenten binnen de samenwerkingsregio Brabantse Peel (Asten, Deurne, GemertBakel, Helmond, Laarbeek, Someren) en het waterschap Aa en Maas hebben voor dit GRP een gezamenlijk proces doorlopen.

Omgaan met regenwater bij nieuwbouw of herbouw

Bij de keuze van nieuwe bouwlocaties of vitale/belangrijke infrastructuur vermijden we, voor zover mogelijk, het bouwen op lager gelegen (grond)wateroverlastgevoelige locaties. We waken ervoor dat hoger gelegen/aangelegde nieuwbouw geen extra risico vormt op (grond)wateroverlast in nabij gelegen lagere gebieden. Wanneer een

ruimtelijke ontwikkeling in lager gelegen gebieden plaatsvindt besteden we extra aandacht aan een voldoende hoog bouwpeil.

Nieuwbouw kan tot een toename leiden van afvoerend oppervlak en daardoor versnelde afvoer van regenwater. Het risico op wateroverlast neemt hierdoor toe. Bij nieuwbouw is er vaak nog voldoende ruimte en flexibiliteit om water te bergen en de openbare ruimte waterproof in te richten. We streven naar robuuste watersystemen, waarbij het regenwater bij voorkeur wordt geïnfiltreerd in de bodem. Overtollig hemelwater verwerken we zichtbaar en bovengronds.

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 toetsen we altijd aan een bui die eenmaal per 100 jaar voorkomt, of aan de landelijke toetsbui, zodra deze beschikbaar is. Bij een dergelijke bui mag geen schade optreden aan eigendommen en/of mogen geen essentiële gebruiksfuncties uitvallen. Dit betreft de nieuwbouw van gebouwen, parkeerplaatsen, trottoirs en andere verhardingen. Als ontwerpnorm hanteren we net als de Brabantse waterschappen 60 mm berging van regenwater in de boven- en/of ondergrond en binnen het plangebied.

Omgaan met regenwater bij nieuwbouw en bij herbouw

Bij nieuwbouw en bij herbouw (het oppakken van bestaand verhard oppervlak en weer opnieuw terugplaatsen) bestaat voldoende flexibiliteit om ruimte voor wateropvang te creëren. Om de afvoer naar de riolering en/of het watersysteem te reduceren, dient een waterbergingsvoorziening van 60 mm/m² verhard oppervlak te worden aangebracht op eigen terrein. Deze eis geldt voor elk aan te leggen afvoerend verhard oppervlak ongeacht de lozingssituatie; verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was wordt niet in mindering gebracht op deze waterbergingsnorm. Bij toepassing van alternatieve voorzieningen (zoals groene daken) wordt de waterbergingsnorm gereduceerd op basis van de op dat moment geldende inzichten.

Voor inbreidingslocaties werkt de gemeente in uitzonderingsgevallen mee aan het elders realiseren van de benodigde waterberging, indien de initiatiefnemer aantoont dat het niet realiseerbaar is om deze in het plangebied aan te leggen. De initiatiefnemer de waterberging dan afkopen op basis van een concreet plan.

4.12.2 Situatie projectlocatie

Bestaande bebouwing en verharding

In de bestaande situatie zijn de gronden van het café, de zalen, het terras en de oprijlanen volledig verhard.

Grondwater

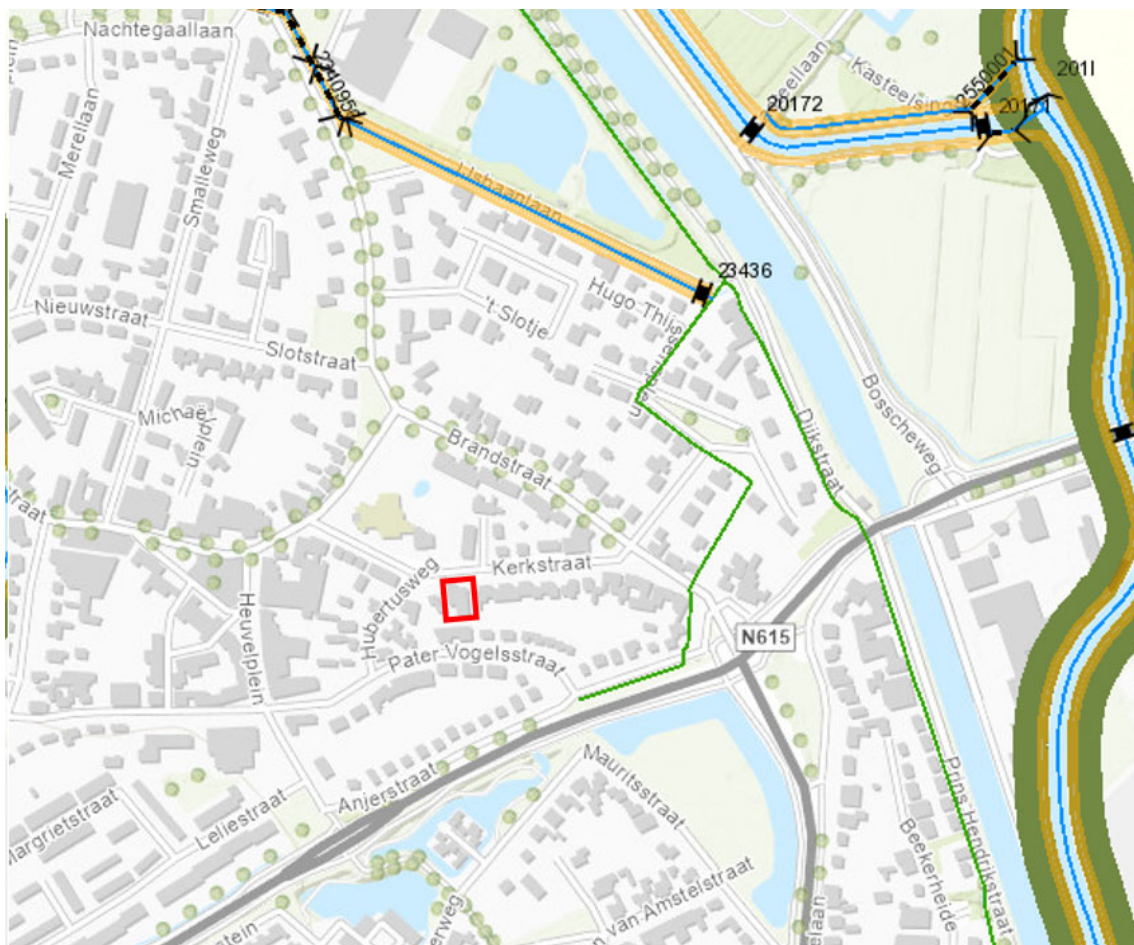
De gemiddelde hoogste grondwaterstand in de omliggende gebieden van de projectlocatie bedraagt tussen de 0,20 tot 0,60 m-mv, zie figuur 4.7. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.



Figuur 4.7: Gemiddeld hoogste grondwaterstand, plangebied rood omkaderd (bron: Bodematlas Provincie Brabant)

Oppervlaktewateren

Er bevinden zich geen watergangen in en in de directe omgeving van het plangebied, zie figuur 4.8.



figuur 4.8: Uitsnede legger Waterschap Aa en Maas, plangebied rood omkaderd

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Het planvoornemen voorziet in de sloop van het huidige café en de zalen om daarvoor 6 seniorenappartementen met voor- en achtertuin en parkeerplekken nieuw te bouwen.

Door de komst van de tuinen zal de oppervlakteverharding afnemen. In het stedenbouwkundig plan is 264,3 m² groen ingetekend aan tuin en heggen en 66,4 m² aan mos-sedum op de platte daken. Het verhard oppervlak in de nieuwe situatie is (319 m² bebouwing + 68,9 m² verharding in voortuin, 106,5 m² verharding in achtertuin =) 494,4 m². De parkeerplaatsen worden in halfverharding uitgevoerd met een oppervlakte van 75 m².

Tabel 4.5: Oppervlakten nieuwe situatie

	Totaal	Verhard	Groen
Voortuin:	238,5	68,9 + 75 (half verharde parkeerplaatsen)	94,4
Achtertuin:	276,5	106,5	169,9
Daken:	319	252,6 (traditioneel)	66,4 (mos-sedum)
Plangebied:	834	503	330,7

Volgens het GRP van de gemeente Laarbeek dient een waterbergingsvoorziening van 60 mm/m² verhard oppervlak te worden aangebracht op eigen terrein, om de afvoer naar de riolering en/of het watersysteem te reduceren. Deze eis geldt voor elk aan te leggen afvoerend verhard oppervlak ongeacht de lozingssituatie; verhard oppervlak dat

voorheen aanwezig was wordt niet in mindering gebracht op deze waterbergingsnorm.

Bij toepassing van alternatieve voorzieningen (zoals groene daken) wordt de waterbergingsnorm gereduceerd op basis van de op dat moment geldende inzichten.

Half verharde parkeerplaatsen tellen mee als volledig verhard.

In de nieuwe situatie dient daarom een waterbergingsvoorziening met een inhoud van (verharding x 60 mm) = (503 m² x 0,06 meter =) 30,2 m³ gerealiseerd te worden. Deze voorziening wordt indien mogelijk gerealiseerd in de vorm van infiltratiekratten.

Extreme neerslag

Wateroverlast vanwege extreme buien is op het perceel voorkomen doordat er een hoogteverschil bestaat tussen de bestaande bebouwing en de omliggende infrastructuur. Extreme neerslag zal derhalve geen directe problemen veroorzaken.

Materiaalgebruik

De afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bestaande bebouwing geen materialen gebruikt zijn of mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, zoals uitlogende materialen, bijvoorbeeld zink en lood.

Overige aandachtspunten

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Wettelijk kader

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

5.2 Planonderdelen

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

5.3 Inhoud algemeen

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

5.4 Regels

De regels worden opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro).

De regels bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1).

Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen, waarbij voor elke bestemming is voorzien in een apart artikel.

Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming,

maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, dan wordt dat op de verbeelding aangegeven door middel van een zogenoemde gebiedsaanduiding.

De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

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

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

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestemming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen.

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

Bestemming

Artikel 3 Wonen

In dit artikel staat beschreven wat er binnen de bestemming 'Wonen' is toegestaan en welke bouwregels er gelden voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast staan er een afwijking opgenomen voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de woningen en voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte. In de algemene gebruiksregels zijn regels opgenomen om zeker te stellen dat voldaan wordt aan de parkeernormen (voor seniorenappartementen).

Artikel 4 Waarde - Archeologie 5.1

In dit artikel is de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5.1' opgenomen. Dit correspondeert met categorie 5.1 op de archeologische beleidskaart. In dit artikel is geregeld dat voor het oprichten van bouwwerken groter dan 500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 meter een archeologisch onderzoek nodig is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten (anterior overeenkomst). Hiermee kunnen de gemeentelijke kosten voor het voeren van de planologische procedure en de kosten voor de openbare voorzieningen worden verhaald. Daarnaast zijn hierin ook zaken omtrent planschade vastgelegd.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft een kleinschalige ontwikkeling, waarbij een bestaand café wordt gesloopt om daarvoor 6 seniorenappartementen in de plaats te bouwen.

Gelet hierop en gezien het feit dat het planvoornemen geen verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt ten opzichte van de bestaande feitelijke noch de bestaande planologische situatie, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

6.2.1 Participatie

Op 9 november 2022 heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden geïnformeerd door het plan te delen in de buurt door het toesturen van een planboekje met de post.

Na het delen van het plan bleek er veel belangstelling te zijn vanuit de direct omwonenden. Op 1 december 2022 is er een inloopmiddag georganiseerd voor alle geïnteresseerden in de zaal van De Tapperij om met de omwonenden de dialoog aan te gaan. De inloopmiddag bood de gelegenheid om het plan op het gemak te bekijken en om vragen te stellen.

Na deze inloopmiddag is het ontwerp op een aantal punten gewijzigd. Dit aangepaste ontwerp is op 17 februari gedeeld met de direct omwonenden via een nieuw planboekje in de brievenbus. Hierop is slechts één reactie ontvangen.

De bewoners effectenrapportage, ook wel de omgevingsdialoog, is te lezen in Bijlage 6.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg

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

7.1.1 Provincie Noord-Brabant

In deze toelichting is onderbouwd dat het planvoornemen niet in strijd is met provinciale belangen. Het bestemmingsplan is wel digitaal aangemeld bij de provincie.

7.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het planvoornemen is gelet op de ondergeschikte veranderingen voor de waterhuishouding in het kader van de watertoets niet vooraf aan de formele procedure aan het waterschap Aa en Maas aangeboden.

7.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

- vaststelling door de Raad
- mogelijkheid reactieve aanwijzing
- publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

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

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

7.3 Ontwerp

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 oktober 2023 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

