



BESTEMMINGSPLAN MIMOSAPLANTSOEN

TOELICHTING

Opdrachtgever: Burgtbouw
Projectnr: BUB003
Datum: 17 januari 2018

BESTEMMINGSPLAN MIMOSAPLANTSOEN

TOELICHTING

Opdrachtgever: Burgtbouw
Projectnr: BUB003
Rapportnr:
Status ontwerp
Datum: 17 januari 2018

Opsteller:
RVDBO

Verificatie:
EVH

Validatie
RVDBO

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Doel	9
1.4 Geldend bestemmingsplan	9
1.5 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	13
2.1 Omgeving	13
2.2 Plangebied	13
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Verkaveling	17
3.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing	19
3.4 Ontsluiting en parkeren	20
Hoofdstuk 4 Beleidskader	23
4.1 Rijksbeleid	23
4.2 Provinciaal beleid	25
4.3 Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten	29
5.1 Water	29
5.2 Natuur	29
5.3 Archeologie en cultuurhistorie	31
5.4 Geluid	31
5.5 Bedrijven en milieuzonering	32
5.6 Luchtkwaliteit	32
5.7 Bodem	33
5.8 Externe veiligheid	34
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving	37
6.1 Inleiding	37
6.2 Algemene toelichting verbeelding	37
6.3 Toelichting bestemmingen	37
6.4 Algemene toelichting regels	38
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	39
Hoofdstuk 8 Procedure	41
8.1 Inleiding	41
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	41
8.3 Zienswijzen	41

Bijlagen

Bijlage 1	Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2	Locatiestudie Aarle-Rixtel
Bijlage 3	Waterparagraaf
Bijlage 4	Natuuronderzoek
Bijlage 5	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 6	Nader bodemonderzoek
Bijlage 7	Akkoord bevoegd gezag PvA bodemsanering
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 9	Bedrijven en milieuzonering
Bijlage 10	Archeologie
Bijlage 11	Externe veiligheid
Bijlage 12	Groeiplaatsadvies Amerikaanse eik

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In aanvulling op de mogelijkheid tot realisatie van een viertal woningen op een achterterrein aan een zijstraat van de Kannelustweg in Aarle-Rixtel wordt woningbouw voorzien op dit terrein / perceel. De ontwikkeling van deze woningen past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de woningbouw mogelijk te maken is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

Daarnaast is er binnen het plangebied een tweetal woningen (Kannelustweg 3 en 5) aanwezig met van oudsher nog een agrarische bestemming. Conform het huidige gebruik en in lijn met andere woningen in de straat, krijgen deze twee woningen een woon-bestemming.

De woning aan Kannelustweg 9, wordt op termijn vervangen door een nieuwe woning. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk deze nieuwe woning wat anders te situeren.

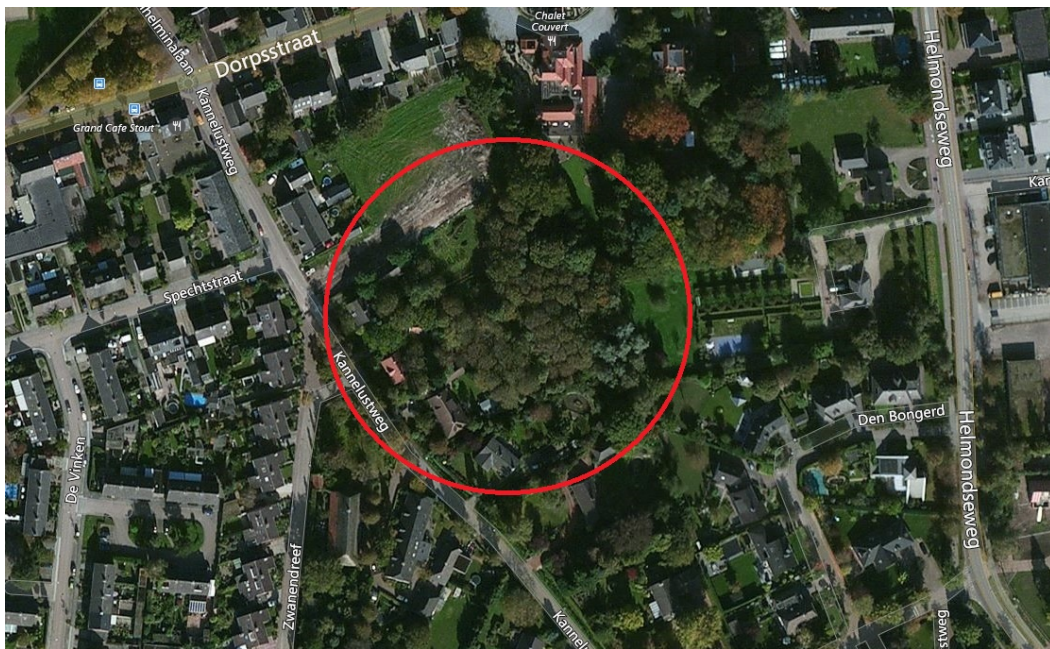
1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de percelen aan Kannelustweg 3, 5 en 9 en het achterterrein dat via een zijstraat van de Kannelustweg wordt ontsloten. Het plangebied wordt omgeven door reeds bestaande woningen en een restaurant dat ontsloten wordt via de Dorpsstraat. Het plangebied en project worden ook wel 'Mimosaplantsoen' genoemd.

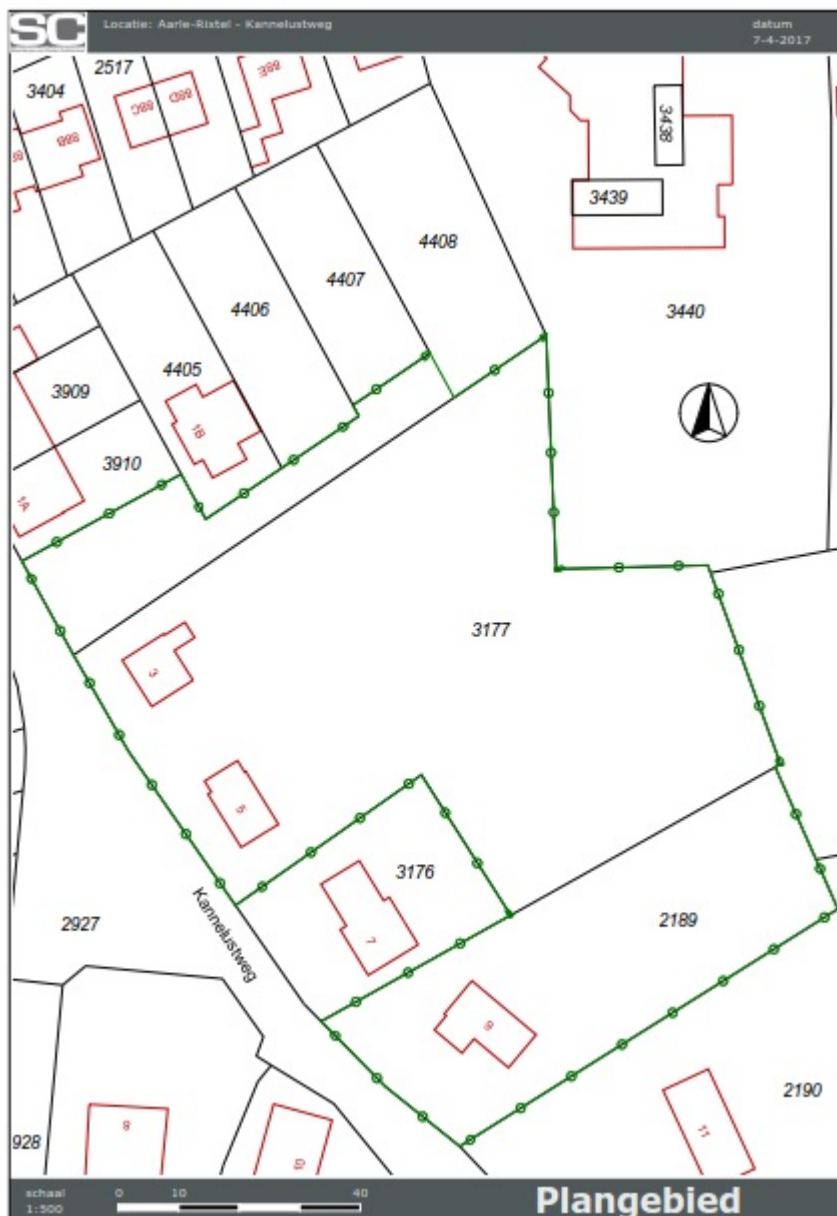
De afbeeldingen hierna laten de ligging van het plangebied in de kom Aarle-Rixtel zien.



Afbeelding 1: globale ligging plangebied in de kern Aarle-Rixtel



Afbeelding 2: globale ligging plangebied ingezoomd



Afbeelding 3: begrenzing plangebied: groene lijn met bolletjes

1.3 Doel

1.3 Doel

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van woningen op een achterterrein aan een zijstraat aan de Kannelustweg in Aarle-Rixtel, ook wel het Mimosaplantsoen genoemd. Tevens is een drietal reeds bestaande woningen met hun achtertuin meegenomen om deze ook van een passende juridisch-planologische regeling te voorzien.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het grootste deel van het plangebied geldt een vrij recent bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel. Dit bestemmingsplan is geheel onherroepelijk en in werking. Het bestemmingsplan is op 29 januari 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Laarbeek. Op dit moment is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding: Herziening Komplannen.

De afbeelding hierna laat de ter plaatse geldende bestemmingen zien.



Afbeelding 4: bestemmingen ter plaatse van plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het grootste deel van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en is een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 4' van kracht. Binnen deze agrarische bestemming is niet de mogelijkheid voor de bouw van woningen opgenomen. Mede daarom is dit bestemmingsplan opgesteld. Ook ligt er een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van waardevolle bomen over deze bestemming. De waardevolle bomen zelf staan buiten het plangebied.

Aan Kannelustweg 3 en 5 is ook de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' opgenomen en zijn ook bouwvlakken opgenomen. De woningen ter plaatse doen geen dienst meer als agrarische bedrijfswoning, maar gewoon als 'burgerwoning'. Daarom wordt in dit bestemmingsplan aan deze twee adressen ook een bestemming 'Wonen' toegekend, met een vergelijkbare bouwregeling als de geldende regeling. Ook hier geldt de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 4' en over beide percelen ligt een dubbelbestemming voor de bescherming van waardevolle bomen. De bomen zelf staan buiten het plangebied. Ter plaatse van Kannelustweg 5 geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' ter bescherming van de aanwezige bebouwing. Aan Kannelustweg 9 geldt wel een woonbestemming, maar voldoet het bouwvlak niet aan de wens om hier een woning, op net een andere locatie, te realiseren. Ook in de achtertuin van Kannelustweg 9 bestaat niet de mogelijkheid om woningen te bouwen, omdat hier geen bouwvlakken zijn opgenomen. Dit bestemmingsplan, maakt in de huidige achtertuin van Kannelustweg 9 de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk.

Ter hoogte van de entree, de straat die het plangebied ontsluit geldt het bestemmingsplan 'Kernen Laarbeek, herziening 2011'. Dit bestemmingsplan is geheel onherroepelijk en in werking. De gemeenteraad van Laarbeek heeft het bestemmingsplan vastgesteld op 12 april 2012. Ook dit bestemmingsplan maakt de ontsluiting van het plangebied mogelijk middels een passende verkeersbestemming.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 en 3 gaan respectievelijk in op de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 4 komt het beleidskader van dit bestemmingsplan aan de orde. De milieuhygiënische aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5. Vanuit dit hoofdstuk wordt veelal verwezen naar achterliggende onderzoeken die zijn uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De juridische planbeschrijving van dit bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Ten slotte behandelt hoofdstuk 8 de procedure van voorliggend bestemmingsplan.

Naast deze toelichting bestaat het bestemmingsplan uit een set regels en een verbeelding die samen het juridische plan vormen. De toelichting dient ter onderbouwing / motivering van het plan.

De onderzoeksrapporten die als bijlage bij deze toelichting zijn gevoegd hebben betrekking op de ontwikkeling binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan Mimosaplantsoen. In de onderzoeken wordt gesproken over de woningbouw aan de Kannelustweg. Hier wordt de woningbouw die binnen dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, mee bedoeld.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Omgeving

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in de kern van Aarle-Rixtel en wordt omgeven door straten met voornamelijk woningen. Ten noordoosten van het plangebied is een restaurant gevestigd. Het achterterrein van dit restaurant grenst aan het plangebied.

Op direct aangrenzende percelen staan vrijstaande woningen of is de bouw van vrijstaande woningen mogelijk. Langs de Kannelustweg en op het terrein van het aangrenzende restaurant staan waardevolle bomen.

Op enige afstand van het plangebied liggen wat bedrijven en ligt de Zuid-Willemsvaart van Helmond naar 's-Hertogenbosch.

2.2 Plangebied

Het plangebied is ongeveer 7.600 m² groot. Het grootste deel van het plangebied, het achterterrein, betreft onbebouwd terrein, met een aantal fruitbomen en opgaande beplanting.

Binnen het plangebied zijn de relictten zichtbaar van de tropische plantenkas van oud-burgemeester Albers Pistorius. Het gezin Albers Pistorius woonde in Villa Mimosa, het latere Chalet Lohengrin. Hij was burgemeester van Aarle-Rixtel van 1908 tot 1923. Hij liet achter in zijn tuin (het plangebied van dit bestemmingsplan) een grote kas bouwen, de Victoriakas, waarin hij tropische planten kweekte. Het stookhuis had een hoge stenen schoorsteen. De restanten van deze schoorsteen zijn nog zichtbaar. De schoorsteen is niet als zodanig aangeduid of beschermd op de cultuurhistorische waardenkaart. De fruitbomen zijn al enige jaren oud.

Ter plaatse van Kannelustweg 3, 5 en 9 staan woningen, georiënteerd op de Kannelustweg. Achter de woningen liggen tuinen met groen en beplanting en wat bijgebouwen. De tuinen van Kannelustweg 3 en 5 zijn circa 35 meter diep. De tuin achter Kannelustweg 9 is dieper dan de andere tuinen. Het perceel aan Kannelustweg 9 is circa 85 meter diep. Ook in deze tuin staan bomen. De foto's hierna geven een indruk van het plangebied.

De woning en bijbehorende gebouwen aan Kannelustweg 9 hebben een cultuurhistorische waarde.



Entree plangebied / ontsluiting op Kannelustweg



Huidig gebruik terrein, fruitbomen



Moestuin



Fruitbomen en schoorsteen



Schoorsteen

Afbeelding 5: foto's huidige situatie

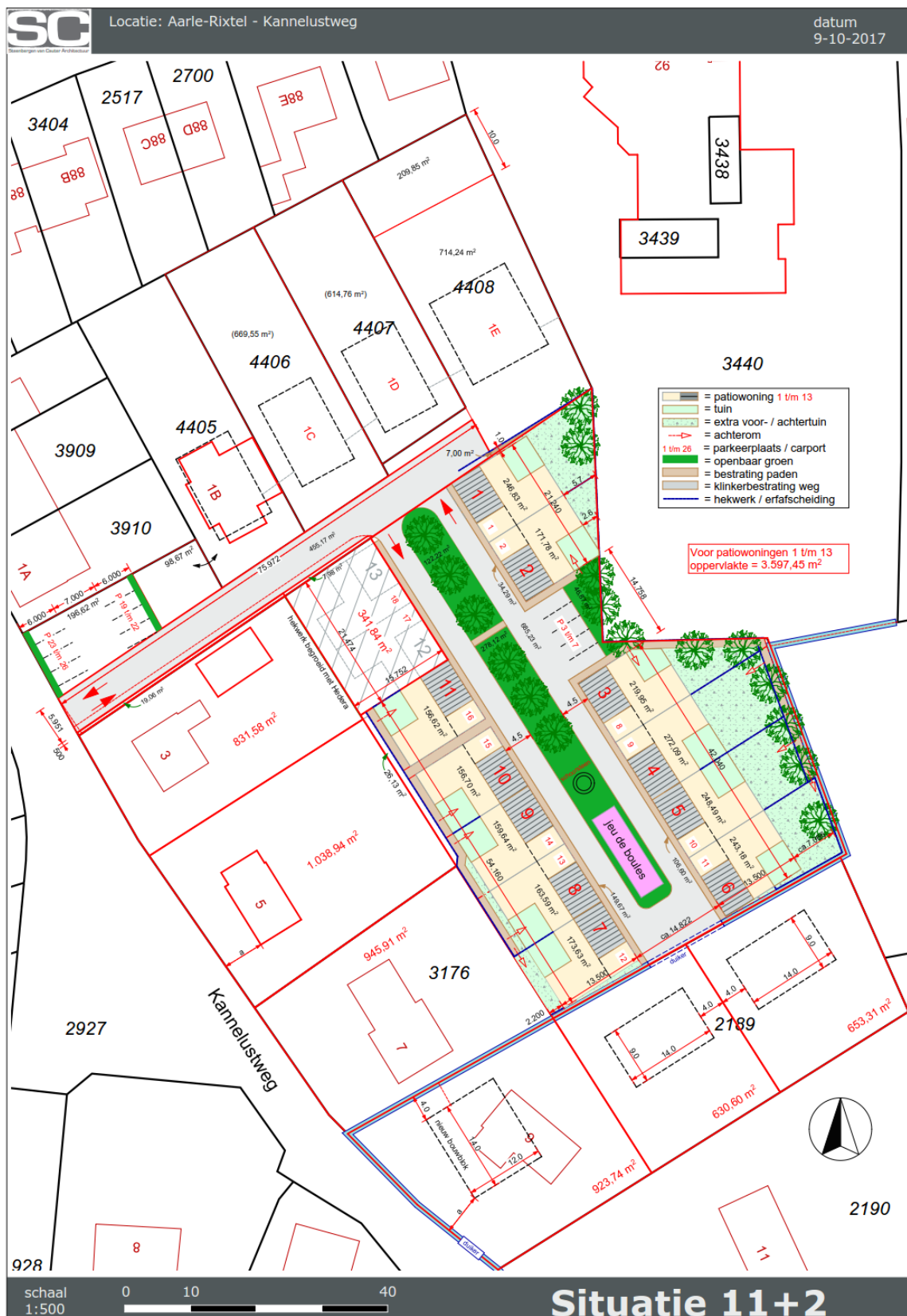
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de toekomstige situatie van het plangebied. Eerst wordt stilgestaan bij de verkaveling van het achterterrein dat voor het eerst voor woningbouw wordt ontwikkeld. Vervolgens komt beeldkwaliteit aan de orde en wordt aangegeven hoe het plan aansluit bij de omgeving en landschappelijk wordt ingepast. De ontsluiting en het parkeren binnen het plangebied komen in de volgende paragraaf aan de orde.

3.2 Verkaveling

De afbeelding hierna laat de verkaveling van het nieuw te ontwikkelen woongebied zien. Deze verkaveling heeft als basis gediend voor het toekennen van de bestemmingen en het leggen van de verschillende grenzen binnen dit bestemmingsplan.



Afbeelding 6: toekomstige verkaveling, met levensloopbestendige patihousingen

Op de percelen met nummer 4406, 4407 en 4408 is ook de bouw van een woning mogelijk, middels een vrij recent bestemmingsplan. Op het perceel met nummer 4405 staat een nieuwe woning.

Het plangebied wordt zo ingericht dat nieuwe levensloopbestendige patihousingen met de achterzijden naar

bestaande woningen toe gericht zijn. Het plan voorziet in totaal in 13 levensloopbestendige patiowoningen. Aan weerszijden van de straat het plangebied in, worden patiobungalows met een kap ontwikkeld. In de achtertuin van Kannelustweg 9 worden twee vrijstaande woningen ontwikkeld die ook ontsluiten op de nieuw aan te leggen straat, dwars door het plangebied.

De patiobungalows aan de westzijde van de nieuwe straat hebben een kleine tuin, omdat deze bungalows vrij dicht tegen de perceelsgrenzen van Kannelustweg 3,5 en 7 aan staan. Deze woningen aan de Kannelustweg hebben een behoorlijk diep perceel waardoor de afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen ruim 20 meter bedraagt.

De nieuw te ontwikkelen woningen aan de westzijde van de nieuw aan te leggen straat, staan op grotere afstand van de perceelsgrenzen vandaan. Deze woningen hebben naast een terras ook nog een achtertuin. De achtertuinen van de nieuwe woningen verschillen qua omvang. De begrenzingen van deze achtertuinen volgen de bestaande perceelsgrenzen. De nieuwe woningen staan op ruim 50 meter afstand van bestaande woningen ten westen van het plangebied. De afstand van de woningen tot aan het gebouw van het bestaande restaurant aan de Dorpsstraat bedraagt circa 30 meter.

Op het terrein van het aangrenzende restaurant staan waardevolle bomen. De kruinen van deze bomen vallen over het plangebied heen. In de toekomstige situatie zijn hier terrassen van de woningen voorzien. Sowieso zullen de achterzijden van de woningen worden voorzien van een plat dak, waardoor de kruinen van de bomen niet worden geraakt of in het geding komen. Wat betreft de waardevolle bomen op het aangrenzende terrein wordt de bouw van de woningen dan ook toelaatbaar geacht.

De percelen van de woningen aan de Kannelustweg 3 en 5 blijven hetzelfde. De achtertuin van Kannelustweg 9 wordt actief bij het woningbouwplan betrokken door hier twee vrijstaande woningen mogelijk te maken. De achtertuin van Kannelustweg 9 wordt hierdoor aanzienlijk kleiner.

3.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit

In het plangebied wordt de bouw van 13 levensloopbestendige patiobungalows voorzien. De afbeeldingen hierna geven een beeld van deze woningen.

De levensloopbestendige patiowoningen zijn een combinatie tussen patiowoningen en lage woningen met een kap. Het betreft aangebouwde woningen. Op het voorste gedeelte van de woning is op de begane grondlaag een schuine kap geprojecteerd. De goothoogte van dit gedeelte van de woningen bedraagt circa 3 meter, de bouwhoogte circa 7 meter.

Het achterste gedeelte van de woning bestaat uit één bouwlaag afgedekt met een plat dak. De goot- en bouwhoogte van dit bouwdeel bedraagt circa 3 meter. Alle woonvertrekken bevinden zich op de begane grondlaag en zijn georiënteerd op een binnentuin. In de kaplaag op de eerste verdieping is ruimte voor een logeerkamer en bergruimte. De afbeelding hierna geeft een indruk van de te realiseren levensloopbestendige woningen. De hoogten van de woningen en de luiken geven het project een gemoedelijke, vriendelijke uitstraling. Deze uitstraling past bij de woningen in de directe omgeving van het plangebied. Aan de oostzijde van de Kannelustweg zijn namelijk woningen met één bouwlaag met kap gelegen.



Afbeelding 7: voorgevel levensloopbestendige patiowoning



Afbeelding 8: dronevlucht levensloopbestendige patiowoningen binnen plangebied

De vrijstaande woningen binnen het plangebied, zowel de bestaande als de nieuwe, sluiten qua maatvoering aan bij de vrijstaande woningen in de directe omgeving. De goothoogte van deze woningen bedraagt maximaal 4,5 meter. De bouwhoogte van deze woningen bedraagt maximaal 9 meter. Net zoals de levensloopbestendige patiowoningen dienen deze woningen te zijn voorzien van een schuin dak. De landelijke, vriendelijke uitstraling van deze woningen sluit aan bij de uitstraling van de woningen in de omgeving.

Qua maatvoering van het grondvlak sluiten de nieuw te bouwen vrijstaande woningen eveneens aan bij de bestaande woningen in de directe omgeving. Dit komt ook tot uiting in het bouwvlak dat is ingetekend op de verbeelding van dit inpassingsplan. Hetzelfde geldt voor het bouwvlak dat is ingetekend ter plaatse van de te handhaven woningen, waar nu de bestemming 'Agrarisch - agrarisch bedrijf' geldt.

Landschappelijke inpassing

De meeste van de binnen het plangebied aanwezige bomen worden gekapt, om zo ruimte te bieden voor de nieuwe woningen. Hiertoe is/wordt een vergunning aangevraagd. Het plangebied is een soort van achterterrein dat ontsloten wordt via een nieuwe zijstraat van de Kannelustweg. De landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen wordt bewerkstelligd door de achtertuinen en opgaande beplanting van de reeds bestaande tuinen. In de middenberm van de nieuwe straat door het plangebied worden groen en bomen aangeplant. Bestaande fruitbomen worden hier zoveel als mogelijk behouden. Hier is ook ruimte voor de te verplaatsen schoorsteen. Deze wordt binnen het plangebied verplaatst en krijgt een plek binnen het groen voor de woningen.

3.4 Ontsluiting en parkeren

In het plangebied worden dertien levensloopbestendige patiowoningen en twee nieuwe vrije sectorwoningen gerealiseerd. In de CROW-publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" zijn cijfers opgenomen voor de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie van verschillende typen woningen. Bij het opstellen van deze paragraaf is gebruik gemaakt van deze CROW-publicatie.

Ontsluiting

Op basis van voornoemde CROW-publicatie alsmede de in het voorgaande gehanteerde woningtypen en woonomgevingen is ook de verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling bepaald. In totaal worden er als gevolg van deze ontwikkeling maximaal 95 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd. Het omliggende wegennet heeft voldoende capaciteit om deze toename aan verkeersbewegingen af te wikkelen.

De nieuw te ontwikkelen levensloopbestendige patiowoningen (13) en vrije sector woningen (2) worden ontsloten via een nieuwe zijstraat van de Kannelustweg.

De bestaande woningen aan Kannelustweg 3, 5 en 9 zijn en blijven ontsloten op de Kannelustweg.

Wat betreft ontsluiting en verkeersafwikkeling leidt het initiatief niet tot problemen. Vanuit het aspect verkeer wordt het initiatief toelaatbaar geacht.

Parkeren

Voor de dertien starterswoningen in de koopsector geldt in een weinig stedelijk gebied, woonomgeving "rest

bebouwde kom" een norm van minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaats per woning.
Voor de twee vrije sectorwoningen in de koopsector geldt in een weinig stedelijk gebied, woonomgeving "rest bebouwde kom" een norm van minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaats per woning.

Voorgaande houdt in dat in het plangebied tussen de 27 en 39 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. In het ontwerp voor de levensloopbestendige patiowoningen en het openbaar gebied is rekening gehouden met 26 parkeerplaatsen. De nieuwe vrijstaande woningen zullen op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Zo is er voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied. Parkeren vindt bij de woningen aan Kannelustweg 3, 5 en 9 ook plaats op eigen terrein of zoals ook in de bestaande situatie langs de Kannelustweg.
Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de te realiseren woningen.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig zijn in 2040. Dit is het uitgangspunt van de SVIR. Om dit te bereiken moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven gebracht. Provincies en gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheden en beleidsvrijheid (decentraal, tenzij) en de gebruiker komt centraal te staan.

Het Rijk zet zich met name in op de drie hoofddoelen:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast het benoemen van bovenstaande beleidsdoelen onderscheidt het Rijk 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (ketenmobiliteit en multimodale knooppunten).
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het in standhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Relevantie voor het plan

De oprichting van vijftien nieuwe woningen aan de Kannelustweg in Aarle-Rixtel leidt niet tot strijdigheid met de voornoemde nationale beleidsdoelen.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Op 1 oktober 2012 is de eerste wijziging van het Barro in werking getreden.

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de

bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen:

1. Rijkswaarden.
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
3. Kustfundament.
4. Grote rivieren.
5. Waddenzee en waddengebied.
6. Defensie.
7. Ecologische hoofdstructuur.
8. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.
9. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen. Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
10. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Aan bovengenoemde onderwerpen zijn in het Barro deels al regels gekoppeld, deels zijn enkele onderwerpen nog open gelaten. De SVIR bepaalt welke kader stellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Bijvoorbeeld ten aanzien van activiteiten binnen een rivierbed zijn daarom kaderstellende regels opgenomen, die in een bestemmingsplan dienen te worden overgenomen/waaraan een bestemmingsplan dient te voldoen.

Relevantie voor het plan

De realisatie van de woningen aan de Kannelustweg in Aarle-Rixtel leidt niet tot strijdigheid met de voornoemde nationale belangen.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. In het Bro is voor de ladder de onderstaande beschrijving opgenomen:

- a. "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
- b. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- d. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

Per 1 juli 2017 is de nieuwe 'ladder voor duurzame verstedelijking' van kracht. Deze wordt geregeld in artikel 3.1.6 leden 2 – 4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en luidt:

" 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit

onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening."

De begrippen "bestaand stedelijk gebied" en "nieuwe stedelijke ontwikkeling", opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro, blijven ongewijzigd."

In bijlage 1 is een memo opgenomen waarin de ontwikkeling van het Mimosaplantsoen wordt getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de volledige toetsing wordt verwezen naar bijgevoegde memo. Hierna zijn kort de belangrijkste bevindingen opgenomen.

De gemeente Laarbeek heeft een woonvisie opgesteld. Op 20 april 2017 is deze woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie is opgesteld voor de periode 2017 - 2021 en draagt de titel 'Wonen in Laarbeek'. In de woonvisie probeert de gemeente een beleidskader te schetsen waarbinnen de prioriteiten voor de komende 5 jaren gerealiseerd kunnen worden. Het is geen statisch document, maar een richtinggevend document. De gemeente wil de mogelijkheid om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen, open houden. De woonvisie legt accenten en geeft kaders waarinnen ruimte wordt geboden aan nieuwe initiatieven. De Woonvisie is richtinggevend voor de middellange en lange termijn op basis van demografische ontwikkelingen en beleidskeuzes. In de bijlage is een memo opgenomen met daarin de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij is gebruik gemaakt van de vastgestelde woonvisie 'Wonen in Laarbeek'.

Relevantie voor het plan

Uit de woonvisie 'Wonen in Laarbeek' en de Locatiestudie Aarle-Rixtel blijkt dat de ontwikkeling van de woningbouwlocatie aan de Kannelustweg invulling geeft aan een behoefte binnen de gemeente Laarbeek, binnen de kern Aarle-Rixtel. Het plan voorziet immers in de bouw van levensloopbestendige patiowoningen. Zo wordt tegemoetgekomen aan de voortgaande vergrijzing en de hierbij horende woningbehoefte. Daarnaast voorziet het plan in de ontwikkeling van twee nieuwe vrijstaande woningen. Ook dit past binnen de behoefte zoals deze hiervoor onderbouwd / omschreven is.

Voor alle woningen binnen het plangebied zijn gegadigden / geïnteresseerden. Er zijn zelfs meer geïnteresseerden dan woningen binnen het plangebied.

Mede aan de hand hiervan wordt geconcludeerd dat er daadwerkelijk behoefte is aan de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Kannelustweg in Aarle-Rixtel.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. Dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken.

Relevantie voor het plan

De structuurvisie doet geen concrete uitspraken over binnenstedelijke ontwikkelingen zoals voorzien middels dit bestemmingsplan. Deze ontwikkeling past binnen het gedachtegoed van zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.2 Verordening Ruimte 2014

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft in dat kader de Verordening ruimte 2014 (VR2014) opgesteld.

De VR2014 is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat daarom 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, evenals 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. In de VR2014 zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), Natuurnetwerk Nederland (NNN) en waterberging. Daarnaast bevat de VR2014 regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. Een belangrijk onderdeel van de verordening is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij

betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Ook dient invulling te zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De regels van de VR2014 zijn er, in lijn met het beleid van de structuurvisie RO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied en het Natuurnetwerk Nederland begrensd.

Relevantie voor het plan

Het plangebied is op de kaarten behorende bij de VR2014 aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. De ontwikkeling van de locatie sluit hierbij aan op de VR2014.

De toelichting van dit bestemmingsplan laat zien dat rekening is gehouden met de verschillende omgevingsaspecten en dat zo invulling is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook heeft er een afweging plaatsgevonden wat betreft de behoefte aan het project tot ontwikkeling van nieuwe woningen in Aarle-Rixtel. Zie hiervoor ook paragraaf 4.1.

4.3 Gemeentelijk beleid

Hierna wordt ingegaan op relevant gemeentelijk beleid. Wat betreft de woonvisie die de gemeente heeft opgesteld wordt verwezen naar de bijlage over de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. In deze bijlage komt de woonvisie uitgebreid aan de orde.

4.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010 - 2020 Groei in Balans

Op 16 september 2010 is de Structuurvisie 'Groeï in Balans' vastgesteld door de gemeenteraad van Laarbeek. De Structuurvisie omvat het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen van de gemeente Laarbeek tot 2020. In deze structuurvisie wordt, na een beleidsinventarisatie en trendbeschrijving, op basis van acht kernkwaliteiten de visie op hoofdlijnen weergegeven. Op basis van de visie worden twaalf speerpunten benoemd voor de ontwikkeling van de gemeente Laarbeek.

In 2020 wil de gemeente Laarbeek een krachtige zelfbewuste gemeente zijn die haar landelijke positie op korte afstand van Helmond en Eindhoven benut door de aansluiting op snelle verbindingen met het stedelijk gebied, in combinatie met een aantrekkelijk buitengebied en woon- en leefklimaat. Aantrekkelijk voor zowel de inwoner als de (stedelijke) recreant en de in Laarbeek wonende forens en kenniswerker, die rust en ruimte ambieert. Om dit te bereiken focust Laarbeek zich op behoud en versterking van een gevarieerd, goed ontsloten en rustiek buitengebied voor de extensieve, routegebonden recreatie. Ook behoud en versterking van de cultuurhistorie en contrastrijkdom binnen de vier kernen, zijn van wezenlijk belang.

Relevantie voor het plan

De structuurvisie doet geen concrete uitspraken over de ontwikkeling van de locatie van dit bestemmingsplan. De structuurvisie sluit de ontwikkeling van de locatie ook niet uit. Het bestemmingsplan geeft, daar waar nodig en mogelijk, wel ruimte voor realisatie van doelen die in de structuurvisie zijn vastgelegd.

4.3.2 Monumentenverordening

Binnen de bebouwde kommen in de gemeente Laarbeek is een aantal Rijksmonumenten aanwezig. Daarnaast zijn ook gemeentelijke monumenten aangewezen. De bescherming van monumenten kent een eigen kader (Monumentenwet, gemeentelijke monumentenverordening). Enerzijds eveneens ter bescherming, anderzijds ook als kader voor toekomstige ontwikkelingen. Naast de monumenten met een beschermde status, is ook sprake van een groot aantal beeldbepalende panden. Deze hebben weliswaar geen beschermde status, maar zijn mede bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van de kern.

De woning aan Kannelustweg 5 heeft een dergelijke status en is beschermd via de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Relevantie voor het plan

De Rijks- en gemeentelijke monumenten worden door hun eigen kader, zijnde de Monumentenwet respectievelijk de Gemeentelijke monumentenverordening reeds voldoende beschermd. Voor de beeldbepalende panden, zoals aan Kannelustweg 5, is dit niet het geval. Ter plaatse van de woning aan Kannelustweg 5 is daarom een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen.

4.3.3 Integraal Dorpsontwikkelingsplan Aarle-Rixtel (iDOP)

In het iDOP geven de bewoners van Aarle-Rixtel aan welke ontwikkelingen zij in hun directe omgeving wenselijk achten en welke ideeën er leven om die visie te realiseren. De bewoners van Aarle-Rixtel hebben aangegeven welke aandachtspunten naar de mening van de inwoners als eerste opgelost moeten worden om Aarle-Rixtel leefbaar te houden. Hiervoor is een uitvoeringsprogramma opgesteld.

Het uitvoeringsprogramma bevat oplossingsrichtingen voor de 7 meest belangrijke aandachtspunten voor Aarle-Rixtel. Bij sommige aandachtspunten zijn, naast oplossingsrichtingen, ook randvoorwaarden gesteld door de bewoners. Op basis van de oplossingsrichtingen is daarna een concreet uitvoeringsprogramma opgesteld met daarin benodigde acties, trekkers van acties, betrokkenen en planning.

Met de aandachtspunten, oplossingsrichtingen en actiepunten in het iDOP is een eerste aanzet gegeven voor het verbeteren van de leefbaarheid in Aarle-Rixtel. Aarle-Rixtel blijft in de toekomst het dorp dat het nu al is: rustig, mooi en groen, sociaal actief en hecht. Er zijn geen belangrijke wijzigingen in Aarle-Rixtel gepland of te verwachten. Zo is het beleid van de gemeente gericht op een migratiesaldo van 0, en zal er alleen gebouwd worden voor de eigen bevolking. Toch betekent dit niet dat alles bij het oude zal blijven. Op het gebied van bevolkingsopbouw, voorzieningen en woningvoorraad worden veranderingen verwacht.

Concreet zijn de volgende aandachtspunten, voor zover ruimtelijk relevant, benoemd:

een beter multifunctioneel gebouw/gemeenschapshuis (met een grotere zaal);
betere accommodaties voor jongerencentra en scouting (onderhoud, gebreken);
meer starters- en seniorenwoningen (vertrek starters tegengaan, vergrijzing opvangen);
behoud van de middenstand (concentratie gewenst, voldoende parkeergelegenheid, veilige verkeerssituatie);
hogere kwaliteit centrum (onduidelijke afbakening, met doorgaand verkeer, weinig aansprekende inrichting), een centrumvisie is gewenst.

In de Oplegger van het iDOP zijn de aandachtspunten en het uitvoeringsprogramma geëvalueerd en verder uitgewerkt. In de Oplegger worden 2 sleutelprojecten benoemd, waarbinnen meerdere aandachtspunten samen komen. Dit zijn:

- de uitwerking van de centrumvisie;
- de multifunctionele accommodatie/het dorpservicepunt.

Als hoofddoelen worden in de Oplegger genoemd:

- het behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw, door de bouw van starters- en seniorenwoningen;
- het bevorderen van de participatie in het sociale leven, door van De Dreef een multifunctionele accommodatie te maken, door de bereikbaarheid van De Dreef te verbeteren/aanleg Centrumdreef, door het OJA te verbouwen en door de accommodatie van de scouting te verplaatsen naar De Dreef;
- het realiseren van een nieuw en levendig woon-, recreatie- en winkelcentrum, door het opstellen van een centrumvisie;
- het benutten van de recreatieve en toeristische potentie, ter plaatse van landgoed Croy, de passantenhaven en de Heikant (allen gelegen in het buitengebied).

Relevantie voor het plan

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van levensloopbestendige woningen mogelijk. Op deze manier wordt invulling gegeven aan een van de hoofddoelen van het iDOP.

4.3.4 Locatiestudie Aarle-Rixtel

De woningmarkt in Laarbeek trekt weer aan. En dat is na een bouwvacuüm in de recessiejaren een prettige constatering. De gemeenteraad heeft op 11 december 2014 unaniem ingestemd met een motie waarin het college wordt opgedragen om voor de kernen Aarle-Rixtel en Lieshout nieuwe woningbouwplannen te ontwikkelen. De raad is van mening dat woningbouw niet alleen naar behoefte moet plaatsvinden, maar ook verdeeld over de onderscheiden kernen van Laarbeek.

In Lieshout zijn de laatste vijftien jaar versnipperd over de kern enkele projectmatige woningbouwlocaties totstand gekomen.

In de kern Aarle-Rixtel zijn na de afronding van plan Striip eind 2003, geen zelfbouwkavels meer aangeboden. Wel zijn er projectmatige woningen en appartementen gebouwd. Ook zijn nog tien woningen door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) opgeleverd. Op dit moment zijn er echter geen woningbouwlocaties aanwijsbaar die op korte termijn - technisch en juridisch - bouwrijp beschikbaar zijn. Het is dus zaak om voor de kern Aarle-Rixtel de blik vooruit te richten en de voor woningbouw geschikte plekken in kaart te brengen.

Voor de kern Aarle-Rixtel heeft daarom een locatiestudie plaatsgevonden naar mogelijke nieuwe woningbouwlocaties. Deze studie is in juni 2016 afgerond. In deze locatiestudie die ook als bijlage 2 is toegevoegd, zijn daarom elf potentiële woningbouwlocaties in Aarle-Rixtel onder de loep genomen. Elke locatie is bekeken aan de hand van 15 criteria. Het gaat hierbij onder andere om aanwezige belemmeringen en kansen, et cetera.

In de afbeelding hierna zijn de elf onderzochte locaties in beeld gebracht.



Afbeelding 9: overzicht elf locaties in locatiestudie Aarle-Rixtel

In de locatiestudie wordt geconcludeerd dat voornamelijk alleen de locaties Kannelustweg (Mimosaplantsoen) en Brabantlaan-Noord op korte termijn beschikbaar zouden kunnen zijn voor inbreiding. Nader onderzoek moet dit uitwijzen. Beide locaties tezamen bieden voor de korte termijn onvoldoende 'volume' (ruim 11.000 m²) om de woningbouwopgave (70 woningen) in te vullen. De locaties die genoemd zijn voor ontwikkeling op middellange termijn zijn dan ook zeer welkom (Jan van Rixtelstraat en Kanaaldijk).

Relevantie voor het plan

In het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn de mogelijkheden voor woningbouw binnen het Mimosaplantsoen nader onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken vormen onder andere input van dit bestemmingsplan dat de woningbouw ter plaatse daadwerkelijk mogelijk maakt. Zie hiervoor de bijlagen bij dit bestemmingsplan. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de locatiestudie Aarle-Rixtel.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

In de paragrafen hierna komen diverse milieuhygiënische en planologische aspecten aan de orde. Voor een aantal aspecten zijn onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn opgenomen in separate rapportages die als bijlage bij deze toelichting zijn gevoegd. Voor inzicht in het gehele onderzoek wordt hier verwezen naar de bijlagen. Hierna is een korte samenvatting van deze onderzoeken opgenomen. Voor alle aspecten is de relevantie voor het plan omschreven.

5.1 Water

In bijlage 3 van deze toelichting is een rapportage, met daarin de waterparagraaf opgenomen. Hierna is een samenvatting van deze waterparagraaf opgenomen. Voor het volledige bijbehorende onderzoek, wordt verwezen naar de hiervoor genoemde bijlage.

Als onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure is in de waterparagraaf de wateropgave in het plangebied integraal beschouwd. De waterparagraaf heeft als doel om water expliciet en evenwichtig onderdeel van het ruimtelijk planproces en het ontwerp uit te laten maken.

Het afvalwater dat vrijkomt uit de woningen wordt afgevoerd middels het gemeentelijk riool. Vanuit het plangebied wordt een aansluiting op het bestaande stelsel gerealiseerd.

In de nieuwe situatie neemt de oppervlakte aan verhard terrein toe. Hemelwater dat op verhard oppervlak valt, dient te worden gebufferd en afgevoerd. Hiervoor is de volgende principeoplossing voorgesteld bestaande uit een combinatie van berging in en infiltratie vanuit de fundering van openbare verharding en aanvullende berging en infiltratie vanuit de openbare groenvoorziening.

In het kader van de realisatie van het project vindt een verdere technische uitwerking van de voorgestelde principeoplossing plaats. Op basis van deze onderbouwing en de reactie daarop van de waterbeheerders (waterschap Aa en Maas en de gemeente Laarbeek) kan het systeem technisch worden uitgewerkt.

Het waterschap heeft ingestemd met de aanpak van de wateropgave binnen het plangebied, zoals verder verwoord in de bijlage.

Relevantie voor het plan

Aan de hand van de beschikbare gegevens en naar aanleiding van overleg met de gemeente en een reactie van het waterschap met betrekking tot de waterparagraaf wordt er vanuit gegaan dat het aspect water de planvorming niet in de weg staat.

5.2 Natuur

Hierna zijn de conclusies uit het uitgevoerde natuuronderzoek opgenomen. In bijlage 4 is het gehele natuuronderzoek opgenomen.

Op basis van de resultaten uit het verkennend flora- en faunaonderzoek, blijkt dat de realisatie van de woningen negatieve effecten kan veroorzaken op beschermde diersoorten. Negatieve effecten op beschermde gebieden worden niet verwacht. Voor de verschillende soort(groep)en wordt beschreven welke verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden en in hoeverre dit de realisatie van het voornemen in gevaar kan brengen. Eventueel te treffen vervolgstappen zijn daarbij aangegeven. Tot slot is vermeld welke gevolgen de provinciale gebiedsbescherming heeft voor het project.

Beschermde soorten

Als gevolg van de bouw van woningen treden mogelijk negatieve effecten op algemeen voorkomende zoogdieren, amfibieën en broedvogels op. Overige beschermde soorten zijn niet aanwezig binnen het plangebied of ondervinden geen negatieve effecten van de ingreep.

BROEDVOGELS – rekening houden met broedseizoen

Het rooien van de bomen binnen het plangebied leidt mogelijk tot negatieve effecten op broedvogels,

zoals het doden of verwonden van vogels (Wn artikel 3.1.1.), het vernielen van nesten of eieren (Wn artikel 3.1.2.). Het is hiernaast tevens mogelijk dat als gevolg van de werkzaamheden vogels verstoord worden (Wn artikel 3.1.4.). Doordat de staat van instandhouding van de te verwachten vogels binnen het plangebied gunstig is, als gevolg van een grote hoeveelheid geschikt leefgebied in de omgeving, leidt het verstoren van vogels niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

In gebruik zijnde nesten zijn streng beschermd en mogen daarom niet worden vernield ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming mogelijk. Er dient daarom voorkomen te worden dat nesten van vogels vernield worden bij het rooien van de bomen en het slopen van de schoorsteen binnen het plangebied. Er dient derhalve gerooid en gesloopt te worden buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort. Indien niet mogelijk is om te rooien en slopen buiten het broedseizoen, kan middels een broedvogelschouw onderzocht worden of in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn in de te rooien bomen en/of in de te slopen schoorsteen. Indien nesten afwezig zijn, kunnen de bomen en/of de schoorsteen vrijgegeven worden voor de rooi-/sloopwerkzaamheden.

ALGEMEEN VOORKOMENDE ZOOGDIEREN EN AMFIBIEËN – rekening houden met zorgplicht

Het plangebied is in potentie geschikt als leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdiersoorten en als landhabitat voor zwervende, algemeen voorkomende amfibieën. De omgeving van het plangebied biedt ruim voldoende alternatief leefgebied voor een gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Bovendien wordt een deel van de toekomstige inrichting (groen en tuinen) weer geschikt als leefgebied en landhabitat voor deze soorten. Permanente negatieve effecten als gevolg van de ingreep worden daarom niet verwacht. De werkzaamheden zelf hebben mogelijk wel een negatief effect op individuen van voorkomende soorten. Kleine zoogdiersoorten en amfibieën worden mogelijk gedood of vaste rust- en verblijfplaatsen worden mogelijk vernield (Wn artikel 3.10.1). De mogelijk voorkomende zoogdier- en amfibiesoorten zijn in de provinciale verordening van de provincie Noord-Brabant vrijgesteld van ontheffing voor het vernielen van vaste rust- en verblijfplaatsen. Het doden van individuen van deze soorten blijft verboden, maar het vangen daarentegen is wel vrijgesteld van ontheffing. Door middel van zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan daarom een overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen worden. Dit houdt in dat aangetroffen individuen van de soort verjaagd dienen te worden of gevangen en vrijgelaten dienen te worden in het aanliggend gebied, buiten invloed van de werkzaamheden.

EEKHOORN – aanvullend onderzoek naar gebruik eekhoornnest

Het kappen van de bomen in de tuin van Kannelustweg 9 leidt mogelijk tot het doden van eekhoorns (Wnb artikel 3.10.a) en het verloren gaan van een eekhoornnest (Wnb artikel 3.10.b). Hiernaast is het gehele plangebied geschikt als foerageergebied van eekhoorns. Indien het eekhoornnest daadwerkelijk in gebruik is door de eekhoorn is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden. Er is derhalve aanvullend onderzoek naar eekhoorns uitgevoerd om uitsluitel te geven over de aanwezigheid van eekhoorns en de lokale staat van instandhouding van eekhoorns. Het aanvullend onderzoek heeft aangetoond dat het waargenomen nest daadwerkelijk in gebruik is door de eekhoorn. Om ontheffing te verkrijgen is een compensatieplan ingediend bij het bevoegd gezag ten behoeve van het te verliezen verblijf en/of foerageergebied.

HUISMUS EN VLEERMUIZEN – aanvullend onderzoek indien woningen gesloopt worden

Doordat in het huidige plan niet wordt voorzien in de sloop van de woningen binnen het plangebied, treden negatieve effecten op de huismus en vleermuizen niet op. Indien echter besloten wordt om toch woningen binnen het plangebied te slopen, is een aanvullend onderzoek naar deze soorten noodzakelijk om in kaart te brengen welke functies de woningen hebben en of de sloop leidt tot negatieve effecten op de huismus en vleermuizen.

Beschermde gebieden

Zoals beschreven worden negatieve effecten op Natura2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en bomen beschermd volgens de Wet Natuurbescherming niet verwacht.

Opgemerkt dient wel te worden dat, aangezien de te rooien bomen aangeduid zijn op de Groene Kaart Laarbeek, de aanvraag van een omgevingsvergunning kappen noodzakelijk is. De gemeente kan ter compensatie van de kap een geldelijke bijdrage in het gemeentelijke bomenfonds vereisen.

Relevantie voor het plan

Bij de realisatie van het plan wordt, indien aan de orde, gehandeld conform het hiervoor gestelde. Ontheffing is aangevraagd vanwege de Eekhoorn.

Aan de hand van het voorgaande wordt er vanuit gegaan dat het aspect natuur de realisatie van het woningbouwproject niet in de weg staat.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Hierna zijn de conclusies opgenomen van het uitgevoerde archeologisch onderzoek. In bijlage 10 is het gehele onderzoek opgenomen.

Archeologie

In het kader van de planvorming zijn een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Het doel van deze onderzoeken is het verkrijgen van inzicht in de archeologische resten die in het plangebied verwacht worden en de (te verwachten) fysieke kwaliteit daarvan. Middels het bureauonderzoek zijn gegevens verzameld over de landschappelijke en archeologische context van het plangebied, op basis waarvan een archeologische verwachting is opgesteld. Deze gegevens zijn middels een booronderzoek in het veld getoetst. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied ten oosten van de dorpskern van Aarle-Rixtel ligt in een dekzandvlakte. De bodem binnen het plangebied zou vermoedelijk een goed ontwaterde hoge zwarte enkeerd bodem zijn. Op basis van de gemeentelijke beleidskaart geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor archeologische resten uit de periode neolithicum tot en met late middeleeuwen. In het bijzonder geldt er op basis van historische kaarten een verwachting voor resten van historische overblijfselen (late middeleeuwen tot en met nieuwe tijd) langs de straat.

Deze verwachting is middels het plaatsen van zes boringen in het veld getoetst. In tegenstelling tot wat werd verwacht, is een natte bodem gekarteerd. Op basis hiervan worden in het plangebied geen archeologische resten verwacht. De historische resten langs de straat zijn door toedoen van de huidige bebouwing zeer waarschijnlijk zwaar verstoord, zodat de informatiewaarde zeer klein of afwezig is.

Gezien de resultaten van het bureauonderzoek en verkennend onderzoek zijn er wat betreft archeologie geen restricties ten aanzien van de verdere planvorming.

Cultuurhistorie

De schoorsteen, die onderdeel heeft uitgemaakt van een oud kassencomplex, wordt verplaatst. Centraal in het plangebied wordt deze opnieuw opgericht om zo het plangebied een eigen identiteit te geven. Hierover zijn afspraken gemaakt met de ter plaatse actieve Heemkundekring.

De woning aan Kannelustweg 5 blijft in zijn huidige hoedanigheid gehandhaafd. Ook de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn, net zoals nu, beschermd middels een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Relevantie voor het plan

Het aspect archeologie staat de verdere planvorming voor de bouw van woningen niet in de weg.

Wat betreft cultuurhistorische waarden worden reeds toegekende waarden behouden en wordt de schoorsteen binnen het plangebied verplaatst zodat deze een gepaste plaats krijgt en het plangebied een eigen karakter geeft.

5.4 Geluid

In bijlage 8 is het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgenomen. Hierna is een korte samenvatting van dit onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek met achtergronden wordt verwezen naar de hiervoor aangehaalde bijlage.

In het kader van dit bestemmingsplan is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Helmondseweg en de Klokkengietersstraat.

De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante 30 km/h-wegen in de directe nabijheid van het plan meegenomen.

Vanwege de zoneplichtige Klokkengietersstraat en de Helmondseweg wordt de voorkeursgrenswaarde gerespecteerd. De Wgh legt verder geen belemmeringen op ten aanzien van de realisatie van de woningen. Als gevolg van de Dorpsstraat en de Kannelustweg (beide 30 km/h) bedraagt de geluidbelasting respectievelijk hoogstens 40 dB en 44 dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt hiermee niet overschreden. Geconcludeerd wordt dat vanwege de 30 km/h-wegen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Relevantie voor het plan

Het aspect geluid vanwege de omliggende wegen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Op basis van de richtlijn 'bedrijven en milieuzonering' is beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing van de woningen in de omgeving. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport dat als bijlage 9 bij deze toelichting is gevoegd.

Het uitgevoerde onderzoek maakt inzichtelijk met welke richtafstanden bij de invulling van het plan rekening moet worden gehouden. Binnen het plangebied wordt een woonfunctie gerealiseerd. Op basis van de functies in de omgeving is sprake van een gemengd gebied. Het plangebied bevindt zich niet binnen de richtafstanden van de omliggende functies.

Geconcludeerd wordt dat de richtafstanden van de omliggende bestemmingen worden gerespecteerd, waardoor sprake is van een voldoende ruimtelijke scheiding en daarmee een goed woon- en leefklimaat.

Relevantie voor het plan

Volgens de regels / wettelijk is de realisatie van de woningen toelaatbaar en leveren de woningen geen beperkingen voor functies in de omgeving. Er is sprake van een voldoende ruimtelijke scheiding en daarmee van een goed woon- en leefklimaat.

5.6 Luchtkwaliteit

Inleiding

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekenende mate' een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3% norm	3% norm
woningen (maximaal)	1.500	3.000
kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

abel 1: nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, grensnorm (bron: nationaal samenwerkingsprogramme luchtkwaliteit)

De NIBM-grens houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Zodra ontwikkelingen plaatsvinden die deze grens overschrijden dienen de effecten op de luchtkwaliteit onderzocht te worden.

Relevantie voor het plan

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 15 nieuwe woningen met een ontsluitingsweg mogelijk.

Er wordt daarmee ruim onder de 3% norm van 1.500 woningen gebleven, waarmee geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van voor luchtkwaliteit relevante stoffen. Een verdere toetsing aan de grenswaarden is daarom niet aan de orde.

5.7 Bodem

In bijlage 5 en 6 zijn de uitgevoerde bodemonderzoeken opgenomen. Hierna is een korte samenvatting van deze onderzoeken opgenomen.

Verkennd bodemonderzoek

Ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) ter plaatse van het inbreidingsplan aan de Kannelustweg te Aarle-Rixtel, kan op basis van het uitgevoerde verkennd bodemonderzoek het navolgende worden geconcludeerd:

Chemische kwaliteit

Op basis van het vooronderzoek conform NEN 5725 werden in de grond geen (noemenswaardig) verhoogde gehalten aan chemische verontreinigingen verwacht. Tijdens de uitvoering van het veldwerk voor het verkennd onderzoek conform NEN 5740/A1 zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid voor chemische verontreiniging in de grond of het grondwater.

Met het laboratoriumonderzoek zijn in de bovengrond van de gehele onderzoekslocatie (zeer) lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK aangetoond. Plaatselijk (nabij de ruïne van de voormalige bloemenkas) zijn in de bovengrond evenwel matige en sterke verontreinigingen aangetoond met koper, lood en zink.

Op basis van het uitgevoerde verkennd onderzoek conform NEN 5740 kunnen geen uitspraken worden gedaan over de omvang (volume) van de sterke verontreiniging. Naar verwachting bedraagt de omvang van de sterke verontreiniging echter dan 25 m³ (volume-criterium voor ernstige verontreiniging in de grond).

De horizontale alsook verticale omvang van de sterke verontreiniging is echter nog niet vastgesteld.

De chemische kwaliteit van de bovengrond van het overige deel van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor het toekomstige gebruik voor wonen. De ondergrond is niet verontreinigd en in het grondwater zijn slechts minimaal verhoogde gehalten aangetoond.

Asbest

Op basis van het vooronderzoek conform NEN 5725 werd de locatie als onverdacht beschouwd ten aanzien van de aanwezigheid van asbest in de grond. Tijdens het veldwerk is evenwel plaatselijk op het terrein asbestverdachte golfplaat (in plastic verpakt) aangetroffen. De dakplaten zijn afkomstig van de voormalige bloemenkas.

De grond direct rondom de bloemenkas is daarom verkennd onderzocht op asbest conform NEN 5707.

Op het maaiveld en in de bovengrond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen en in de bovengrond is analytisch geen asbest aangetoond.

Nader onderzoek

Uit het uitgevoerde nader onderzoek bleek het volgende.

In de bovengrond (tot 0,4 à 0,5 m –mv) direct naast of op korte afstand van de zuidgevel van de voormalige bloemenkas zijn sterke en matige verontreinigingen met koper, lood en zink aangetoond. De verontreinigingen hebben allemaal een duidelijke en gemeenschappelijke kern.

Het totaal-volume aan sterk verontreinigde grond wordt geschat op circa 19 m³ en is daarmee lager dan het saneringscriterium uit de Wbb (> 25 m³). De verontreiniging betreft derhalve géén ernstig geval van bodemverontreiniging.

Aanbevelingen

Hoewel sanering van niet-ernstige bodemverontreiniging krachtens de Wbb niet verplicht is, zal voor het toekomstige bodemgebruik voor wonen met tuin sanering nodig zijn. Voor de sanering van niet-ernstige bodemverontreiniging is de gemeente het bevoegd gezag (voor de gemeente Laarbeek vertegenwoordigd door de Omgevingsdienst Oostelijk Noord-Brabant of ODZOB).

Conform telefonische inlichtingen van de ODZOB is voor de grondsanering een Plan van Aanpak (PvA) opgesteld dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag Wbb. Gelet op het toekomstige gebruik voor wonen zullen door de sanering de gehalten in de grond worden terug gebracht tot minimaal het niveau van de Maximale Waarden Wonen (MWW) uit de Regeling bodemkwaliteit (Rbk).

De MWW-contouren staan aangegeven op de tekening van de verontreinigingssituatie. De oppervlakte van het te saneren gebied (met gehalten > MWW) bedraagt circa 250 m² en de totale hoeveelheid af te voeren grond (tot 0,5 m –mv) circa 125 m³ (waarvan circa 19 m³ sterk verontreinigd en circa 231 m³ met kwaliteit Maximale Waarde Industrie).

Relevantie voor het plan

Het bevoegd gezag heeft het plan van aanpak voor de grondsanering goedgekeurd bij brief d.d. 8 januari 2018. Zie bijlage 7. Bij de realisatie van het initiatief wordt conform het opgestelde en goedgekeurde plan van aanpak gehandeld.

Het aspect bodem staat de realisatie van het inbreidingsplan Mimosaplantsoen niet in de weg.

5.8 Externe veiligheid

In het kader van de planvorming voor het Mimosaplantsoen is een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's. Hierna zijn kort de conclusies van dit onderzoek beschreven. In bijlage 11 is de complete onderzoeksrapportage opgenomen.

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten:

1. Het plaatsgebonden risico.
2. Het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Onderzoek

Hierna komen de verschillende onderzochte deelaspecten aan de orde.

Transport over water en spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10⁻⁶-risicocontour of invloedsgebied van een waterweg of spoorweg. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het water en het spoor vormen geen aandachtspunt voor het plangebied.

Transport over de weg

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10⁻⁶-risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een weg. Het plangebied is niet gelegen binnen een afstand van 200 meter van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico hoeft derhalve niet kwantitatief te worden vastgesteld. Wel bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied van de N279. Voor de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de N279 geldt een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen de 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor het plangebied.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10-6-risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de in de omgeving aanwezige inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor het plangebied.

Relevantie voor het plan

Het aspect externe veiligheid staat het woningbouwproject Mimosaplantsoen niet in de weg.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, dat zoveel mogelijk is afgestemd op de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Laarbeek. Teneinde het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren heeft een juridische vertaling van het plan in planregels en verbeelding plaatsgevonden. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en planregels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP 2012.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de planregels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

6.3 Toelichting bestemmingen

De planregels zijn opgesteld op basis van de landelijke standaarden zoals vastgelegd in het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. De planregels zijn conform deze standaard verdeeld in vier hoofdstukken, te weten hoofdstuk 1 Inleidende regels, hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, hoofdstuk 3 Algemene regels en hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Artikel 2 'Wonen'

De kern van de voorgenomen ontwikkeling betreft de nieuwbouw van woningen. Ten behoeve van de nieuwe woningen zijn bouwvlakken voor de hoofdgebouwen op de verbeelding opgenomen, waarbij in de regels is opgenomen dat hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak zijn toegestaan. Tevens zijn per bouwvlak het maximaal aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen opgenomen door middel van een aanduiding op de verbeelding en bijbehorende regels.

Ook is een regeling opgenomen voor de bijgebouwen. Deze regeling sluit aan bij de regeling zoals deze ook geldt voor woningen in de directe omgeving.

De maatvoering van de bouwvlakken voor de vrijstaande woningen binnen het plangebied, zowel nieuw als te handhaven woningen, sluit ook aan bij de maatvoering van bouwvlakken van bestaande woningen in de directe omgeving.

Artikel 3 'Verkeer'

De toekomstige verkeersstructuur binnen het plangebied is vastgelegd door het toekennen van de bestemming 'Verkeer' aan deze gronden. Binnen 'Verkeer' wordt zowel de toekomstige woonstraat opgenomen, evenals de parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen. Binnen de bestemming 'Verkeer' is een vlak aangeduid waarbinnen de schoorsteen van het voormalige kassencomplex kan worden opgericht (verplaatst).

Artikel 4 'Waarde - Cultuurhistorie'

Overeenkomstig het ter plaatse geldende bestemmingsplan is aan Kannelustweg 5 de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

Artikel 5 'Waarde - Waardevolle bomen'

Net buiten het plangebied staat een aantal waardevolle bomen. Deze bomen en hun kruinen zijn beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Waardevolle bomen'. Deze dubbelbestemming valt ter hoogte van Kannelustweg 3 en 5 en in de noordoosthoek van het plangebied over het plangebied. Inhoudelijk is deze dubbelbestemming gelijk aan de reeds ter plaatse geldende dubbelbestemming 'Waarde - Waardevolle bomen'.

6.4 Algemene toelichting regels

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de bestemmingen die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied van toepassing zijn dan wel aanduidingen die betrekking hebben op meer dan één bestemmingsvlak. In hoofdstuk vier zijn de regels opgenomen waarmee het overgangsrecht wordt geregeld en is een artikel opgenomen waarin de formele naamgeving van de planregels is vastgelegd.

Hoofdstuk 1, 3 en 4 zijn vrij algemeen van aard en worden niet nader beschreven in deze paragraaf. Hiervoor zijn de gebruikte bestemmingen toegelicht, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien er sprake is van een bij wet aangewezen bouwplan. De gemeente kan hiervan afwijken door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij, op basis waarvan het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De voorliggende ontwikkeling wordt geheel gefinancierd vanuit particuliere middelen. Er wordt met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten, inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst. De financiële haalbaarheid is hiermee in voldoende mate gewaarborgd.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt de (te) doorlopen procedure van dit bestemmingsplan aan de orde.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegd. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid een zienswijze in te dienen. Zienswijzen worden te zijner tijd beoordeeld en voorzien van een reactie.

De nota zienswijzen wordt bij dit bestemmingsplan gevoegd.

