bestemmingsplan
Herziening D'n Hoge Suute

TOELICHTING

Gemeente Laarbeek

IMRO idn: NL.IMRO.1659.BPMHHogeSuuteherz-VG01
Status: vastgesteld
Datum: 12 oktober 2017

_Vonderweg 14, 5616 RM Eindhoven T 040 257 13 35 _Wim Duisenbergplantsoen 31, 6221 SE Maastricht T 043 326 16 64
_E info@tonnaer.nl I www.tonnaer.nl Kvk Limburg Dossier 14074094 IBAN NL95 RABO 0174 1828 48 BTW NL 8111.08.945

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Herziening bestemmingsplan D'n Hoge Suute 7
1.1 Noodzaak van een nieuw plan 7
1.2 Geldende bestemmingsplan 7
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied 7

Hoofdstuk 2 Beleidskaders 9
2.1 Rijksbeleid 9
2.2 Provinciaal beleid 9
2.3 Gemeentelijk beleid 11

Hoofdstuk 3 Huidige en toekomstige (planologische) situatie 13
3.1 Huidige (planologische) situatie 13
3.2 Toekomstige (planologische) situatie 13

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten 17
4.1 Algemeen 17

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid 19
5.1 Financiele haalbaarheid 19
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid 19

Hoofdstuk 6 Juridische opzet 21
6.1 Wettelijk kader 21
6.2 Planonderdelen 21
6.3 Inhoud algemeen 21
6.4 Regels 21

Hoofdstuk 7 Procedure 23
7.1 De te volgen procedure 23
7.2 Ontwerp 23
7.3 Zienswijzen en vaststelling 23

Toelichting

Hoofdstuk 1 Herziening bestemmingsplan D'n Hoge Suute

1.1 Noodzaak van een nieuw plan

Op 8 december 2010 is het bestemmingsplan 'D'n Hoge Suute' onherroepelijk verklaard. Met dit bestemmingsplan is voor de kern Mariahout een woningbouwlocatie voor ruim honderd nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Inmiddels is een groot gedeelte van deze woningbouwlocatie in ontwikkeling of reeds gerealiseerd. Ondertussen zijn er gewijzigde inzichten voor drie woonvlakken binnen het huidige bestemmingsplan, waardoor de verkaveling binnen deze vlakken aangepast moet worden. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat het maximaal aantal woningen van de betreffende woonvlakken worden gewijzigd. Om ter plaatse het beoogde aantal woningen mogelijk te maken is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan nodig.

Daarnaast is het wegprofiel nader uitgewerkt en blijkt dat op een paar locaties de bestemming 'Verkeer' hiervoor onvoldoende ruimte biedt. Tevens wordt de groenzone in het middengebied doorgezet. Hierop wordt het bestemmingsplan eveneens aangepast.

1.2 Geldende bestemmingsplan

Om de woonvlakken te kunnen aanpassen naar de nieuwe inzichten is een herziening van het volgende vigerende bestemmingsplan op onderdelen noodzakelijk:

- bestemmingsplan D'n Hoge Suute', vastgesteld d.d. 15 oktober 2009.

Op enkele plaatsen binnen het vigerende bestemmingsplan wordt de verkaveling aangepast. Door deze aanpassing van de verkaveling verandert het aantal woningen ter plaatse. Dit heeft gevolgen voor de de vlakken met een de woonbestemming. Het binnen het vlak aangeduide maximum aantal wooneenheden wijzigt. Ook zullen de woonprofielen breder worden, wat zijn weerslag heeft op de diepte van de kavels c.q. begrenzing van bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen.

Met de verdere uitwerking van het wegprofiel is verder geconstateerd dat de bestemming 'Verkeer' op een aantal locaties te krap is en dat het middengebied volledig als 'Groen' bestemd kan worden.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Laarbeek, in het oosten van de kern Mariahout en het maakt deel uit van de woningbouwlocatie D'n Hoge Suute. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de bestaande bebouwingsrand van de kern Mariahout, de Tuindersweg, de Wilhelminastraat en een evenwijdig aan de Heieindseweg lopende perceelsgrens.

Hieronder is de verkavelingsschets uit het vigerende bestemmingsplan 'D'n Hoge Suute' opgenomen, met in oranje cirkels aangegeven in welke woongebieden de wijzigingen zullen plaatsvinden en met in blauwe cirkels aangegeven waar de verkeersbestemming zal worden aangepast.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025, met een doorkijk naar 2040. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

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

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende

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

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

Het plangebied is binnen de structuurvisie aangeduid als ‘kern in het landelijke gebied’. Het beleid is er hier op gericht om de lokale behoefte voor verstedelijking op te vangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie stuurt aan op een concentratie van verstedelijking en vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Het planvoornemen is een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid. De woonfunctie in het dorp wordt versterkt binnen het bestaande komgebied van de kern. In de Regionale Agenda Wonen Deel A van 26 november 2014 zijn de kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2014-2024 vastgelegd, welke door de provincie worden gereguleerd. Het plan voorziet in een regionale behoefte waarbij het aantal woningen binnen de woningbouwlocatie D'n Hoge Suute in zijn geheel niet wijzigd. Het planvoornemen past daarmee binnen het provinciale beleid.

2.2.2 Verordening Ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Het plangebied is op de plankaart bij de verordening aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Stedelijke ontwikkeling als hoofdregel is alleen mogelijk binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied. Dit is opgenomen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Met de voorgenomen stedelijke invulling van het gebied wordt optimaal gebruik gemaakt van het gebied en wordt geen extra beslag gelegd op gronden in het landelijk gebied. Door het optimaal inrichten van het plangebied wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling. Het totaal aantal woningen binnen de D'n Hoge Suute wijzigt niet. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de Verordening Ruimte 2014 onderhavig project mogelijk is.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010 - 2020

De structuurvisie Laarbeek 2010 - 2020 'Groei in balans' is vastgesteld op 16 september 2010 en omvat het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor de gemeente Laarbeek tot 2020. De woningbouwlocatie 'D'n Hoge Suute' is al opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma, waar in het blauw realisatie vóór 2018 en in het groen realisatie ná 2018 wordt aangegeven. Aan de noordkant zijn inderdaad inmiddels een deel van de woningen gerealiseerd maar minder dan ingeschat.

Uitsnede structuurvisie Laarbeek

2.3.2 Woonvisie 2017 - 2021

Op 20 april 2017 is de woonvisie 'Wonen in Laarbeek' door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie vormt het vervolg op de Woonvisie 2011 - 2016. Ook in deze woonvisie is het plan 'D'n Hoge Suute' opgenomen, waar tot 2018 circa 60 woningen op de planning staan en vanaf 2018 nog eens 65. Het betreft een divers woningaanbod met woningen voor starters, doorstromers en senioren, maar ook 35% sociale sector en het plan bevat daarnaast nog een aantal zelfbouwkavels.

Hoofdstuk 3 Huidige en toekomstige (planologische) situatie

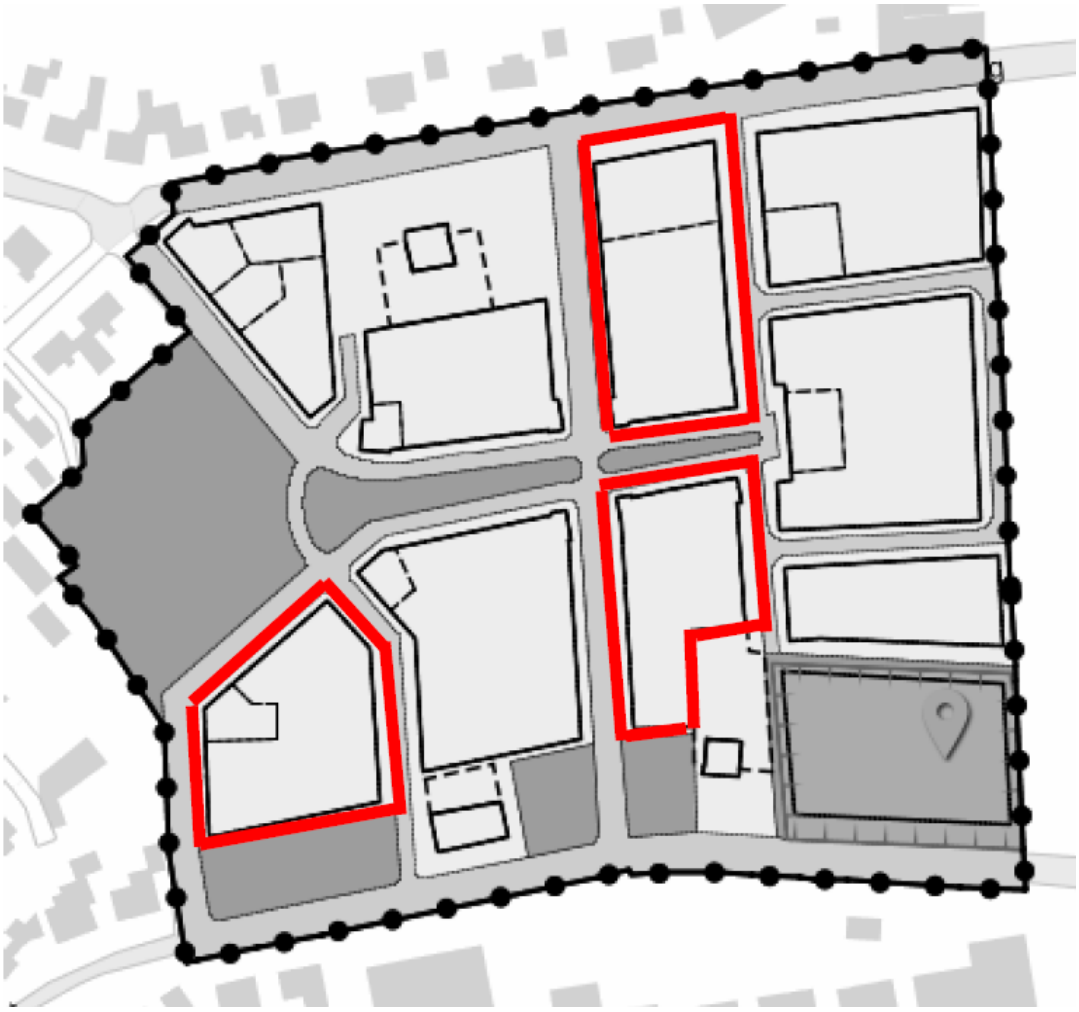
3.1 Huidige (planologische) situatie

Uitgangspunt voor de huidige planologische situatie was de realisering van een woonbuurt met een eigen interne structuur en een eigen zelfstandig karakter. Dit zou leiden tot een nieuwe woonbuurt met kwaliteit en een eigen gezicht. Het plan betreft in totaal ongeveer 125 woningen, volgens onderstaande verkavelingsschets.

Verkavelingsvoorstel D'n Hoge Suute

3.2 Toekomstige (planologische) situatie

De verkaveling van de betreffende woonvlakken wordt gewijzigd, waardoor ook het aantal wooneenheden binnen deze vlakken veranderd. Zo is er in het meest zuidwestelijke vlak op dit moment een maximaal aantal wooneenheden toegestaan van 16 woningen. Na de gewijzigde verkaveling worden er 10 woningen binnen dit vlak voorzien, dus het vigerende plan voldoet hier aan.



Woonvlakken waarop het bestemmingsplan wordt gewijzigd

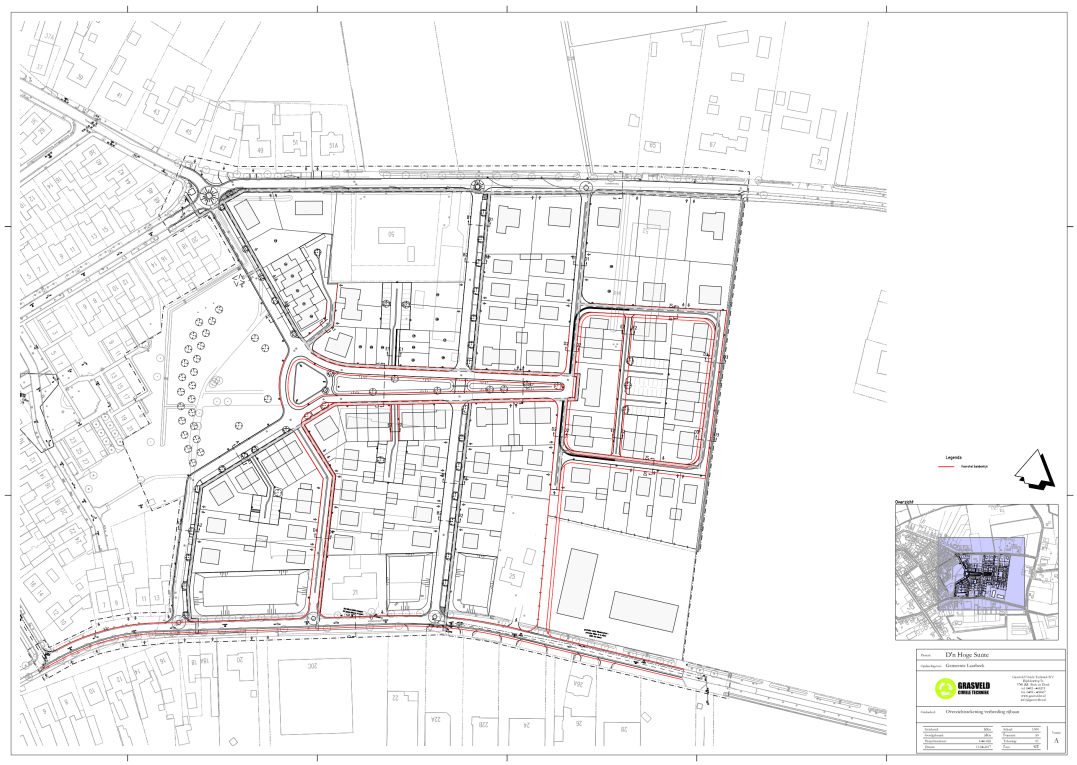
In het meest noordelijke vlak is in het vigerende bestemmingsplan een maximaal aantal van 14 woningen toegestaan. Met de nieuwe verkaveling worden er in dit vlak maximaal 18 woningen gebouwd, wat inhoudt dat het bestemmingsplan hierop aangepast dient te worden.

Ten slotte wordt het zuidoostelijke vlak ook opnieuw verkaveld. In het vigerende bestemmingsplan worden binnen dit vlak 16 woningen toegestaan. De verkaveling van de eerder voorziene tweekappers aan de noordrand wordt gewijzigd, waarbij in ieder geval wordt voorzien in 8 woningen. In de noordwesthoek is in het vigerende bestemmingsplan voorzien in een afwijkende goot- en bouwhoogte. Door de gewijzigde verkaveling, tweekapper in plaats van vrijstaand, wordt de begrenzing van deze afwijkende maatvoering aangepast op de laatste verkaveling.

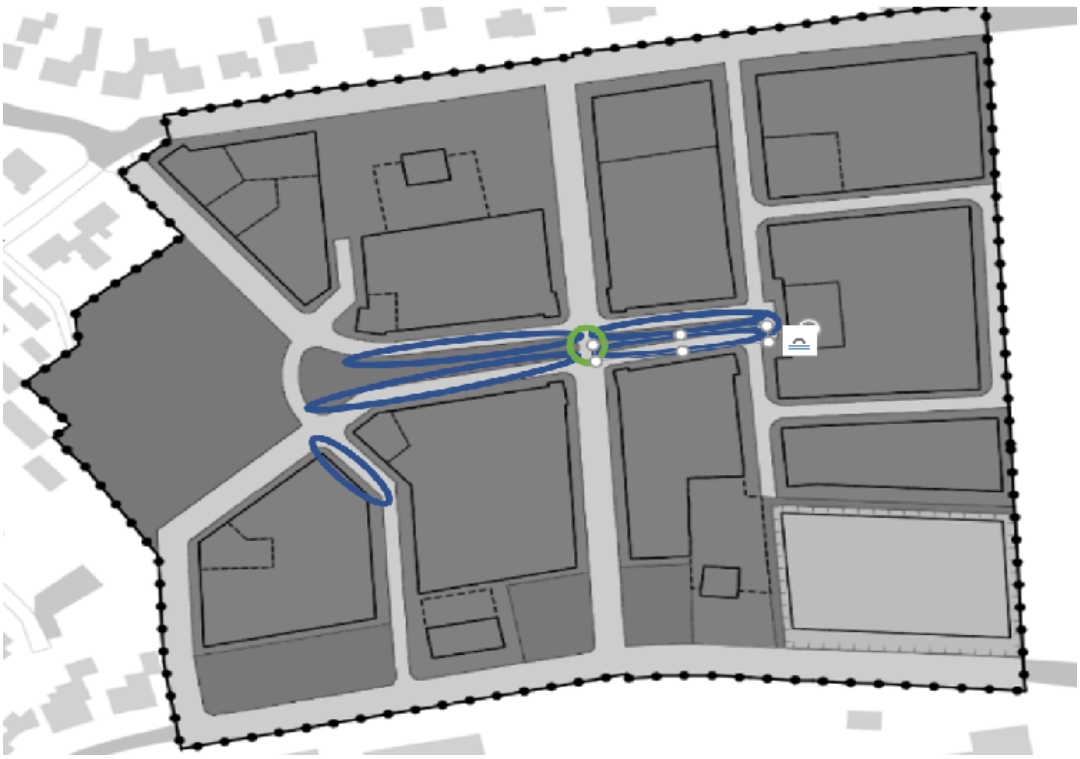
Binnen de drie vlakken worden in het bestemmingsplan D'n Hoge Suute in totaal maximaal 43 woningen toegestaan. Om flexiber in te kunnen spelen bij gewijzigde vragen vanuit de markt is het wenselijk om dit woningaantal in totaal binnen de drie vlakken toe te staan. Er wordt

derhalve niet langer meer een maximum aantal wooneenheden per woonvlak opgenomen.

Om het beoogde wegprofiel, verbreding van de rijbaan, te realiseren wordt daarnaast de verkeersbestemming enigzins opgerekt. Met name ter plaatse van de middenstrook wordt iets meer ruimte gevraagd. Daarnaast wordt de centrale groenstrook doorgezet.



impressie wegprofiel



vlakken waarbinnen verkeers- (blauwe cirkels) en groenbestemming (groene cirkel) wordt gewijzigd

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Algemeen

De wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'D'n Hoge Suute' is van ondergeschikte aard. Binnen het plangebied worden er aanpassingen gedaan op drie gebieden die reeds als woongebied bestemd zijn en wordt de besteming verkeer en groen enigzins gewijzigd. De aanpassing binnen het woongebied betreft de wijziging in verkaveling in deze drie deelgebieden. De gewenste woningaantallen per vlak wijzigen. Het maximum aantal woningen binnen deze drie vlakken in zijn totaliteit neemt niet toe. Enkel wordt er met aantallen geschoven binnen verschillende deelgebieden. Tevens vindt een wijziging in de woonprofielen plaats. Deze worden breder wat zijn weerslag heeft op de diepte van de kavels c.q. begrenzing van bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen. Echter de begrenzing van de woonvlakken wijzigt niet. Met de verbreding c.q. wijziging van het wegprofiel wijzigd de bestemming 'Verkeer' en 'Groen'.

Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling zijn er geen milieuaspecten in het geding. Ook heeft onderhavig planvoornemen geen invloed op de archeologische en cultuurhistorische waarden of waterkwaliteit.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Financiele haalbaarheid

De financiele haalbaarheid is in het bestemmingsplan 'D'n Hoge Suute' reeds vastgelegd. De voorliggende herziening met enkele kleine aanpassingen verandert niets aan deze haalbaarheid.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid is in het bestemmingsplan 'D'n hoge suute' reeds onderbouwd. De voorliggende herziening met enkele kleine aanpassingen verandert niets aan deze haalbaarheid.

Hoofdstuk 6 Juridische opzet

6.1 Wettelijk kader

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

6.2 Planonderdelen

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

6.3 Inhoud algemeen

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

6.4 Regels

De regels zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De regels bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1).

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

Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Indien

de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, dan wordt dat op de verbeelding aangegeven door middel van een zogenoemde 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 bouw- en gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken van de gebruiksregels'.

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

Indien gewenst kan ook worden voorzien in een bevoegdheid om een bestemming geheel dan wel gedeeltelijk te wijzigingen in een andere bestemming. Dergelijke bevoegdheden worden opgenomen onder het kopje 'Wijzigingsbevoegdheid'.

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

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

a. Voorbereiding:
   1. Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
   2. Watertoets
   3. Inspraak
b. Ontwerp:
   1. 1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
c. Vaststelling:
   1. Vaststelling door de Raad
   2. 2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
d. Beroep:
   1. (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
   2. Reactieve aanwijzing
   3. Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 21 juli 2017 tot en met donderdag 31 augustus 2017 voor iedereen ter inzage gelegen.

7.3 Zienswijzen en vaststelling

Er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen ingediend. Dit geeft dan ook geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Daarnaast zijn er geen aanleidingen om ambtshalve wijzigingen door te voeren.