

BESTEMMINGSPLAN

Woningen Heertums Akker Lieshout



Identificatiecode: NL.IMRO.1659.BPLHHeertumsakker-VG01

Status: Vast te stellen

Datum: 11 oktober 2018

Projectnummer: 54 - 018

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Juridische status plangebied	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Planvoornemen	9
2.1	Gebiedsbeschrijving	9
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	10
2.3	Bestemmingsregeling aangepast	12
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Uitvoeringsaspecten	18
4.1	Milieuaspecten	18
4.2	Fysieke aspecten	22
4.3	Economische aspecten	25
4.4	Handhaving	26
5	Juridische verantwoording	27
5.1	Juridische planopzet	27
5.2	Toelichting op de verbeelding	27
5.3	Toelichting op de regels	27
5.4	Conclusie	28
6	Procedure	29
6.1	Vooroverleg	29
6.2	De te volgen procedure	29
6.3	Ter inzage legging	30

Bijlage

1. Beeldkwaliteitplan

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

De locatie “Nieuwenhof 2014” in Lieshout wordt ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Om de bouw van woningen mogelijk te maken zijn in het voor deze locatie geldende bestemmingsplan de situering van de woningen en het te bouwen type woningen vastgelegd. Op basis daarvan kunnen aan Heertums Akker 2 vrijstaande en 2 twee-onder-een-kap woningen gebouwd worden. De woningen zijn op relatief grote afstand van Heertums Akker gelegen.

Bij de eigenaar van de voor deze woningen bestemde gronden aan Heertums Akker leeft de wens om:

- ✓ in plaats van de 2 twee-onder-een-kap woningen 2 vrijstaande woningen te bouwen
- ✓ de meest westelijke vrijstaande woningen op kortere afstand van de weg te bouwen

Daarnaast is de gemeente Laarbeek, in het kader van een voor de ontsluiting van de locatie “Nieuwenhof 2014” noodzakelijke grondtransactie, een inspanningsverplichting aangegaan om:

- ✓ in plaats van de 2 vrijstaande woningen (landhuizen) op zeer royale percelen 3 vrijstaande woningen (landhuizen) op 1 zeer royaal perceel en 2 royale percelen te bouwen. Eén van de beide zeer royale percelen wordt opgedeeld in 2 royale percelen

Doel

Door middel van een herziening van de bestemmingsregeling voor de betreffende woningen kan aan de wens van de eigenaar van de gronden en de inspanningsverplichting tegemoet gekomen worden. Daarbij blijft de woonbestemming ongewijzigd, maar:

- ✓ wordt het bouwvlak voor de twee-onder-een-kap woningen opgedeeld in 2 bouwvlakken voor vrijstaande woningen

Bestaande woning Heertums Akker 1



- ✓ wordt het bouwvlak voor de oostelijke vrijstaande woning op de zeer royale percelen opgedeeld in 2 bouwvlakken voor vrijstaande woningen
- ✓ worden de meest westelijke bouwvlakken voor de vrijstaande woningen op de zeer royale percelen in de richting van Heertums Akker verschoven

Tegelijkertijd kan de strook grond, die onderdeel is van de grondtransactie, onder de verkeersbestemming gebracht worden. Deze circa 1,5 m brede strook grond wordt gebruikt om de kabels en leidingen langs Heertums Akker een ook in de toekomst goed bereikbare plek te geven.

In deze toelichting wordt onderbouwd, dat de gewijzigde bouw mogelijkheden ter plaatse inpasbaar zijn en niet tot onaanvaardbare effecten voor de omgeving leiden. In de regels en op de verbeelding zijn vervolgens de gewijzigde bouw mogelijkheden vastgelegd. Belangrijk aandachtspunt bij de situering van de nieuwe bouwvlakken is de aanwezigheid van een geurcontour, die bepalend is geweest voor de situering van de geldende bouwvlakken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van Heertums Akker en vormt grotendeels de noordelijke rand van de woningbouwlocatie “Nieuwenhof 2014”. Deze woningbouwlocatie is gelegen aan de westzijde van de kern Lieshout in de gemeente Laarbeek. Het plangebied wordt ontsloten via Heertums Akker, een zijtak van de weg Vogelenzang. Via Vogelenzang is de hoofdontsluitingsstructuur van Lieshout bereikbaar.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door Heertums Akker. Aan de oost- en zuidzijde bestaat de begrenzing uit de (toekomstige) kadastrale perceelsgrenzen met de aanliggende woonpercelen uit het plan “Nieuwenhof 2014”. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het buitengebied ten westen van Lieshout.

Luchtfoto plangebied (© CC-BY Kadaster)



1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied is momenteel het bestemmingsplan “Nieuwenhof 2014” van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 23 april 2015.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn aan de gronden binnen het plangebied de volgende bestemming en regelingen toegekend:

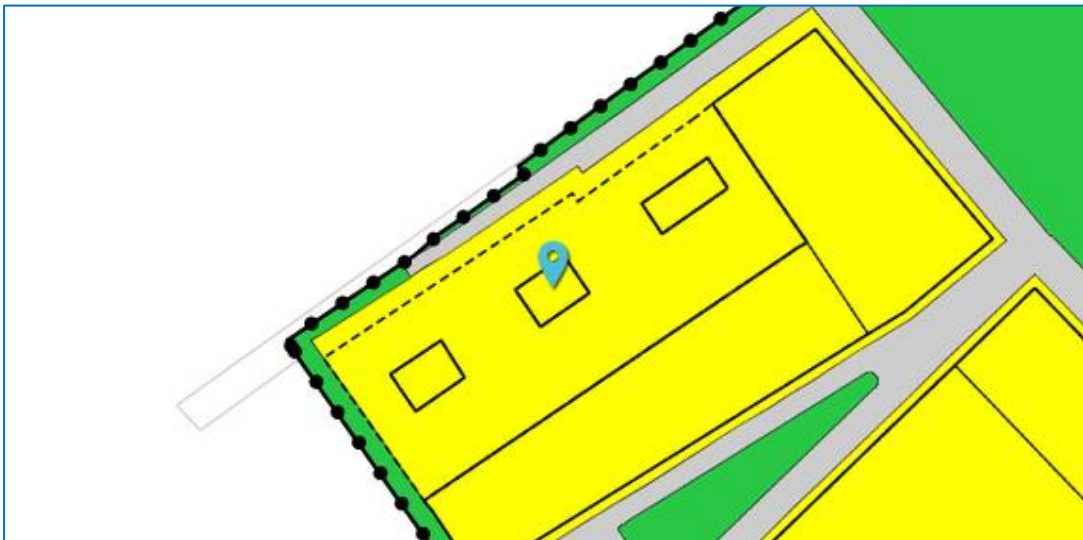
- ✓ bestemming ‘Wonen’
- ✓ bouwvlak
- ✓ bouwaanduiding ‘bijgebouwen’
- ✓ maatvoeringen ‘maximum aantal wooneenheden’, ‘maximum goothoogte (m)’ en ‘maximum bouwhoogte (m)’

Op basis van de ligging van de bouwvlakken, de daarbinnen toegestane aantallen woningen en de onderliggende verkavelingstekening is ter plaatse de bouw van 2 twee-onder-een-kap woningen en 2 vrijstaande woningen mogelijk.

De ligging van de bouwvlakken voor de beide vrijstaande woningen is afgestemd op de ligging van de bestaande woning Heertums Akker 1. Deze ligt min of meer midden op het bijbehorende woonperceel, waardoor de diepten van de voor- en achtertuin elkaar niet veel ontlopen.

Op basis van de geldende bestemmingsregeling is realisering van het planvoornemen niet mogelijk. Een aangepaste regeling voor met name de bouwmogelijkheden daarbinnen is noodzakelijk.

Geldende bestemmingsregeling (© Ruimtelijkeplannen.nl, 2018)



1.4 Leeswijzer

De toelichting van voorliggend bestemmingsplan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 is omschreven waarom een nieuw bestemmingsplan is opgesteld en met welk doel.

In hoofdstuk 2 zijn een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van het planvoornemen opgenomen.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beleidsbeschrijving opgenomen, waarbij een korte beschrijving is gegeven van het voor het gebied relevante beleid. Steeds is aangegeven op welke wijze het planvoornemen binnen deze beleidskaders past.

In hoofdstuk 4 zijn de uitvoeringsaspecten opgenomen. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze met milieuaspecten (zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid), fysieke aspecten (zoals waterhuishouding, archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna en duurzaamheid) en economische aspecten (zoals kostenverhaal en planschade) is omgegaan.

Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische opzet van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 tot slot beschrijft de procedure, die het bestemmingsplan moet doorlopen.

2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is onderdeel van de woningbouwlocatie “Nieuwenhof 2014”. Op deze locatie worden momenteel diverse woningen gebouwd. In totaal is hier de bouw van maximaal 40 woningen voorzien. Aansluitend aan “Nieuwenhof 2014” wordt op termijn de ontwikkeling van de woningbouwlocatie “Vogelenzang” opgestart. Deze woningbouwlocatie verbindt “Nieuwenhof 2014” in oostelijke richting met de kern Lieshout. In zuidelijke richting sluit “Nieuwenhof 2014” aan bij de bestaande woonbuurt “Nieuwenhof”. Aan de noord- en westzijde is het plangebied omgeven met buitengebied. Verdere uitbreiding van de woningbouw in deze richtingen staat voorsnog niet op de agenda. De aanwezigheid van enkele agrarische bedrijven met vee en de ligging van enkele aardgastransportleidingen maakt dit sowieso niet erg waarschijnlijk.

Verkavelingsopzet Nieuwenhof 2014



2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Bestaande verkavelingsopzet beperkt aangepast

De verkaveling met 2 kavels van elk ongeveer 1.600 m² en 2 kavels van circa 800 m² is uitgangspunt voor de nieuwe verkavelingsopzet. Daarbinnen voorziet het plan-voornemen in:

- ✓ het opdelen van het oostelijke bouwvlak over de 2 oostelijke kavels in 2 aparte bouwvlakken, de onderliggende woonpercelen blijven gelijk
- ✓ het verschuiven van de bouwvlakken binnen de 2 westelijke woonpercelen richting Heertums Akker
- ✓ het opdelen van het middelste bouwvlak en het onderliggende woonperceel in 2 kleinere bouwvlakken en woonpercelen voor 2 vrijstaande woningen

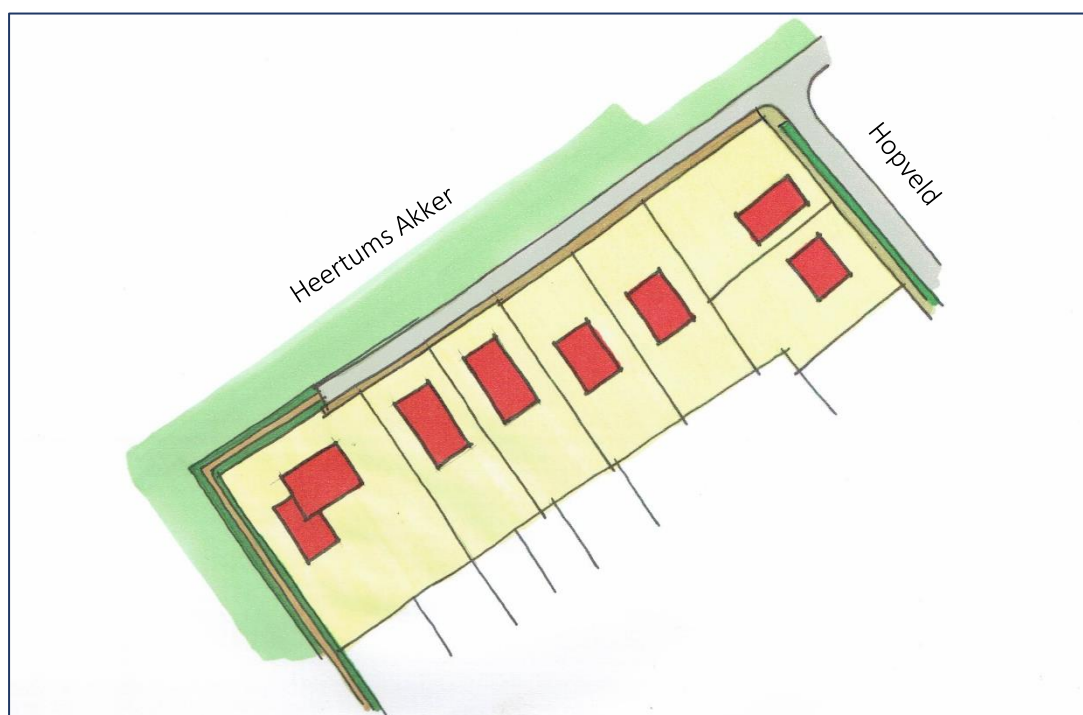
Per saldo ontstaat een verkaveling met 1 woonperceel van ongeveer 1.600 m² en 4 woonpercelen van circa 800 m², ten behoeve van de bouw van 5 vrijstaande woningen.

Van 2 twee-onder-een-kap woningen naar 2 vrijstaande woningen

De beide oostelijke kavels voor de 2 twee-onder-een-kap woningen zijn elk 20 m breed. Deze breedte biedt de mogelijkheid om op beide kavels een vrijstaande woning te situeren. Een bouwvlak met een breedte van 10 m en een diepte van 15 m, centraal geplaatst op het bouwperceel, laat aan beide zijden van de woning nog minimaal 5 m vrij tot de zijdelingse perceelsgrens.

Met deze wijze van verkavelen ontstaan 2 beter in de woningmarkt liggende woningen. De vraag naar zeer grote twee-onder-een-kap woningen op royale kavels van circa 800 m² is zeer beperkt. Naar vrijstaande woningen op dezelfde kavels bestaat een aanzienlijk grotere vraag.

Nieuwe situering woningen Heertums Akker



De verkaveling van de beide bouwpercelen blijft aansluiten bij de verkaveling rond het Hopveld, de entree tot “Nieuwenhof 2014” vanaf de Vogelenzang. Deze wordt gedomineerd door vrijstaande woningen op royale kavels. De omvang van de 2 vrijstaande woningen en de daaronder liggende bouwpercelen is vergelijkbaar met die van genoemde woningen rond het Hopveld.

De beide nieuwe bouwvlakken blijven op dezelfde afstand van Heertums Akker liggen. De aanwezige geurcontour laten verschuiving richting Heertums Akker niet toe. De aansluiting op de woningen rond het Hopveld maakt dit ook niet wenselijk.

Het gevolg van de nieuwe opzet is dat de beide woningen met hun korte zijde (kopgevel) naar Heertums Akker zijn gekeerd. Dit is echter een situering die in de verkaveling rond het Hopveld meermaals is toegepast. Met de nieuwe opzet ontstaat daarmee een sterkere verbinding met de verkaveling rond het Hopveld.

Onderdeel van de geldende bestemmingsregeling is een beeldkwaliteitplan. In dit beeldkwaliteitplan geldt voor de beide twee-onder-een-kap woningen al het regime voor de woningen aan het Hopveld. Deze afstemming blijft ook voor de nieuwe vrijstaande woningen gehandhaafd.

Verschuiven 2 vrijstaande woningen

De situering van de beide bouwvlakken op de westelijke kavels is gerelateerd aan de ligging van de bestaande woning en van de in eerste instantie op de naast gelegen percelen voorziene twee-onder-een-kap woningen. De eigenaar is echter voornemens de bestaande woning te slopen. Dit gegeven, gevoegd bij de vervanging van de twee-onder-een-kap woningen door vrijstaande woningen, maakt genoemde relatie niet langer noodzakelijk.

Gelet op de omvang van de onderliggende bouwpercelen en het gewenste landhuis-karakter blijft een ruime voortuin wel gewenst. In de huidige situatie zijn de voortuinen ruim 16 m diep. Door de diepte terug te brengen naar 8 m, krijgen de achtertuinen, bij een gelijkblijvende diepte van het bouwvlak, een diepte van circa 29 m. Daarmee ontstaat een meer gangbare verhouding tussen de omvang van de voor- en achtertuin. Een verhouding die recht doet aan het gegeven dat doorgaans meer waarde wordt gehecht aan de achtertuin, dan aan de voortuin.

Van 1 landhuis naar 2 vrijstaande woningen

Voor de meest westelijke kavel worden thans door de eigenaar van de gronden plannen ontwikkeld voor de bouw van een landhuis. Een tweede gegadigde voor de bouw van een landhuis op een zeer royaal perceel op de aangrenzende kavel heeft zich tot op heden niet aangediend. Om toch tot woningbouw op de tweede kavel te komen gaat het planvoornemen uit van splitsing in 2 minder grote kavels voor vrijstaande woningen (van 1 zeer royaal woonperceel naar 2 royale woonpercelen).

De breedte van het woonperceel van 38 m biedt de mogelijkheid dit te splitsen in 2 kavels voor vrijstaande woningen met een breedte van 19 m. Een bouwvlak met een breedte van 9 m en een diepte van 18 m, maakt alsnog de bouw van een woning met de verschijning van een landhuis mogelijk. Plaatsing van dit bouwvlak centraal op het bouwperceel, laat aan beide zijden van de woning nog minimaal 5 m vrij tot de zijdelingse perceelsgrens.

Met deze splitsing ontstaan eveneens 2 beter in de woningmarkt liggende woningen. In vergelijking met de vraag naar zeer royale kavels van circa 1.600 m² voor de bouw van een landhuis, bestaat naar vrijstaande woningen op kavels van circa 800 m² een aanzienlijk grotere vraag.

De verkaveling van de beide nieuwe bouwpercelen blijft wel aansluiten bij de landhuisverkaveling aan Heertums Akker. De beide nieuwe vrijstaande woningen zijn op kortere afstand tot de weg Heertums Akker gelegen, dan de beide woningen op de oostelijke kavels aan de zijde van het Hopveld. Daardoor kan aan de beide nieuwe vrijstaande woningen een grotere woningdiepte gegeven worden, waardoor in omvang grotere woningen mogelijk zijn. Dit biedt de ruimte om, hoewel de kavels in omvang vergelijkbaar zijn, hier toch voor een invulling met landhuizen te kiezen.

Het beeldkwaliteitsregime van voor de landhuizen blijft voor deze nieuwe vrijstaande woningen dan ook gehandhaafd.

2.3 Bestemmingsregeling aangepast

Wonen

De bestemming 'Wonen' blijft onverminderd van toepassing op het plangebied. Binnen deze bestemming worden enkel de bouwvlakken gewijzigd. Het meest oostelijke bouwvlak wordt in tweeën gesplitst. Binnen de 2 aldus ontstane bouwvlakken wordt de bouw van 1 woning per bouwvlak mogelijk. De beide bouwvlakken liggen op dezelfde afstand tot de weg als het oorspronkelijke bouwvlak.

Het middelste bouwvlak wordt eveneens gesplitst. Ook hier geldt dat binnen de 2 aldus ontstane bouwvlakken de bouw van 1 woning per bouwvlak mogelijk wordt. De beide bouwvlakken worden over een afstand van 8 m in de richting van de weg verschoven.

Het meest westelijke bouwvlak wordt in omvang gehandhaafd en alleen over een afstand van 8 m in de richting van de weg verschoven. Binnen dit bouwvlak blijft de bouw van 1 woning mogelijk. De mogelijkheden voor het oprichten van bijgebouwen blijven ongewijzigd.

Verkeer

Langs Heertums Akker is over een lengte van circa 55 m een strook grond met een breedte van 1,5 m aan de woonpercelen onttrokken ten behoeve van betere mogelijkheden voor het aanleggen van de noodzakelijke kabels en leidingen. Deze gronden worden onder de bestemming 'Verkeer' gebracht.

Beeldkwaliteitplan

De na te streven stedenbouwkundige kwaliteit in het verkavelingsvoorstel voor “Nieuwenhof 2014” is nader uitgewerkt en vastgelegd in een beeldkwaliteitplan. In dit Beeldkwaliteitplan “Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang, Wonen in een rijk verleden”, zijn de locaties onderverdeeld in een drietal deelgebieden, waarbinnen aan de toekomstige bebouwing wisselende eisen worden gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de hoogte van de bebouwing, de kapvorm en nokrichting en kleur- en materiaalgebruik van de gevels, daken en erfafscheidingen. Daarnaast zijn vijf groene deelgebieden onderscheiden met wisselende eisen aan de inrichting van de openbare ruimte.

Dit beeldkwaliteitplan blijft op overeenkomstige wijze van toepassing. Voor de 2 meest oostelijke woningen betekent dit dat deze blijven vallen onder de bebouwingssfeer ‘landelijk gebied’. De 3 meest westelijke woningen blijven vallen onder de bebouwingssfeer ‘landhuizen’.

Het beeldkwaliteitplan is als bijlage bij deze toelichting beschikbaar.

Beeldkwaliteitplan van toepassing op ‘Heertums Akker’

Wonen in een rijk verleden

beeldkwaliteitplan Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang









3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid (1). Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (2). Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang (3).

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient conform de SVIR de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gevolgd te worden.

Het planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, waarbij aan Heertums Akker de bouwvlakken voor 4 nog te bouwen woningen over beperkte afstanden worden verplaatst en door middel van splitsing de bouw van 1 extra woning wordt mogelijk gemaakt. Daarbij is geen sprake van nieuw ruimtebeslag, de verplaatsing van de bouwvlakken en de splitsing vindt plaats binnen de bestaande bestemmingsvlakken. De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het planvoornemen van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

Heertums Akker met links het plangebied



De ontwikkeling, die met het planvoornemen samenhangt, is dermate beperkt, dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is. De ontwikkeling betreft enkel de bouw van 1 extra woning door splitsing van het bouwvlak van een bestaand woonperceel, alsmede een beperkte verplaatsing van de bouwvlakken voor enkele woningen, die op basis van de geldende bestemmingsregeling al gebouwd kunnen worden. In het kader van de 'ladder' is daarmee geen sprake van verstedelijking, er vindt geen uitbreiding van het ruimtebeslag plaats.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 4.1.1) bepaalt welke kader stellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kader stellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, waarbij binnen een bestaande woonbestemming door middel van splitsing en verschuiving van bouwvlakken de situering van 1 extra woning mogelijk wordt en een gunstiger situering van de overige woningen. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het besluitgebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

3.1.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR en het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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. De provincie geeft in de Structuurvisie RO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

Het plangebied maakt deel uit van het 'gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking'. In het kader van het geldende bestemmingsplan is al onderbouwd dat de ontwikkeling van woningbouw binnen dit zoekgebied aanvaardbaar is. Het planvoornemen is hierop zeer beperkt van invloed. Het ruimtebeslag van de woningbouwontwikkeling wijzigt niet. Het aantal woningen neemt met slechts 1 toe. De aanwijzing tot 'gemengd landelijk gebied' en 'zoekgebied verstedelijking' vormt voor het planvoornemen geen belemmering.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant (VrNBr) zijn regels opgenomen, waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Ook in de VrNBr is het plangebied onderdeel van 'gemengd landelijk gebied', met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'. Ook hier geldt dat in het kader van het geldende bestemmingsplan al is onderbouwd dat de ontwikkeling van woningbouw binnen dit zoekgebied aanvaardbaar is. Het planvoornemen is hierop zoals in de vorige paragraaf al aangegeven niet van invloed.

3.2.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie RO en de VrNBr.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020: Groei in balans

In de Structuurvisie zijn voor de locatie Heertums Akker of de directe omgeving daarvan geen specifieke aanduidingen opgenomen. In de meer algemene Visie op hoofdlijnen wordt de woningbouwlocatie wel genoemd bij het onderdeel volkshuisvesting. Ontwikkeling van de locatie is noodzakelijk om in de toekomstige behoefte aan woningen te kunnen blijven voorzien.

Het planvoornemen betreft een ondergeschikte aanpassing binnen de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. Op het benodigde ruimtebeslag heeft deze geen invloed. Enkel wordt de bouw van 1 woning extra mogelijk gemaakt. De woningbouwlocatie kan volgens plan ontwikkeld worden.

3.3.2 Wonen in Laarbeek Woonvisie 2017-2021

In de Woonvisie 2017-2021 Wonen in Laarbeek is een beleidskader geschetst waarbinnen de prioriteiten voor de komende 5 jaren gerealiseerd kunnen worden. Basis voor de woonvisie zijn de regionale woningbouwafspraken. Voor de periode 2015 tot en met 2024 is daarin vastgelegd dat Laarbeek in die periode in totaal 1.105 woningen mag toevoegen aan de woningvoorraad. Dit is inclusief de al vastgestelde woningbouwplannen (harde capaciteit) en plannen die nog in ontwikkeling zijn en waarover nog besluitvorming moet plaatsvinden (zachte capaciteit).

De totale plancapaciteit per 1 januari 2016 voor Laarbeek bedroeg 863 woningen. Hiervan zijn 741 woningen harde plancapaciteit en 122 zachte plancapaciteit. Dit betekent dat, gelet op de regionale woningbouwafspraken, er nog een kwantitatieve ruimte is van 1.105 minus 863 is 242 woningen in de periode tot en met 2024. Deze kwantitatieve ruimte van 242 woningen moet vooral ingezet gaan worden voor Aarle-Rixtel en in de tweede plaats voor Lieshout. Dit laat onverlet dat er ook in Beek en Donk en Mariahout nog ruimte is voor aanvullende woningbouwontwikkelingen.

Belangrijk is dat er voor iedere inwoner een geschikte woning is. Niet alleen de soort woning is daarbij een belangrijke factor maar ook de locatie. Immers niet iedere ontwikkellocatie is hetzelfde en ook de behoefte kan per locatie verschillen. Het streefpercentage koop – huurwoningen blijft 70% - 30%. In het kader van duurzaamheid is het ook belangrijk dat het aantal energie neutrale en levensloop bestendige woningen de komende jaren zal toenemen.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van één extra woning in de kern Lieshout. De extra woning zal als koopwoning worden gerealiseerd. De woning past daarmee binnen de woonvisie van de gemeente Laarbeek.

3.3.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen de Structuurvisie en Woonvisie van de gemeente Laarbeek.

Zicht op plangebied en achterliggende woonbuurt in aanbouw



4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de ruimtelijke onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Bodemkwaliteit en planvoornemen

Het planvoornemen maakt niet de ontwikkeling van 5 nieuwe woonkavels mogelijk, doch enkel een beperkte herverkaveling van enkele bestaande woonkavels. In het kader van het geldende bestemmingsplan “Nieuwenhof 2014” is door onderzoek al aangetoond dat de gronden ter plaatse van die woonkavels geschikt zijn voor woningbouw. Nu geen nieuwe gronden aan de woonkavels worden toegevoegd kan verder bodemonderzoek achterwege blijven.

4.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een verandering aan een bestaande geluidsbron, waarbij binnen de geluidszone daarvan een geluidsgevoelig object aanwezig is, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Akoestische afweging

In de Wgh is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang de zone van de betreffende weg heeft. Indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een dergelijke zone worden gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wgh c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan.

Het planvoornemen maakt de realisering van 1 extra woning mogelijk. Het realiseren van de 4 overige woningen is op basis van het geldende bestemmingsplan al mogelijk. Binnen het planvoornemen verandert het ruimtebeslag voor de woningen aan Heertums Akker niet. Waar eerst 4 woningen waren voorzien, worden nu 5 woningen gerealiseerd. Voor de 5 woningen gelden dezelfde geluidsbelastingen als gevolg van wegverkeer in de omgeving als voor de eerder voorziene 4 woningen. Omdat voor de 4 woningen reeds is onderzocht dat van geluidhinder geen sprake is, zal dat ook voor de 5 woningen niet het geval zijn.

Onderdeel van het planvoornemen is ook de verplaatsing van de meest westelijke woningen, waarbij de afstand van deze woningen tot de weg Heertums Akker met 8 m wordt verkleind. Echter betreft Heertums Akker een doodlopende weg, met daaraan enkel de 5 woningen van het planvoornemen. De verkeersintensiteit is daarmee zo laag, dat ondanks de kortere afstand tot de weg geen geluidhinder zal optreden. De afstand van de 2 oostelijke woningen tot de weg blijft gelijk. Qua geluid is hier geen sprake van een veranderde situatie. Gelet op voorgaande kan akoestisch onderzoek kan achterwege blijven.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Als een project in betekende mate bijdraagt aan luchtvervuiling, dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

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

In onderhavig geval is sprake van het toevoegen van 1 woning aan een woningbouwlocatie van 40 woningen en het over beperkte afstand verplaatsen van enkele woningbouwmogelijkheden. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De toename van het aantal woningen bedraagt 1, waar het 3% criterium uitgaat van 500 woningen, de bijdrage is nagenoeg nihil. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit omgeving

Bij het toekennen van de woonbestemming aan de betreffende woningbouwkavels is reeds geoordeeld dat sprake is van een qua luchtkwaliteit in de omgeving aanvaardbaar woonklimaat. Door het toevoegen van een extra woning binnen het zelfde ruimtebeslag en het over korte afstand verschuiven van de woningbouwmogelijkheden binnen dat ruimtebeslag, treedt daarin geen verandering op.

4.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Geurgevoelige objecten

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen.

Omdat in de directe omgeving van de woningbouwlocatie enkele veehouderijen aanwezig zijn, is in het kader van de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan reeds onderzoek naar het aspect geur gedaan. Daarbij zijn ook de contouren bepaald, waarbinnen sprake is van een 'zeer goed', 'goed' en 'redelijk goed' woonmilieu. De woningbouwlocatie ligt vrijwel geheel binnen de zone met een 'goed' woonmilieu. Een klein deel van de locatie valt zelfs binnen de zone met een 'zeer goed' woonmilieu. De woningen aan Heertums Akker vallen binnen de zone met een 'goed' woonmilieu. Dit blijft ook na de toevoeging van 1 extra woningen en de beperkte verschuiving van de bouwvlakken binnen hetzelfde ruimtebeslag het geval. Daarmee is geen sprake van het ontstaan van geurhinder of van een grotere belemmering voor de veehouderijen in de omgeving.

4.1.5 Externe veiligheid

Kwantitatieve risicoanalyse

Bij ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen.

BEVI-inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bronnen in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) aanwezig.

Transport van gevaarlijke stoffen via (spoor/water)wegen

Transport van gevaarlijke stoffen over één van de wegen of wateren in de omgeving van het plangebied vindt niet plaats.

Buisleiding

Westelijk van het plangebied zijn enkele gastransportleidingen van de Gasunie gelegen. Voor deze leidingen zijn in het kader van het geldende bestemmingsplan plaatsgebonden risicoberekeningen en groepsrisicoberekeningen uitgevoerd. Uit de voor de gastransportleidingen uitgevoerde plaatsgebonden risicoberekening en groepsrisicoberekening is gebleken, dat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico geen beperking vormen voor de voorgenomen woningbouw. In de toelichting van het geldende bestemmingsplan zijn hierover navolgende passages opgenomen.

Westelijk van het plangebied zijn enkele gastransportleidingen van de Gasunie gelegen. Voor deze leidingen zijn in verband met de nieuwbouwplannen plaatsgebonden risicoberekeningen en groepsrisicoberekeningen uitgevoerd (KEMA, 2010). Uit de voor de gastransportleidingen uitgevoerde plaatsgebonden risicoberekening blijkt dat voor de beschouwde situatie geen 10^{-6} contouren aanwezig zijn.

Voor de leidingen is het groepsrisico berekend voor die kilometer die in de nieuwe situatie het hoogste groepsrisico oplevert (worst-casesegment). Het groepsrisico van deze kilometer is voor de nieuwe en de bestaande situatie berekend. Uit de Risicoberekening gastransportleidingen A-521-KR-026 t/m 032 en A-521-07-KR-001 t/m 002 (KEMA, 2010) blijkt dat de waarden ver onder de oriënterende waarde blijven. Het groepsrisico vormt derhalve geen beperking voor de voorgenomen woningbouw.

Nu het planvoornemen enkel in de toevoeging van 1 woning en een beperkte verschuiving van de bouwvlakken van de woningen voorziet, waarbij het aantal mensen in de onderzoeksgebied van de leidingen slechts zeer beperkt toeneemt en de woningen niet op kortere afstand van de leidingen worden gesitueerd, blijven deze passages van toepassing.

4.1.6 M.e.r.-beoordeling

Besluit milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De specifieke activiteiten, die plaatsvinden binnen het plangebied, zijn niet opgenomen op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in de paragrafen Milieuaspecten en Fysieke aspecten, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk maken.

4.1.7 Conclusie

Vanuit het aspect milieu bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Er is geen toename van de milieubelasting. Bij het planvoornemen behoeven geen verdere randvoorwaarden in acht te worden genomen.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Water

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen betreft het toevoegen van 1 woningbouwmogelijkheid en het verplaatsen van 4 woningbouwmogelijkheden binnen het plangebied. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal vierkante meters verhard oppervlak beperkt toe. In plaats van 4 woningen worden er 5 woningen gebouwd. Voor de wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater, afvalwater en oppervlaktewater brengt dit geen veranderingen met zich mee. De waterbergingsopgave neemt weliswaar beperkt toe, maar is binnen de op basis van het eerder voor de woningbouwlocatie Nieuwenhof 2014 opgestelde waterhuishoudings- en rioleringsplan voorziene hemelwatervoorzieningen op te vangen. En ook wordt bij de bouw nog steeds afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink en koper) in daken, gevels, verhardingen en regenwatervoorzieningen zoals goten en leidingen.

Voor het planvoornemen is de Digitale Watertoets doorlopen. De resultaten hiervan zijn door het Waterschap Aa en Maas toegezonden bij mail van 16 januari 2018. Met het ruimtelijk plan is geen belang van het waterschap gemoeid. Het waterschap Aa en Maas heeft dan ook geen op- of aanmerkingen op het plan.

4.2.2 Archeologie en cultuurhistorie

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg. De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen ook rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Archeologische waarden

Het planvoornemen voorziet enkel in een toevoeging van 1 woning en een beperkte verplaatsing van de bouwvlakken voor 4 woningen. Daarbij blijven de woningen gesitueerd binnen de in het geldende bestemmingsplan “Nieuwenhof 2014” aangegeven woonpercelen. Het ruimtebeslag neemt door het planvoornemen niet toe.

Ten behoeve van het geldende bestemmingsplan is door archeologisch onderzoek en opgraving al aangetoond dat onder deze gronden geen belemmeringen van archeologische aard (meer) aanwezig zijn, die de bouw van de woningen in de weg stonden. Nu voor de bouw van de woningen van diezelfde gronden gebruik gemaakt blijft worden, blijft staan dat geen belemmeringen van archeologische aard aanwezig zijn.

Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorisch erfgoed neemt een steeds belangrijkere plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Het bepaalt namelijk een groot gedeelte van de identiteit van de kern of regio. Daarom is het zaak om cultuurhistorische bouwwerken en -objecten, landschappen en vlakken te beheren, behouden en waar nodig zelfs te ontwikkelen. Een zorgvuldige planologische omgang met deze objecten en landschappen is hierbij van groot belang.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied al de bouw van 4 woningen op royale bouwkvavels mogelijk gemaakt. In het kader van het planvoornemen blijft deze mogelijkheid intact, enkel wordt 1 woning toegevoegd en worden de bouwvlakken van de overige woningen binnen deze bouwkvavels verschoven. Deze verschuiving heeft geen consequenties voor in de directe omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden. Het tracé van de Heertums Akker blijft ongewijzigd.

4.2.3 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Bij de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan zijn reeds de mogelijk in het geding zijnde natuurwaarden onderzocht. Daarbij is geconcludeerd dat de bouw van woningen aan Heertums Akker, als onderdeel van de woningbouwlocatie “Nieuwenhof 2014”, voor de bescherming van zowel soorten als gebieden geen onaanvaardbaar nadelige gevolgen met zich mee zou brengen. Nu het planvoornemen enkel ziet op een toevoeging van 1 woning en een verschuiving van de bouwvlakken voor de 4 reeds toegestane woningen binnen de daarvoor vastgelegde woonpercelen, mag aangenomen worden dat nog steeds geen sprake is van onaanvaardbaar negatieve gevolgen.

4.2.4 Conclusie

Vanuit de fysieke aspecten bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Doordat de feitelijke situatie binnen het plangebied maar zeer beperkt verandert, heeft het planvoornemen geen negatieve effecten op de fysieke aspecten.

4.3 Economische aspecten

4.3.1 Kostenverhaal

In het geval van een aangewezen bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro, waarvan met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie “Nieuwenhof 2014” sprake is, dient een exploitatieplan opgesteld te worden. Hiervan kan worden afgezien indien kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dat laatste is bij de realisering van de 5 woningen in het planvoornemen aan de orde. De realisering van de betreffende 5 woningen is in handen van de initiatiefnemer/eigenaar van de onderliggende gronden. Tussen de betrokken initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek is een anterieure overeenkomsten gesloten, waarin onder meer ook het kostenverhaal is geregeld.

De kosten van de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente Laarbeek zijn aan het planvoornemen verder geen kosten verbonden.

4.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. De beoogde fysieke situatie wijzigt maar zeer beperkt. Er blijft sprake van de aanwezigheid van woningen op royale kavels. Het aantal woningen neemt daarbij beperkt toe van 4 naar 5. Er vindt geen uitbreiding van de woonbestemming plaats. Enkel de situering van de woningen wijzigt beperkt.

Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van een planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

4.3.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd. Het planvoornemen leidt niet tot extra kosten voor de gemeente Laarbeek.

4.4 Handhaving

4.4.1 Kenbaarheid bestemmingsplan

Bekendmaking van de plannen voor het gebied aan omwonenden en waar mogelijk rekening houden met de ingebrachte opmerkingen is mede van belang voor een goed handhavingsbeleid. Gelet op de beperkte impact van het planvoornemen op de omgeving en het vooralsnog grotendeels ontbreken van omwonenden, doorloopt het bestemmingsplan in dit geval enkel de voorgeschreven procedure met terinzagelegging.

4.4.2 Inzichtelijke en realistische regelgeving

Een bestemmingsplan is een juridische regeling die inzichtelijk en realistisch dient te zijn. Het plan moet helder van opzet en niet onnodig beperkend of star zijn. Daarbij zullen de regeling en de bepaling welke hierin zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn. Dit betekent dat de regels duidelijk zijn en er niet meerdere interpretaties kunnen voortvloeien uit de omschrijvingen. Bij de juridische regeling is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan “Nieuwenhof 2014”. Daarmee wordt in ieder geval bereikt dat de regeling zoveel mogelijk aansluit bij de regeling voor het resterende deel van de woningbouwlocatie.

Bij het opstellen van de regels van het bestemmingsplan “Nieuwenhof 2014” is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, is de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

4.4.3 Actief handhavingsbeleid

De handhaving van de regelgeving voor de woonpercelen aan Heertums Akker wordt onderdeel van het beleid voor de totale handhaving van wet en regelgeving welke binnen de gemeente Laarbeek wordt uitgevoerd.

4.4.4 Conclusie

Op basis van voorgaande mag geconcludeerd worden dat de handhaafbaarheid van de toekomstige situatie binnen het plangebied afdoende gewaarborgd is.

5 JURIDISCHE VERANTWOORDING

5.1 Juridische planopzet

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Verkeer' en 'Wonen';
- ✓ de aanduiding 'bouwvlak';
- ✓ de aanduiding 'bijgebouwen';
- ✓ de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de hoofdgebouwen opgericht mogen worden. Per bouwvlak mag 1 hoofdgebouw (woning) gebouwd worden. Bijgebouwen mogen binnen zowel het bouwvlak als de aanduiding 'bijgebouwen' opgericht worden.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende regels, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';
- ✓ bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen bestemming;
- ✓ algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en de procedureregels;
- ✓ overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

5.4 Conclusie

In het bestemmingsplan is het planvoornemen vertaald in een juridische regeling. Daarbij zijn voldoende waarborgen ingebouwd om te garanderen dat het planvoornemen kan worden uitgevoerd en dat geen ongewenste ontwikkelingen optreden.

6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

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

6.1.1 Provincie Noord-Brabant

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan door de gemeente digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant door invulling van het e-formulier. In reactie daarop meldt de provincie dat het door de gemeente ingevulde formulier over de in het bestemmingsplan betrokken ruimtelijke aspecten de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De gemeente kan het wettelijk vooroverleg als afgerond beschouwen.

6.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van de watertoets digitaal ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas aangeboden. Bij mail van 16 januari 2018 heeft het waterschap te kennen gegeven dat het plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is minder dan 2.000 m². Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

6.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

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

Vaststelling:

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

Inwerkingtreding:

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

Beroep:

- ✓ beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken (van 15 juni 2018 tot en met 26 juli 2018) ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.