

Vastgesteld

Bestemmingsplan Havenweg 15, Aarle-Rixtel
Gemeente Laarbeek

Datum: 15 oktober 2018
Status: Vastgesteld
plancode: NL.IMRO.1659.BPARHavenweg15-VG01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING.....	6
1.2	PLANGEBIED.....	6
1.3	DOEL	7
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	8
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	9
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID.....	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	20
5.1	INLEIDING	20
5.2	PARKEREN	20
5.3	WATER.....	24
5.4	NATUUR	27
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	29
5.6	MILIEUZONERING, GEUR EN SPUITZONES	30
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	32
5.8	GELUID	33
5.9	LUCHTKWALITEIT	33
5.10	BODEMKWALITEIT	35
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	36
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	38
5.13	DUURZAAMHEID.....	38
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	39
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	39
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN.....	39
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	39
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	41
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE.....	43
8.1	VOOROVERLEG.....	43
8.2	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	43
SEPARATE BIJLAGEN.....		45

Hoofdstuk 1 Inleiding

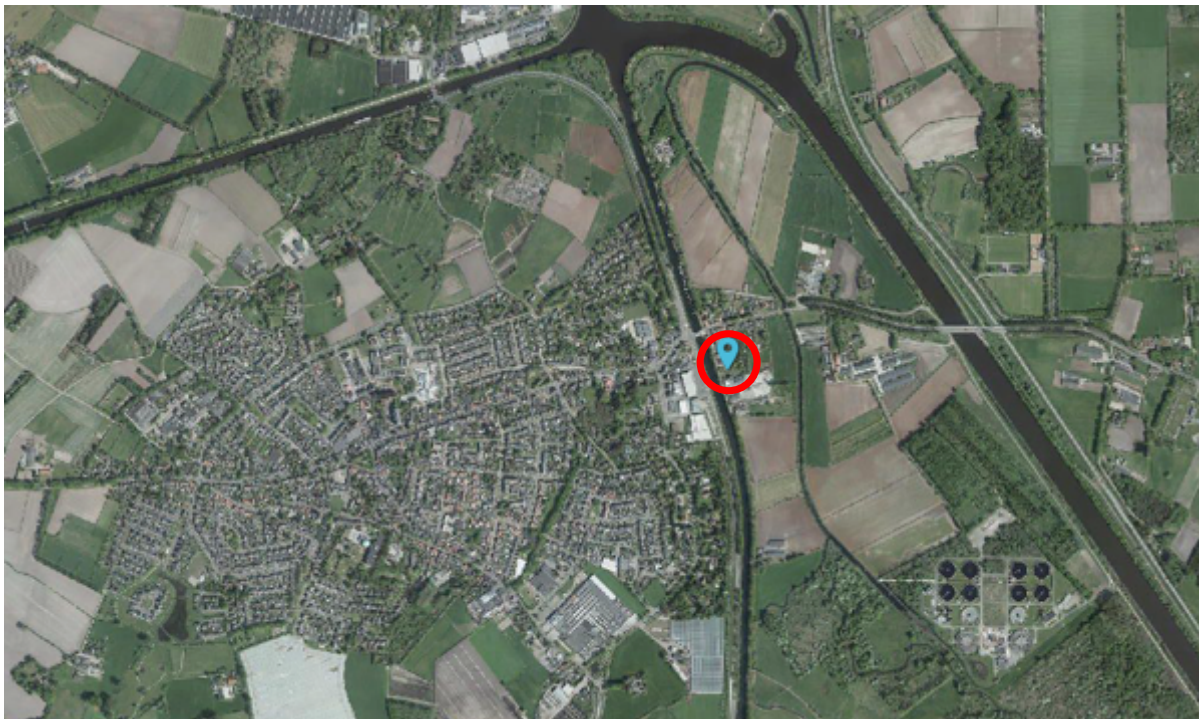
1.1 Aanleiding

Voor terrein aan de Havenweg 15 en 15a in Aarle Rixtel is een bijzonder initiatief beoogd. Initiatiefnemers wonen op dit moment aan de Havenweg 15 en willen hun naastgelegen perceel ontwikkelen met een nieuw gebouw. Gastvrijheid en betekenisvol ondernemen zijn het uitgangspunt. Het initiatief voorziet in een bundeling van functies waarbij dagbesteding de hoofdzakelijke functie zal zijn; Er zullen allerlei sociaal- culturele activiteiten worden georganiseerd zoals (kook)workshops, cabaretvoorstellingen, kleinkunst en ateliers. Naast deze functies zal het mogelijk zijn om te logeren (Bed & Breakfast), of om zomaar binnen te lopen voor een lunchgerecht of proeverij. In het voorjaar en zomer willen initiatiefnemers voor maximaal 8 keer per jaar voor maximaal 50 personen de gelegenheid bieden voor “Toscaanse” bruiloften. Geen grote feesten maar partijen in de middag en vroege avond waarbij het samenzijn en samen dineren het belangrijkste ingrediënt zal zijn. De bestaande woning van de initiatiefnemers zal in het plan gaan functioneren als een bedrijfswoning. Hoofdmotto voor de initiatiefnemers is “Slow-down”. Ze beogen een omgeving te creëren waar iedereen kan ontsnappen aan de jachtige, prestatie maatschappij en het levenstempo, gedurende het verblijf verlaagd kan worden.

Op grond van het bestemmingsplan “Kom Aarle-Rixtel 2014” en “Herziening Komplannen Laarbeek 2017” van de gemeente Laarbeek kent het perceel de bestemmingen “Wonen” en “Bedrijf”. De beoogde functies en de bouw van een nieuw gebouw dat deze functies gaat huisvesten zijn binnen deze bestemmingen niet toegestaan. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Laarbeek, aan de oostzijde van het dorp Aarle-Rixtel aan de Havenweg 15 en 15a. In onderstaande afbeelding is Aarle-Rixtel en de locatie aangeduid.



Luchtfoto Aarle-Rixtel en Havenweg 15 en 15a, bron: ruimtelijkeplannen.nl

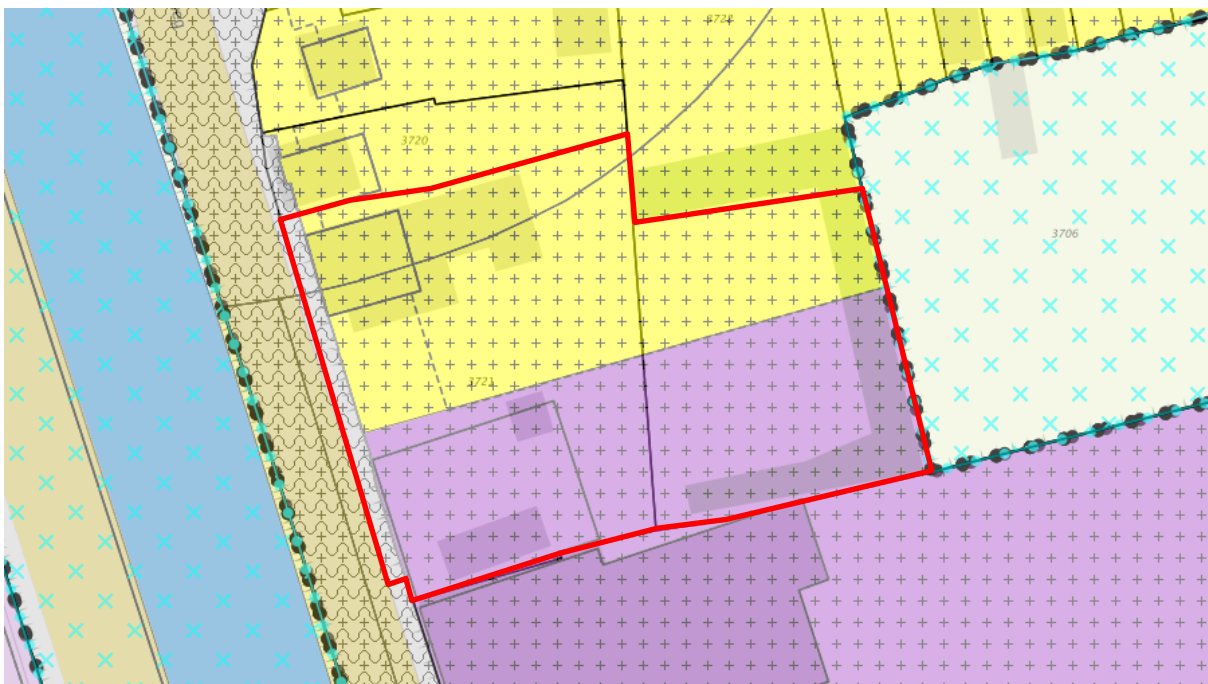
1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om de beoogde activiteiten en het daarvoor beoogde gebouw en bouwwerken op het perceel aan Havenweg 15 en 15a te kunnen vergunnen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Kom Aarle-Rixtel 2014” en “Herziening Komplannen Laarbeek 2017”.

De bestemmingen van het perceel zijn “Wonen”, “Bedrijf” en “Verkeer”. Binnen de bestemmingen “Wonen” en “Bedrijf” zijn bouwvlakken opgenomen. Het bouwvlak binnen de bestemming “Bedrijf” is nog niet benut. Binnen deze bestemming is het mogelijk een bedrijf te vestigen dat voorkomt in categorie 1 en 2 van de bij de regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten. Over het perceel zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van eventueel in de grond voorkomende archeologische waarden. Een smalle strook aan de voorzijde is gelegen in de bestemming “Verkeer”.



*Uitsnede bestemmingsplankaart “Kom Aarle-Rixtel 2014” en “Herziening Komplannen Laarbeek 2017”,
bron: ruimtelijkeplannen.nl*

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan Havenweg 15-15a, Aarle-Rixtel.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

De projectlocatie is gelegen aan de Havenweg, langs het kanaal naar Helmond. In onderstaande afbeelding is de situatie omstreeks 1950 weergegeven. Zichtbaar is de voormalige fabriek van de gebroeders Jaspers. De fabriek is verdwenen en op het perceel is noordelijk de bestaande woning van initiatiefnemers gelegen. Het zuidelijk deel is nu onbebouwd en is beoogd voor de bouw van het gebouw voor de activiteiten. Gezien de ligging aan het kanaal, in de nabijheid van de bestaande brug, als knooppunt van wegen, maakt dat de plek altijd al werd gebruikt voor veel verschillende functies. De toevoeging van bebouwing met een veelheid aan functies doet recht aan de eerdere situatie. De bouw van het gebouw, vult de stedenbouwkundige structuur aan.



Historische kaart met aanduiding plangebied omstreeks 1950; bron: Kadaster

2.2 Functionele structuur

Zoals hierboven beschreven werd de plek en de aanliggende percelen van oudsher al gebruikt voor verschillende functies. Ook op dit moment vinden allerlei (bedrijfsmatig) activiteiten en wonen naast elkaar plaats. Het gebruik van het een beoogd gebruik voor verschillende, culturele, recreatieve en maatschappelijke functies past binnen de functionele veelzijdigheid van het gebied.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Het perceel bestaat grofweg uit twee delen. Het noordelijk deel (links op de foto hieronder) wordt gebruikt voor de woonfunctie. Het zuidelijk deel van het perceel (rechts op de foto hieronder) is onbebouwd en onderdeel van de tuin bij de woning. Het perceel is behoorlijk diep. Het grootste deel van de tuin zal bij de beoogde ontwikkeling onbebouwd blijven. In de onderste foto is het zicht vanuit de bestaande tuin afgebeeld.



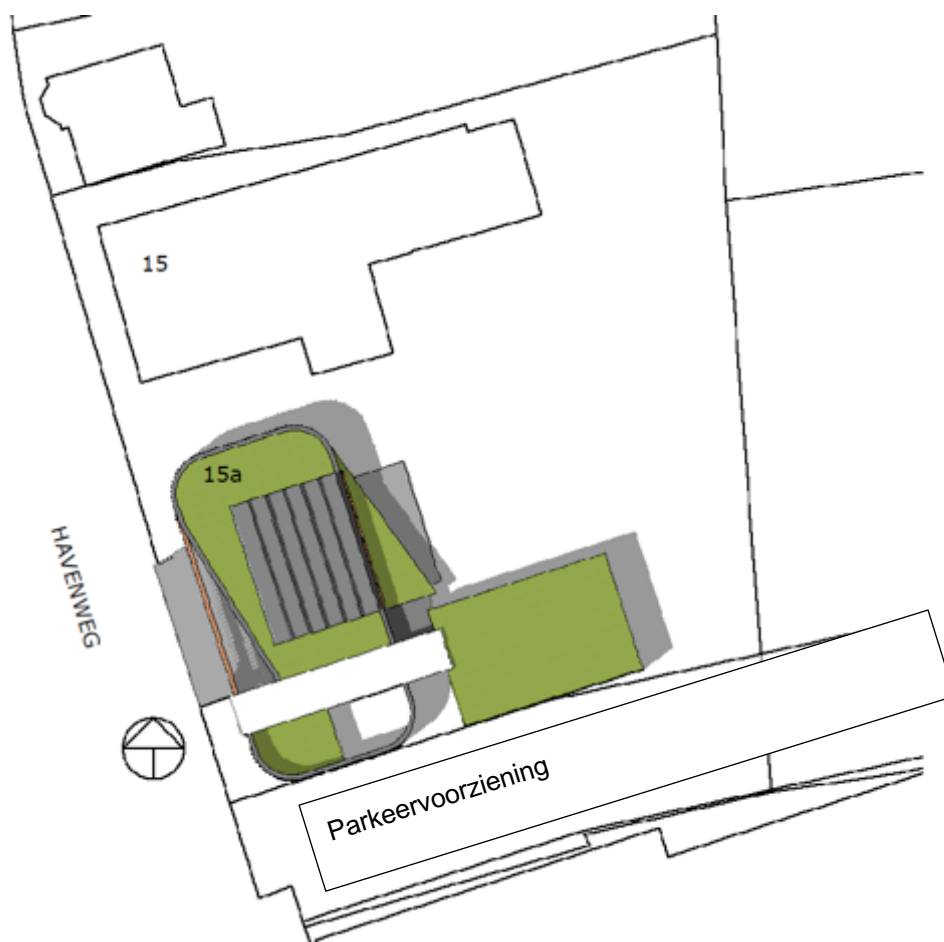
Foto bestaand woonhuis (links) en het nog onbebouwde deel van het perceel (rechts); fragment: google Street View (juni 2017)



Foto van de bestaande achtertuin met rechts de bestaande woning.

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Dit bestemmingsplan beoogd te voorzien in een regeling om een gebouw met bijbehorende bouwwerken te realiseren voor een aantal sociaal, culturele, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen en activiteiten.

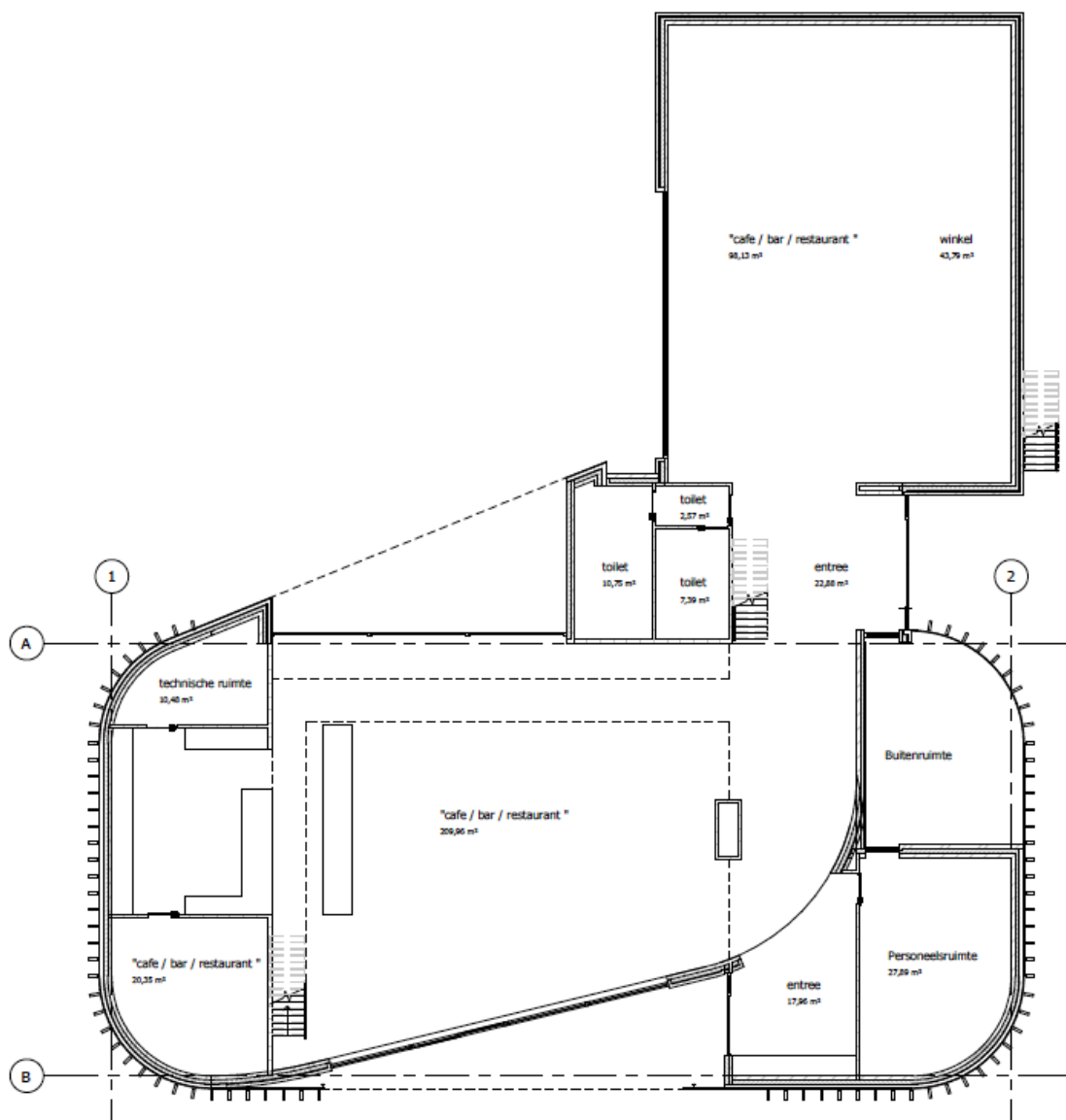


Illustratie van de beoogde situatie; Van der Wiel Architectuur

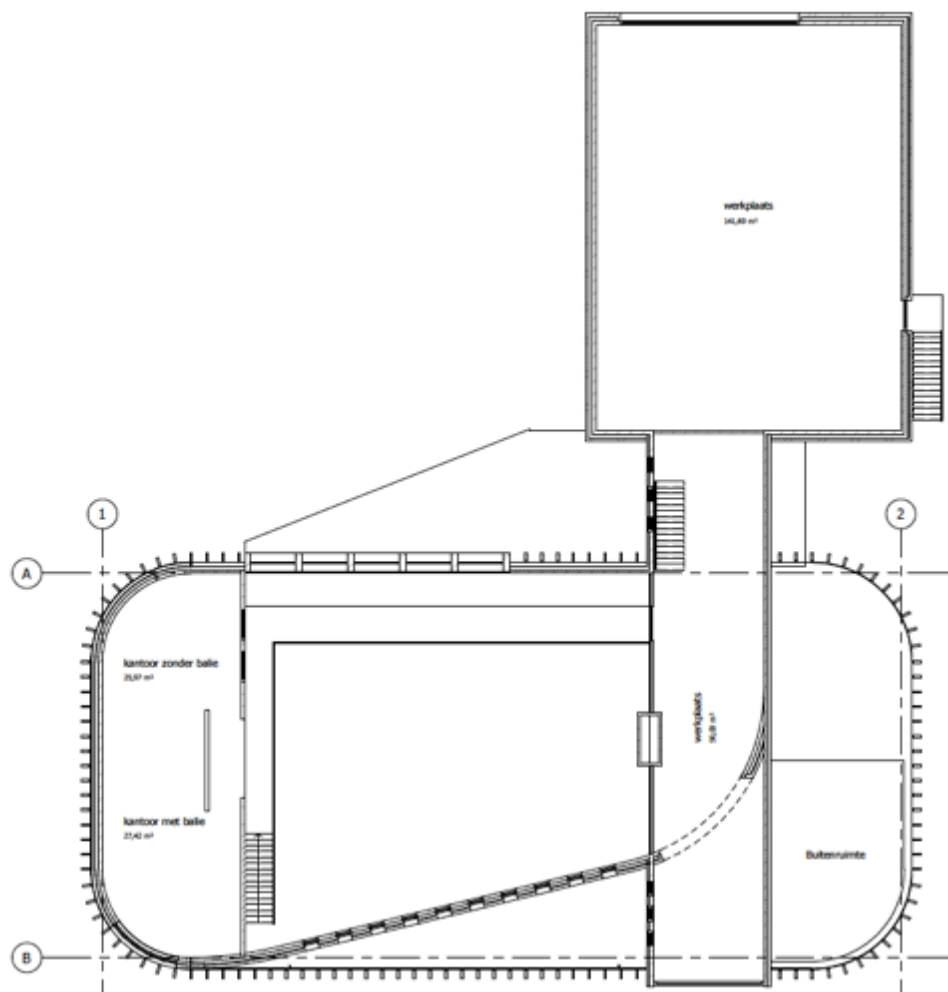
Het beoogde gebouw gaat ruimte bieden voor dagbestedingen in de vorm van bijvoorbeeld (kook)workshops, cabaretvoorstellingen, kleinkunst en yogalessen. Ook wordt het mogelijk om te logeren (Bed en Breakfast), worden lunchgerechten geserveerd en worden proeverijtjes georganiseerd. Grote feesten en partijen zullen niet voorkomen. Slechts maximaal 8 keer per jaar, in het voorjaar en zomer zullen er zogenaamde "Toscaanse" bruiloften plaatsvinden. Deze zijn voor maximaal 50 personen en staan in het teken van samenzijn en dineren. Deze vinden overdag en in de vroege avond plaats. Deze activiteiten zijn niet het "regulier gebruik" van gronden en gebouwen. De bestaande woning aan Havenweg 15 gaat functioneren als bedrijfswoning. Ten zuiden van het nieuwe gebouw zal op eigen terrein een parkeervoorziening worden gerealiseerd.

Het nieuwe gebouw bestaat uit twee delen; een aan de straat gepositioneerd deel en een deel dat daarachter is gelegen. Beide delen bestaan uit een begane grond en een verdieping. Deze beperkte bouwhoogte is overeenkomstig met de bouwhoogten van bestaande panden in de omgeving. Het hoofdgebouw opent zich aan de voorzijde. Ter plaatse is een terras gepland. Op het terrein gelegen achter het bedrijfsgebouw zijn geen nieuwe gebouwen gepland.

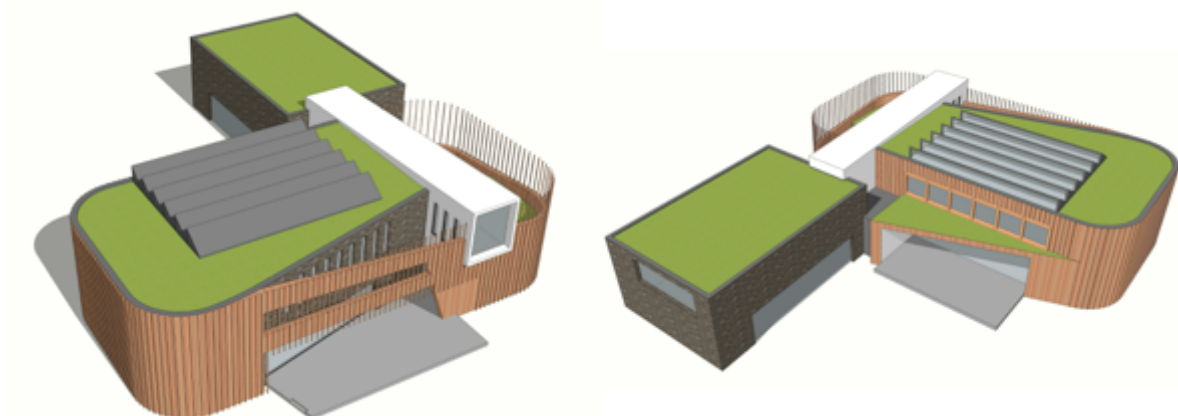
Onderstaande afbeeldingen geven de plattegrond en verdieping van beide delen van het hoofdgebouw weer.



Illustratie begane grond het bedrijfsgebouw; Van der Wiel Architectuur



Illustratie eerste verdieping van het bedrijfsgebouw; Van der Wiel Architectuur



Illustratie van het perspectief van het hoofdgebouw. De linker illustratie is de voorzijde, rechts de achterzijde; Van der Wiel Architectuur

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

De beoogde ontwikkeling is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor 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.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

- Lid 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.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk een gebouw en bouwwerken te realiseren ten behoeve van een aantal sociale, culturele, maatschappelijke en recreatieve activiteiten.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Er is sprake van een stedelijke voorziening in bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van de behoefte kan worden gesteld dat deze activiteiten onderdeel waren van de activiteiten die door de initiatiefnemers ook al werden uitgevoerd in de Oude Klokkengieterij aan de Klokkengieterijstraat aan de overzijde van het kanaal op ongeveer 200 meter afstand van de projectlocatie. Deze activiteiten met uitzondering van het organiseren van feesten worden door de initiatiefnemers verplaatst naar de projectlocatie. De beoogde activiteiten aan de Havenweg 15 en 15a waren eerder in de Oude Klokkengieterij een groot succes. Er was sprake van een behoefte aan deze activiteiten. Omdat het een verplaatsing van de activiteiten betreft kan worden geconcludeerd dat sprake is van een reeds aanwezige behoefte en niet van het toevoegen van nieuwe functies en stedelijke voorzieningen.

Omdat de beoogde ontwikkeling niet plaatsvindt buiten bestaand stedelijk gebied hoeft niet te worden gemotiveerd waarom niet in bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

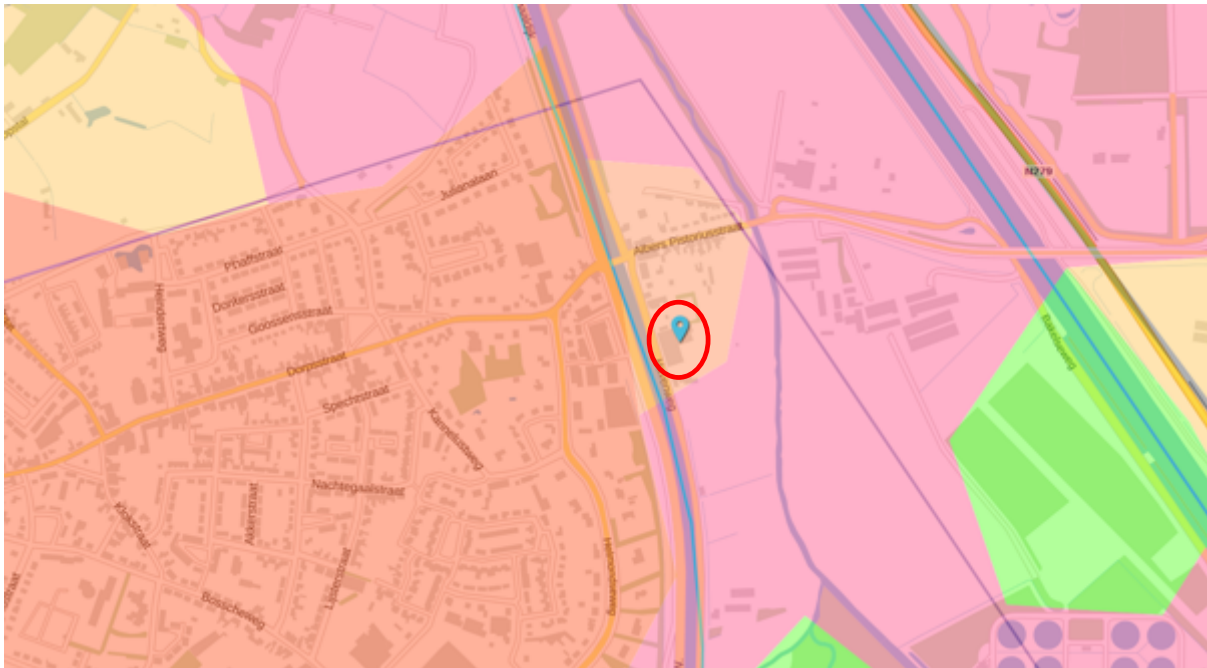
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd dat 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. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In het eerste deel, Deel A, is de kern van de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant opgenomen.

Deel B van de structuurvisie 'Ruimtelijke structuren' beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uit werkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. In de structuren staat hoe de provincie aankijkt tegen de ontwikkeling van functies.



Uitsnede "Structurenkaart" Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied ligt in de Stedelijke structuur en is een "kern in het landelijk gebied". De Structuurvisie zegt daarover het volgende:

Stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De vijf grote steden Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond, zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant. Hier wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgaven opgevangen. Samen vormen zij het stedelijk netwerk BrabantStad.

De groene geleidingszones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.

Het initiatief voorziet in het toevoegen van een aantal sociaal, culturele, maatschappelijke en recreatieve functies en voorzieningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Deze voorzieningen leveren een bijdrage aan de ambities zoals verwoord in de Structuurvisie.

Onderhavig initiatief past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de maatvoering en van en vormt daardoor een samenhang met de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van het gebied intact blijft en er sprake is van het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de ruimtelijke ambities zoals gesteld in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Verordening Ruimte.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte, staan regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten. De in de Structuurvisie genoemde ambities zijn in de verordening naar regels verwoord. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De locatie is gelegen in de structuur “Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied” en heeft de aanduiding “Stalderingsgebied”. Daarnaast gelden de algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen, de algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking en de algemene regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.



Integrale plankaart uit Verordening Ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor deze structuur en aanduidingen is het volgende bepaald;

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied bestaat uit het stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied. De provincie ziet de **stedelijke concentratiegebieden** en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties alsmede de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is de ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater van belang omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de **kernen in het landelijke gebied**. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (**migratiesaldo-nul**). Ook kunnen kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bedrijven die doorgroeien tot een groot bedrijf behoren in beginsel thuis in een stedelijk concentratiegebied.

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Aarle-Rixtel. Dit is aangeduid als bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Voor de beoogde ontwikkeling is het volgende bepaald;

De verordening heeft bepaald dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling alleen plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. De projectlocatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Er is geen specifiek beleid genoemd voor de beoogde activiteiten en functies. De ontwikkeling zou kunnen aansluiten bij het beleid dat is beschreven voor leisurevoorzieningen. De verordening heeft daarvoor het volgende bepaald;

Artikel 4.8 Leisurevoorzieningen

- Een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een leisurevoorziening tenzij dit leidt tot een bovenregionale leisurevoorziening.
- Onder een bovenregionale leisurevoorziening als bedoeld in het eerste lid, wordt begrepen een leisurevoorziening waarbij:
 - a. uit onderzoek blijkt dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 kilometer vanaf de beoogde leisurevoorziening; en
 - b. het te verwachten aantal bezoekers meer dan 750.000 per jaar bedraagt.
- In afwijking van het eerste lid kunnen uitsluitend de raden van de gemeenten 's-Hertogenbosch, Breda, Tilburg, Eindhoven en Helmond besluiten een bestemmingsplan vast te stellen waarbij voorzien wordt in de ontwikkeling van een bovenregionale leisurevestiging.
- De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het derde lid bevat:
 - a. een beschrijving van de resultaten van een op grond van artikel 39.4 (taken RRO) regionaal afgestemd onderzoek dan wel een gemeentelijke structuurvisie waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling:
 - I. bijdraagt aan de versterking van de voorzieningenstructuur van de provincie;
 - II. geen blijvende afbreuk doet aan het functioneren van de leisurevoorzieningen van de gemeente, van omliggende gemeenten van de in het derde lid genoemde gemeenten.
 - b. een beschrijving van de resultaten van het overleg met de in het derde lid genoemde gemeenten.
- In afwijking van het eerste lid, kan een bestemmingsplan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande bovenregionale leisurevoorziening.

Het beoogde initiatief is geen bovenregionale leisurevoorziening. Waardoor kan worden aangesloten bij artikel 4.8 onder 1. De locatie, gelegen in stedelijk gebied kan voorzien in de beoogde ontwikkeling.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

“Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.”

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied en voegt zich naar de bestaande gebouwen in de directe omgeving.

Verder heeft de verordening ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit nog het volgende bepaald;

*“De provincie vraagt gemeenten om het principe van **zorgvuldig ruimtegebruik** toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten”.*

De beoogde ontwikkeling voorziet in het benutten van een beschikbaar open gebied in bestaand stedelijk gebied.

De overige onderwerpen uit de Verordening Ruimte zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de Verordening Ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Laarbeek 2010 – 2020 Groei in balans

De gemeente Laarbeek heeft de koers voor haar toekomstig beleid vastgelegd in de structuurvisie Laarbeek 2010 – 2020 Groei in balans. De visie kent een bepaalde mate van globaliteit om integraal de verbanden tussen de gewenste ontwikkelingen in beeld te kunnen brengen. Eenmaal totstandgekomen vormt de visie voor het bestuur en de raad het uitgangspunt voor de afweging bij elke belangrijke ruimtelijke beslissing en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten zoals bestemmingsplan en de inzet van menskracht.

Specifiek beleid ten aanzien van de projectlocatie is in deze bewust globaal gehouden structuurvisie niet beschreven. Wel is het water in de gemeente als een bijzonderheid benoemd en als een middel beschouwd voor bijzondere ontmoetingen die aantrekkelijk zijn voor de recreatieve consument.

“Laarbeek is waterrijk

De meest in het oog springende karaktereigenschap van de gemeente Laarbeek is de aanwezigheid van twee kanalen en een zuid-noord georiënteerd bekenstelsel. In het Brabantse land is dit bijzonder. De Aa en de Goorloop, maar ook de Donkervootsche Loop, Heieindsche Loop, Reijbroekse Loop, Schevelingse Loop en Snelle Loop vormen als het ware de bloedvaten van het Laarbeekse landschap. Dit is op zichzelf niet uniek, ware het niet dat deze beken een boeiend ruimtelijk spel spelen met de beide aanwezige kanalen: de Zuid-Willemsvaart en het Wilhelminakanaal. Dit levert Laarbeek op bepaalde plekken bijzondere ontmoetingen en specifieke ‘natte’ natuurwaarden op die aantrekkelijk zijn voor haar inwoners en de recreatieve consument.”

De locatie op het kruispunt met het kanaal, dicht tegen het dorp Aarle-Rixtel gelegen is bijzonder geschikt om de recreatieve consument te bedienen. De boogde functies kunnen hierin voorzien. Het initiatief past binnen de in de structuurvisie globaal verwoorde ambities van de gemeente.

Bed & Breakfastreglement Laarbeek

De gemeente Laarbeek heeft een stimulerend beleid vastgesteld ten aanzien van het starten van een Bed & Breakfastaccommodatie. Voor het starten en houden van een Bed & Breakfastaccommodatie voorwaarden opgesteld op basis waarvan een ontheffing kan worden verleend. Dit reglement voorzagt in het toestaan van accommodaties in het buitengebied. Ten aanzien van het bestemmingsplan geldt het volgende;

- Een Bed & Breakfastaccommodatie dient te zijn gevestigd binnen de bestaande woning en de daarbij behorende bij-, aan- en uitbouwen.
- De op te starten Bed & Breakfastlocatie moet passen binnen het van toepassing zijnde bestemmingsplan. De Bed & Breakfastvoorziening is een nevenactiviteit die ondergeschikt is aan de woonfunctie of de agrarische functie en moet plaatsvinden binnen het bouwvlak van de woonbestemming of agrarische bestemming. Het starten van een Bed & Breakfastaccommodatie heeft als zodanig geen invloed op de bestemming van het betreffende gebouw met woonfunctie en leidt dus niet tot een wijziging van de bestemming (bedrijfs-)woning.

- Iemand kan slechts een Bed & Breakfastfaciliteit aanbieden indien hij/zij zelf de hoofdbewoner en eigenaar van de woning is.
- De Bed & Breakfast activiteiten mogen geen afbreuk veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- De Bed & Breakfast activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben. Parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Een goede landschappelijke inpassing van de parkeervoorzieningen is hierbij aandachtspunt.

Om ook in de bebouwde kommen (met uitzondering van bedrijventerreinen) van de gemeente Laarbeek bed & breakfastaccommodaties te kunnen toestaan is een oplegnotitie opgesteld.

In afwijking van de volgende regels uit het bed & breakfastreglement geldt:

- Een bed & breakfastaccommodatie hoeft niet te passen binnen het bestemmingsplan en mag opricht worden als een vergunning is verleend in afwijking van het bestemmingsplan (kruimelgeval of andere passende regeling). Wel geldt dat de bed & breakfastvoorziening een nevenactiviteit is die ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie en moet plaatsvinden binnen het bouwvlak van de woonbestemming. Het starten van een bed & breakfastaccommodatie heeft als zodanig geen invloed op de bestemming van het betreffende gebouw met woonfunctie en leidt dus niet tot een wijziging van de hoofdbestemming.
- Voor parkeervoorzieningen in het kader van een bed & breakfast in de bebouwde kom is landschappelijke inpassing niet van toepassing. Ook voor parkeren in de bebouwde kom geldt dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. E.e.a. volgens de parkeernormen zoals die voor bed & breakfasts zijn opgenomen in de CROW. Indien een bed & breakfastaccommodatie met meer dan één gastenkamer en/of wanneer de bed & breakfastvoorziening in een garage of ander bijgebouw bedoeld voor het stallen van motorvoertuigen wordt ingezet, dient deze extra benodigde parkeerruimte of 'weggevalen' parkeerruimte opnieuw op basis van de CROW-normen ingevuld te worden. In de bebouwde kom kan een uitzondering worden gemaakt op het parkeren op eigen terrein, maar alleen indien in de directe nabijheid voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.
- Een bed & breakfast mag maximaal aan 5 personen gelijktijdig onderdak bieden. Ook hier geldt dat geen sprake mag zijn van een groepsaccommodatie.
- Het aantal beschikbare kamers per bed & breakfast accommodatie is maximaal 2 kamers.
- Het percentage vloeroppervlak dat gebruikt wordt voor de bed & breakfastvoorziening is maximaal 30% van de woonbebouwing en de daarbijbehorende bij-, aan en uitbouwen tot een maximum van 50m².
- Indien aan meer dan 5 personen bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft, is niet langer sprake van een bed & breakfast en kan geen beroep worden gedaan op dit reglement. In dat geval is onder andere een gebruiksvergunning noodzakelijk, alsmede een bestemmingsplanwijziging.

Het bed en breakfast-programma zal gaan voldoen aan deze voorwaarden.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of ervan uit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren

Bij elke ruimtelijke afweging dient gemotiveerd te worden dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat er voorzien wordt in een goede ontsluitingsmogelijkheid. Met de vestiging van de maatschappelijke, sociaal, culturele en recreatieve voorzieningen zal er moeten worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de normen uit het parkeerbeleid van de gemeente Laarbeek

De gemeente Laarbeek heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Parkeerbeleidsnota 2014. De gemeente heeft bij het opstellen van haar parkeerbeleid de volgende visie;

“Parkeren in de diverse woonkernen van Laarbeek biedt optimale ondersteuning aan alle activiteiten die in het centrum plaatsvinden. Duurzaamheid, leefbaarheid en duidelijkheid zijn hierbij belangrijke pijlers. Dit resulteert in een ongecompliceerd en eenduidig parkeerbeleid met ruime en praktische kaders. Deze zijn gericht op bezoekers, bewoners en werknemers/ondernemers.”

Om te bepalen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid wordt het uitgangspunt gehanteerd dat in beginsel het parkeren op eigen terrein moet worden opgevangen. Met behulp van aan functies gerelateerde normen wordt de parkeerbehoefte bepaald. Hierbij wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd.

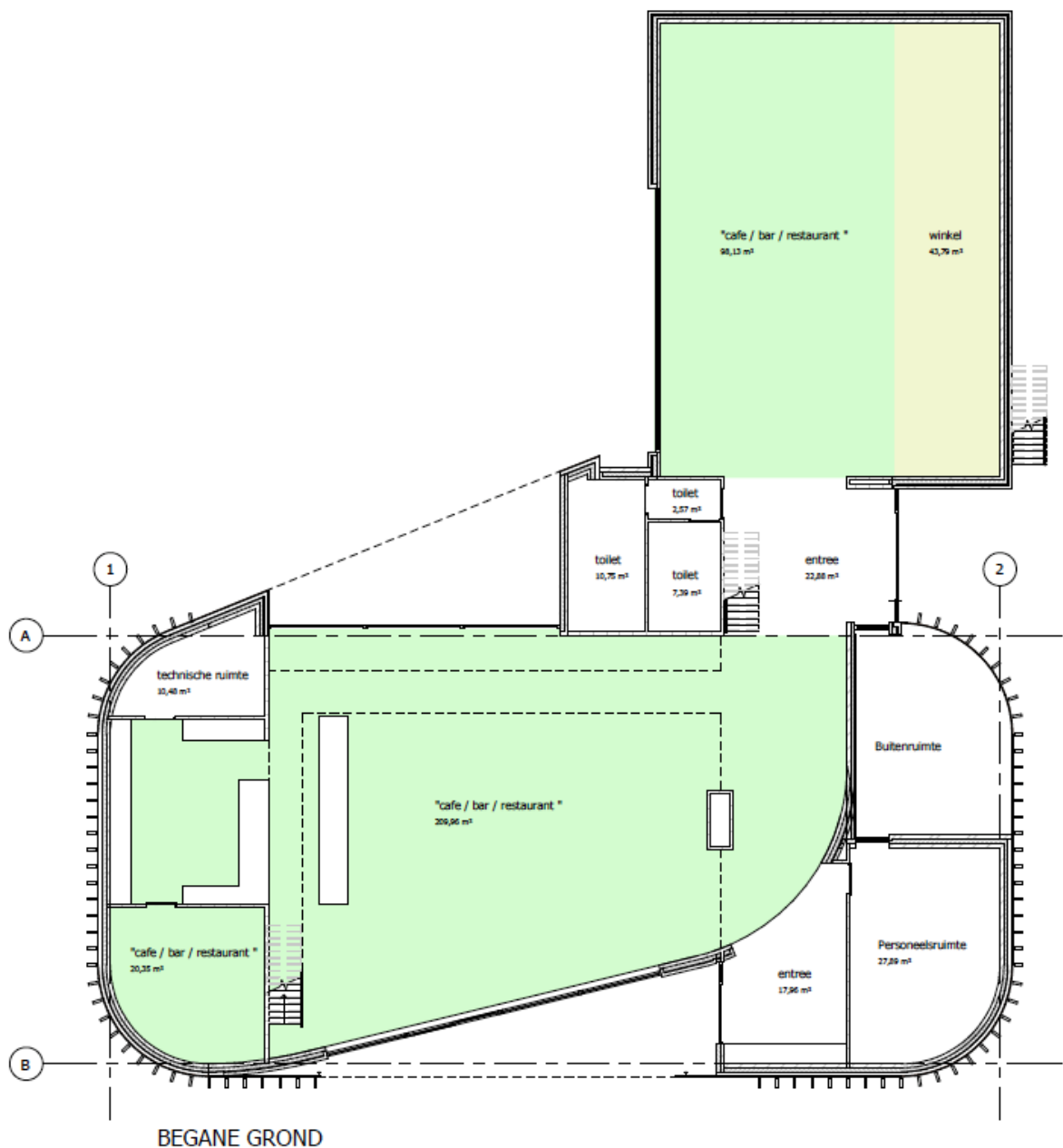
1. De norm wordt bepaald door de parkeerkencijfers toe te passen zoals deze gepubliceerd zijn door het CROW (huidige versie ASVV 2012);
2. Er wordt onderscheid gemaakt in centrumgebied, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied;
3. De parkeerkencijfers van “weinig stedelijk” worden gehanteerd voor het centrumgebied, schil centrum en de rest van de bebouwde kom. Voor het buitengebied worden de cijfers van de categorie “niet stedelijk” toegepast;
4. Er wordt in beginsel uitgegaan van de maximale parkeerkencijfers.

De projectlocatie is op basis van de bij de parkeerbeleidsnota 2014 behorende gebiedsindelingskaart opgenomen in de “rest bebouwde kom”. Op basis van de huidige versie van de ASVV gelden voor de voorkomende functies de volgende normen;

Voor de verschillende functies gelden de volgende normen (aantal plaatsen per 100 m² BVO);

Beoogde functie	Functie ASVV	Norm	Oppervlakte
Horeca, ontbijt, lunch, proeverij	(café/bar/restaurant)	8,0 plaatsen	328
Informatiepunt	(kantoor met balie)	3,8 plaatsen	27
Dagbesteding/ Ateliers	(werkplaats)	2,6 plaatsen	192
Kantoren	(kantoor zonder balie)	2,8 plaatsen	26
Streekproducten Winkel	(buurt en dorpscentrum)	5,0 plaatsen	44
B&B	(“huisjespark”)	1,8 plaatsen	per “bungalow”

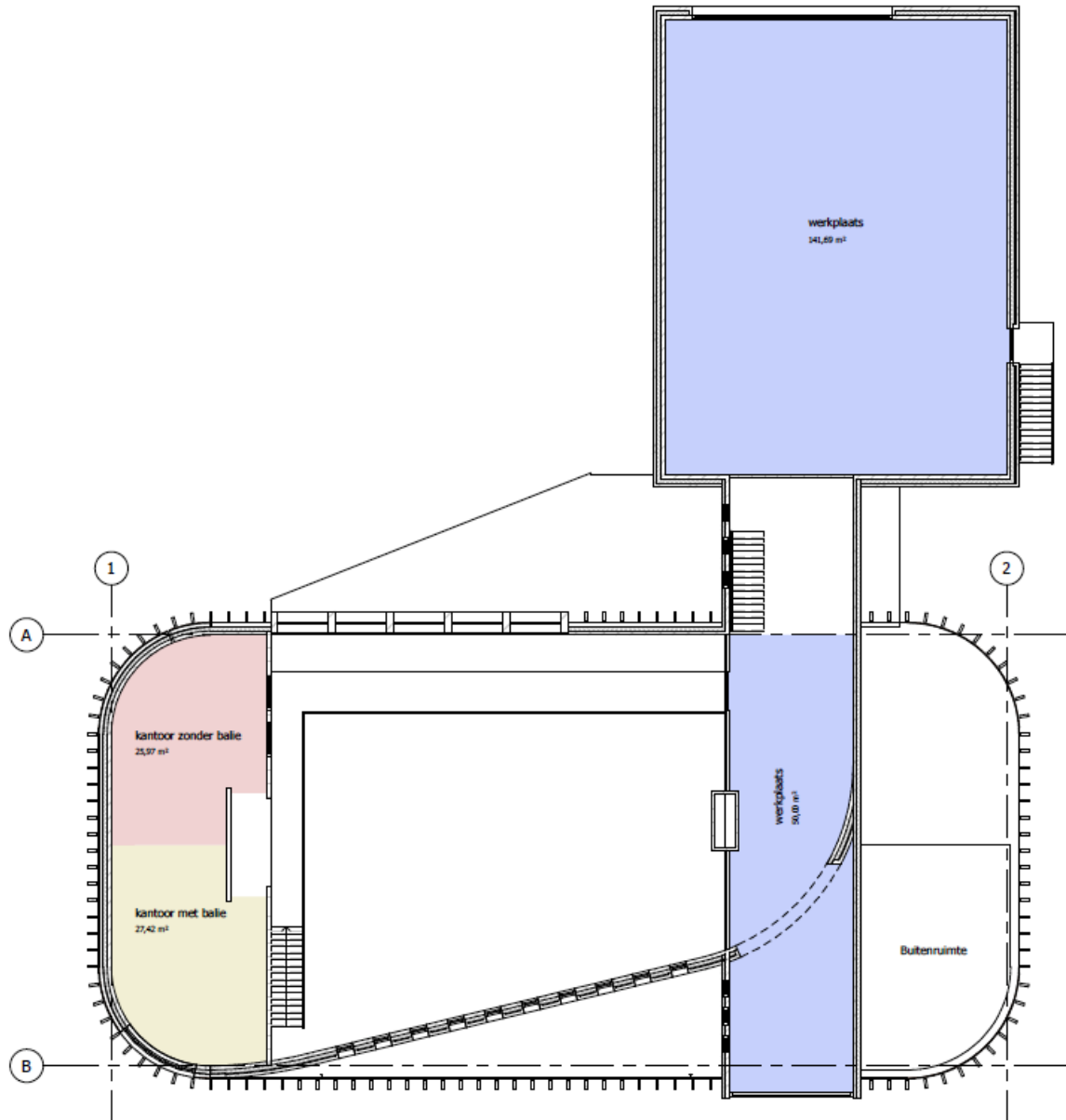
In onderstaande tekening zijn de verschillende functies in het gebouw zichtbaar gemaakt.



Ruimte Naam:

- "cafe / bar / restaurant "
- entree
- Personeelsruimte
- technische ruimte
- toilet
- winkel

De beoogde functies op basis van de ASVV op de begane grond; Van der Wiel Architectuur

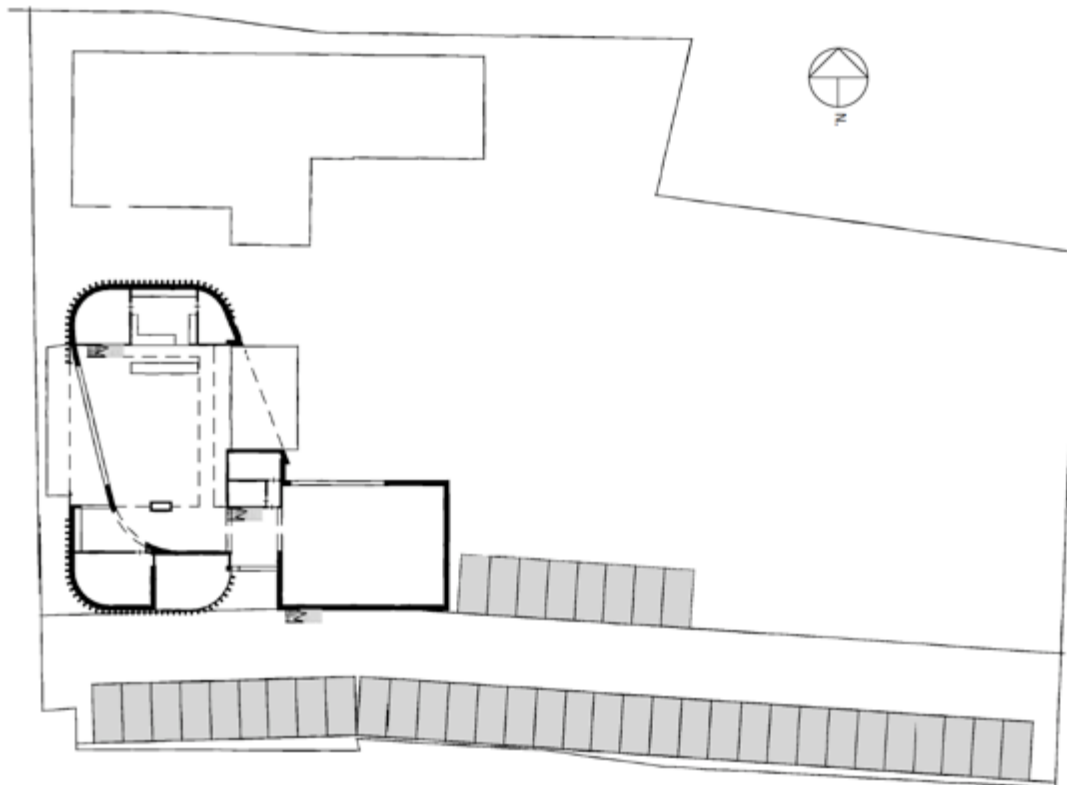


Ruimte Naam:

- kantoor met balie
- kantoor zonder balie
- werkplaats

De beoogde functies op basis van de ASVV op de eerste verdieping; Van der Wiel Architectuur

De geplande horeca betreft een tussenvorm van een café/bar en een restaurant. Om deze reden is door de gemeente maatwerk geleverd ten aanzien van deze functie. Een restaurant kent een hogere norm (16 plaatsen/ 100 m² BVO). Met het maatwerk wordt bedoeld dat het aantal parkeerplaatsen nog wat is opgehoogd. De verschillende functies zullen nooit allemaal gezamenlijk plaatsvinden. Om aan te tonen dat er voldoende gelegenheid is voor het stallen van auto's is uitgegaan van het worst-case scenario dat alle functies gelijktijdig plaatsvinden. De gezamenlijke parkeerbehoefte bedraagt; 35 parkeerplaatsen. In onderstaande tekening is aangegeven waar voorzien kan worden in een parkeervoorziening. Deze voorziening is ruim genoeg (40 plaatsen) om voldoende parkeergelegenheid te realiseren op eigen terrein. In dit aantal is rekening gehouden met het feit dat de horeca een tussenvorm is van een café/bar en een restaurant. Zelfs als wordt uitgegaan van het naast elkaar en gelijktijdig voorkomen van de beoogde functies kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.



Situatietekening met in grijs de ligging van de parkeerplaatsen

In een aantal gevallen (maximaal 8 maal er jaar in het voorjaar en zomer) zal het mogelijk zijn dat er Toscaanse bruiloften worden gehouden. Dit is niet het regulier gebruik maar zal ook leiden tot parkeerbehoefte. Deze bruiloften zullen kleinschalig zijn en maximaal 50 gasten met zich meebrengen. Voor dergelijk, niet regulier gebruik kent de ASVV geen norm. Uitgaande van 2 personen per auto geldt dan dat er een parkeerbehoefte bestaat aan 25 plaatsen. Dit aantal is beschikbaar op eigen terrein zoals hierboven beschreven.

De ontsluiting zal op een bestaande weg plaatsvinden. Met de beoogde ontwikkeling zal een bestaande bedrijfsbestemming met de daarbij horende verkeersbewegingen verdwijnen.

Het aspect "parkeren" is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water-gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21^e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

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

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

Beleid waterschap

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

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen van het Waterschap Aa en Maas voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu- en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheersplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Keur Waterschap Aa en Maas

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

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2000 m², 2000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 2000 m² is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In deze gevallen is de gemeente het bevoegd gezag.

Beleid provincie Noord-Brabant

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het 'Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021'. Het plan staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het document vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

Het plangebied is volgens het Provinciaal Milieu- en Waterplan gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als 'water in bebouwd gebied'. Vanuit het Provinciaal Milieu- en Waterplan zijn hier geen nadere eisen aan verbonden. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone.



Uitsnede kaart Provinciaal Milieu en Waterplan

Gemeente Laarbeek

De gemeente Laarbeek heeft een samenwerkingsverband met diverse Brabantse Peel-gemeenten. Het waterbeleid van de gemeente Laarbeek is opgenomen in "Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021". Ten aanzien van de omgang met hemelwater sluit de gemeente Laarbeek zich aan bij het beleid van het waterschap Aa en Maas.

Situatie plangebied

Het perceel waar het nieuwe gebouw is beoogd is momenteel onbebouwd maar wel deels verhard met een zwembad en een terras. De oppervlakte van deze verharding is ongeveer 150 m². De rest van het terrein, de bestaande woning buitenbeschouwing gelaten is onverhard.

Grondwater

De gemiddelde hoogste grondwaterstand in de omliggende gebieden van het plangebied bedraagt tussen de 0,40 tot 0,60 m-mv (bron: Bodematlas Provincie Brabant). Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Oppervlaktewateren

Direct ten westen van de locatie is het kanaal gelegen. Op het terrein is geen oppervlaktewater aanwezig. De beoogde ontwikkeling heeft geen effecten op het kanaal.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Voor de toekomstige verharding zijn reële aannames gedaan. Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak ter plaatse van het beoogd gebouw ten opzichte van de oorspronkelijke situatie met 1.525 m² toe. De bestaande daken en verharding ter plaatse van de bestaande (bedrijfs)woning is buiten beschouwing gelaten. Onderstaande tabel geeft inzicht in de verhardingstoename.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Toekomstig m ²
Dak beoogd gebouw	585 + 100 (hoofdgebouw en bijgebouw)
Terrein verharding	990 (parkeerplaats en terras)
Terrein verharding ter plaatse van ontwikkeling	- 150
Verhardingstoename	1525

Omdat de toename van het verhard oppervlak bij het voorliggend planvoornemen minder dan 2000 m² bedraagt, is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. De gemeente Laarbeek is derhalve bevoegd gezag. De gemeente Laarbeek sluit zich aan bij het beleid van het Waterschap. Op grond van het beleid van het Waterschap en gemeente hoeft er geen voorziening voor infiltratie/buffering te hoeven worden getroffen omdat de verhardingstoename kleiner is dan 2000 m². Op het terrein, op een nader te bepalen locatie in de tuin wordt een vijver aangelegd. Deze vijver zal gaan functioneren als buffer. Het hemelwater wordt afgekoppeld en op deze vijver geloosd waarin het kan infiltreren in de bodem.

Extreme neerslag

Wateroverlast vanwege extreme buien wordt voorkomen door bij het bepalen van het bouwpeil van de nieuwe ontwikkeling te zorgen voor het hiervoor noodzakelijke hoogteverschil met de omliggende infrastructuur. Extreme neerslag zal derhalve dan niet meteen tot natte voeten leiden.

Materiaalgebruik

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

Overige aandachtspunten

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

Het aspect Water kent geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Natuurbelangen zijn beschermd in de Wet natuurbescherming in. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

Gebiedsbescherming

In Nederland natuurgebieden, zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren) en de Waddenzee. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden. Provincies hebben ervoor gekozen om deze gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het NNB. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is de "Strabrechtse Heide & Beuven". Dit gebied is op ongeveer 10 kilometer afstand van de projectlocatie gelegen. Echter. Gezien de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

Programma aanpak stikstof: PAS

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig. Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

De ontwikkeling zal leiden tot extra verkeer ter plaatse. Echter mede gezien de grote afstand (10 kilometer) tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is het aannemelijk dat de beoogde ontwikkeling niet tot nadelige gevolgen leiden tot een overschrijding van drempelwaarden.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden.

Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd. Vrijwel alle zoogdieren zijn beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

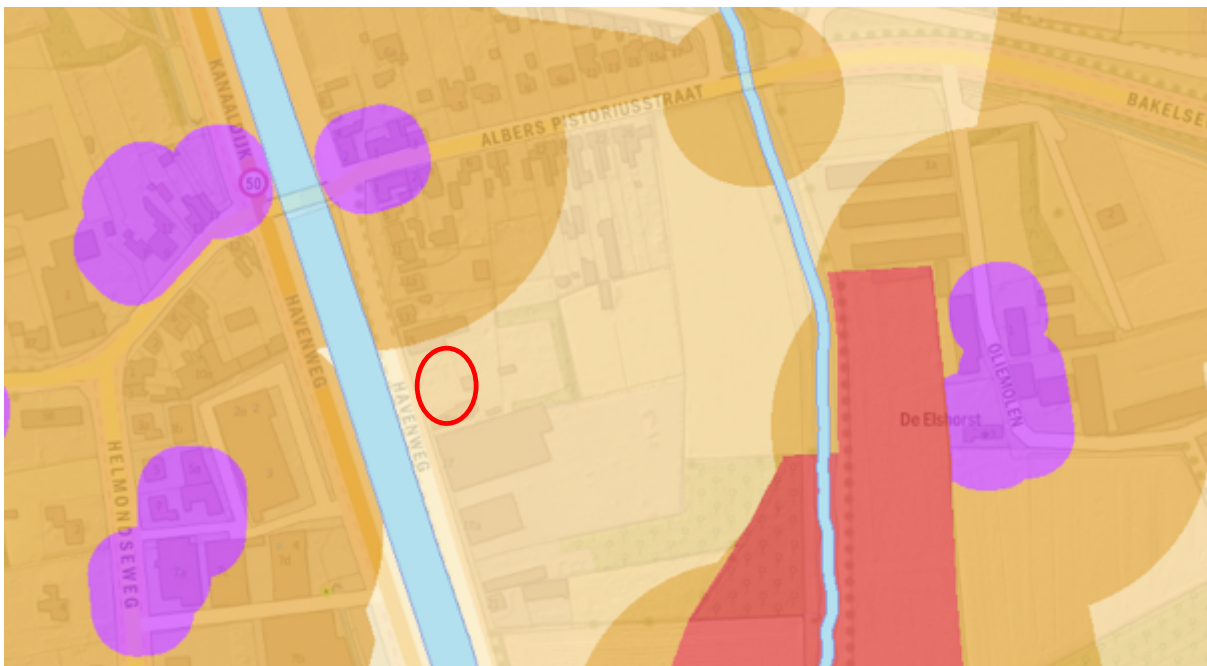
Het terrein waar het gebouw beoogd is, is voor deels verhard en bestaat deels uit een grasveld. Er zijn geen natuurwaarden op het terrein aanwezig. Nadelige gevolgen voor natuurwaarden zijn niet te verwachten.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op basis van de Erfgoedkaart kent de locatie ter plaatse van de beoogde nieuwbouw een middelhoge verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.



Uitsnede Erfgoedkaart met in rood de locatie van het beoogde gebouw

De gemeente Laarbeek heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het deel van het perceel waar het nieuwe gebouw is beoogd, is een beschermende waarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen (Waarde – Archeologie 5). Deze waarde heeft bepaald dat voor bodemverstoringen van 2500 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. De oppervlakte van het beoogde gebouw en daarmee de oppervlakte van de bodemverstoring is veel kleiner (circa 600 m²) onderzoek is daarom niet nodig.

Ter plaatse van de huidige woning is ook een beschermende waarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen (Waarde – Archeologie 4). Deze waarde heeft bepaald dat voor bodemverstoringen van 500 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er vinden op deze locaties geen nieuwe bouwactiviteiten plaats. De bestaande dubbelbestemmingen zullen worden overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt bij de gemeente Laarbeek. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Op het terrein zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Het aspect "archeologie en cultuurhistorie" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering, geur en spuitzones

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de inpassing van een aantal nieuwe activiteiten verdient het aspect "milieuzonering" aandacht. Belangrijk uitgangspunt bij deze beoordeling is het feit dat de bestaande woning zal worden bestemd als bedrijfswoning.

Bedrijvigheid

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."* Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd.

Reguliere activiteiten/ gebruik

De beoogde activiteiten zijn gevarieerd. De VNG-brochure omschrijft bedrijfsactiviteiten en schaaft deze in, in een zekere categorie. De unieke combinatie van bedrijfsactiviteiten is echter niet in de VNG-brochure voorzien. Het is wel goed mogelijk om op basis van de VNG-brochure een goede inschatting te maken van de activiteiten en de categorieën naast elkaar te plaatsen;

Voor de dagopvang, het houden van workshops, cabaret, kleinkunst en ateliers kan worden aangesloten op de beschrijving "Bibliotheken, musea, ateliers e.d." (SBI-2008; 9109, 9102). Het betreft categorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Het maatgevend aspect is "geluid". Voor het cabaret en kleinkunst zouden de activiteiten nog beschouwd kunnen worden als "theater". Dit is categorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Het maatgevend aspect is "geluid".

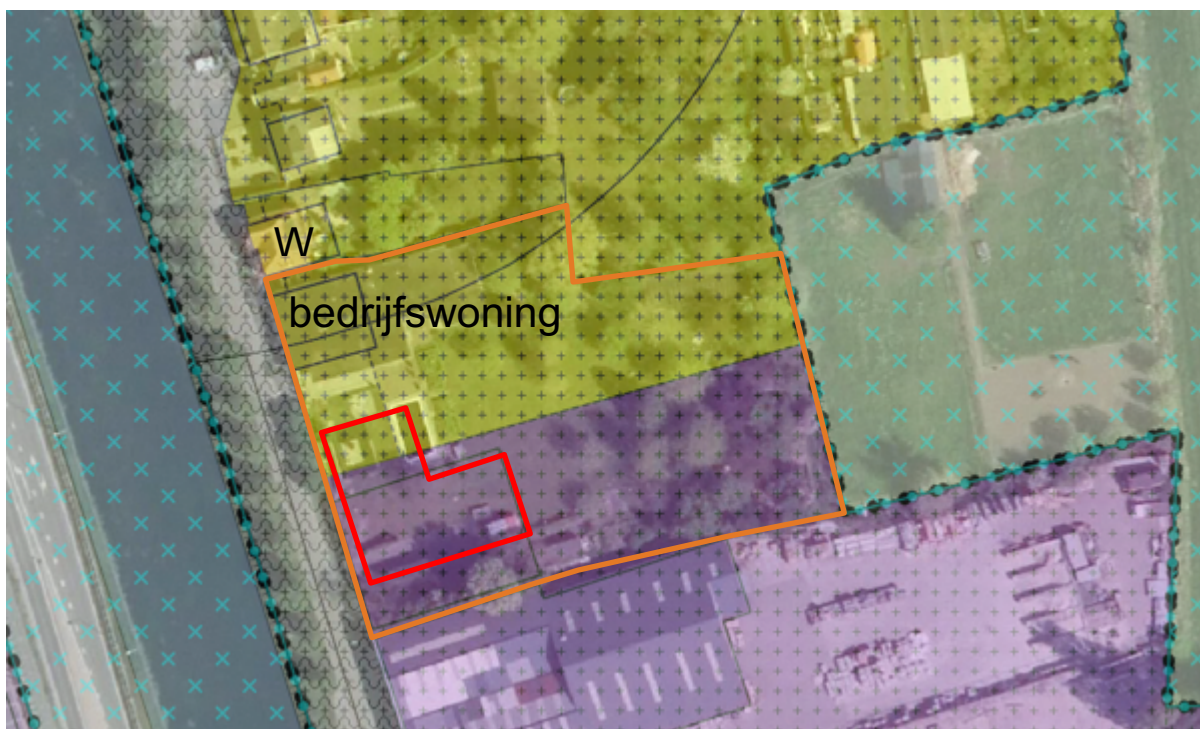
Voor wat betreft de geplande horeca kan worden aangesloten op de beschrijving "Café (SBI-2008; 563) en/of restaurants, cafetaria's, snackbars" (SBI-2008; 561). Beide omschrijvingen zijn ingeschaald in de eerste categorie en kennen een richtafstand van 10 meter. Het maatgevend aspect is "geluid".

Niet reguliere activiteiten/ gebruik

Naast de combinatie van een aantal activiteiten die gezamenlijk het regulier gebruik van het gebouw bepalen, kunnen er op het terrein ook maximaal 8 keer per jaar in de middag en vroege avond “Toscaanse” bruiloften plaatsvinden. Deze activiteiten gaan vooral om het samenzijn en samen eten. Grote evenementen zijn dit niet en maken geen onderdeel uit van het regulier gebruik. De inrichting valt onder de werking van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (BARIM) en dient de geluidgrenswaarden uit het BARIM na te leven. Er zal in dat kader een melding moeten worden gedaan.

Zonering

Voor de beoordeling of de beoogde functies en activiteiten zorgvuldig kunnen worden ingepast is op basis van de richtafstanden bekeken of er voldoende afstand is opgenomen tot woningen van derden. Hierbij is het van belang dat de bestaande woning met de beoogde planherziening zal worden bestemd als bedrijfswoning. Voor wat betreft deze bedrijfswoning geldt dat de activiteiten van het eigen bedrijf voor de beoordeling buiten beschouwing moeten worden gelaten.



Uitsnede bestemmingsplan met de in de omgeving aanwezige woningen van derden. bron: ruimtelijkeplannen.nl

Direct ten noorden van het de projectlocatie is de dichtstbijzijnde gelegen woning van derden gelegen. Deze woning is aangeduid met een W. In rood is het nieuwe gebouw globaal aangeduid.

Gemengd gebied

Zoals beschreven kent de VNG-brochure verschillende omgevingstypen. Het gebied is te beschouwen als een “gemengd gebied” omdat het een gebied betreft met matige tot sterke functiemenging. De bepalende milieubelastende factor van de in de omgeving aanwezige bedrijven is het aspect geluid. De afstand mag met één afstandsmaat worden verlaagd.

De richtafstand voor de functies zoals beschreven in deze paragraaf is daarom niet 10 meter maar 0 meter en in het geval van een “theater” van 30 meter naar 10 meter. De afstand tussen de functies en activiteiten tot de bestaande woning van derden is voldoende. In de regels van het bestemmingsplan is geregeld dat ter plaatse van de bedrijfswoning alleen een bedrijfswoning is toegestaan. Hierdoor is uitgesloten dat de bedrijfsactiviteiten direct tegen het perceel van de noordelijk gelegen woning zullen voorkomen.

Voor wat betreft de zonering van de naastgelegen bouwmaterialenhandel geldt nog er bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot maximaal categorie 2. De richtafstand hiervoor is 30 meter. Uitgaande van een gemengd gebied kan een afstand van 10 meter worden aangehouden. De beoogde functies die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn geen hindergevoelige functies. Dit geldt niet voor de huidige woning van initiatiefnemer die bestemd wordt als bedrijfswoning. Deze bevindt zich echter op een grotere afstand waardoor op basis van de richtafstanden uit de VNG-brochure geconcludeerd moet worden dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat. Omdat er geen nieuwe hindergevoelige objecten dichterbij de bouwmaterialenhandel worden bestemd worden de belangen van het bedrijf niet geschaad.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

Het relevante aspect met betrekking tot veehouderijbedrijven is de eventuele geurhinder. De Wet geurhinder veehouderijbedrijven (Wgv) beschouwd een bedrijfswoning als geurgevoelig object in relatie tot de eventuele hinder van veehouderijbedrijven. Met de beoogde herziening zal geen hindergevoelig object toegevoegd. Wel is het zo dat er met de splitsing een tweede en dus nieuw geurgevoelig object wordt toegevoegd. Om te beoordelen of er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat dienen de veehouderijbedrijven in de omgeving te worden beoordeeld. De enige relevante veehouderijen zijn de pluimveebedrijven (een houderij van vleeskuikens) aan Oliemeulen 1 en 2. Op basis van de meeste recente melding in het kader van het activiteitenbesluit is een geurberekening gemaakt. Deze geurberekening heeft met het programma V-STACKS de geurbelasting bepaald op de voor het bedrijf relevante geurgevoelige objecten (woningen). Voor het bedrijf aan Oliemeulen is dit op 11 maart 2013 gedaan. Voor het bedrijf aan Oliemeulen 2 is dat op 22 december 2011 gedaan. De voor de bedrijven relevante woningen zijn gelegen aan Alb. Pistoriusstraat en Bakelsweg. Deze woningen zijn dichterbij de bedrijven gelegen dan dat het plangebied dat doet. Op basis van de V-STACKS berekening is bepaald dat de bedrijven voldoen aan de geurnormen. Er moet geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon-, en leefklimaat.

Aan de andere kant mogen ook de bestaande veehouderijen niet in hun ontwikkeling worden geschaad. Omdat met de plannen geen geurgevoelige objecten worden toegevoegd en die bovendien dichterbij de pluimveehouderijen zijn gelegen dan de onderzochte woningen aan de Alb. Pistoriusstraat en Bakelseweg is geen sprake van een aantasting van de belangen van de veehouderijen.

Het aspect "milieuzonering" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat en bestaande bedrijven worden niet in hun belangen geschaad.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is bovendien gelegen op een afstand van circa 10 kilometer.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouw mogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling geen nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is geen aandacht nodig voor het aspect geluid. De geluidsuitstraling van de geplande activiteiten op woningen van derden is gemotiveerd in paragraaf 5.6.

Het aspect "Geluid" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij 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).

Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

Projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit wijzigingsplan betreft een vormverandering van het bouw-, en bestemmingsvlak en niet het bestemmen van extra woningen. Deze wijziging is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). De meetpunten aan de Kanaaldijk zijn het dichtst op de projectlocatie gelegen. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en fijn stof: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor stikstofdioxide en PM10 is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor zeer fijn stof (PM2,5) is de waarde gelegen lager $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder van de Kanaaldijk is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Voor inzicht in de actuele bodemkwaliteit van het achterste deel van het perceel is in 2006 onderzoek gedaan (Aveco de Bondt dd 9 januari 2006). De conclusie luidde als volgt;

“Uit de resultaten van het laboratoriumonderzoek bleek dat in zowel de toplaag als de puinhoudende laag sterk verhoogde gehalten aan met name koper en zink zijn aangetroffen. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt, in combinatie met de resultaten van het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek, geconcludeerd dat ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

Ten aanzien van de verontreiniging geldt dat deze in de huidige situatie geen risico vormt voor de volksgezondheid of het milieu. De resultaten van het onderzoek zijn ook getoetst aan de meest gevoelige vorm van bodemgebruik, namelijk wonen met moestuin (wordt-case scenario). Daaruit blijkt dat ook in dat geval geen risico's bestaan.”

Er vinden alleen werkzaamheden in de bodem plaats voor de bouw van het nieuwe bedrijfsgebouw. Ter plaatse van dit gebouw is recent een bodemonderzoek gedaan (Archimil dd 11 juni 2018). Dit onderzoek is in zijn geheel als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

“Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens is de locatie als niet verdacht beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-0,5 à 0,7 m-mv) sterk verontreinigd is met koper en PAK's en licht verontreinigd is met zink, cadmium, lood, minerale olie en PCB's. De grond uit de humeuze onderlaag vanaf 100 à 120 cm-mv is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Uitgaande van onderhavige resultaten zal er geen sprake zijn van spoedeisendheid van sanering.

Naar aanleiding hiervan merken wij op dat de bovengrond tot 50 à 70 cm-mv als sterk verontreinigd dient te worden beschouwd. De aard van de verontreinigingen is gelijk aan die ter plaatse van het zuidelijk gelegen terrein in 2012 zijn vastgesteld. Aannemelijk is dat de gehele locatie heterogeen verontreinigd is, de omvang van de verontreiniging is nog niet vastgesteld in een nader onderzoek. Zintuiglijk zijn geen bijmengingen met asbest aangetroffen in of op de bodem, er is echter geen onderzoek conform NEN5707 uitgevoerd. De aangetroffen bijmengingen met puin vormen hier wel aanleiding voor.

Een herontwikkeling van de locatie is mogelijk, echter dient hiervoor wel gesaneerd te worden. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek zal de verontreiniging zich doorzetten tot een diepte van 50 à 70 cm-mv. Op basis van een BUS-melding zou, nadat het onderzoek naar asbest is uitgevoerd, de verontreiniging kunnen worden ontgraven en afgevoerd. Op basis van een saneringsplan zou mogelijk grondverzet binnen het geval mogelijk zijn zodat bijvoorbeeld een erfafscheidende wal wordt aangelegd. Of het bevoegd gezag hiermee in wil stemmen en onder welke voorwaarden is echter onduidelijk. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.”



Luchtfoto onderzoekslocatie en omgeving. Bron: rapport Archimil dd 11 juni 2018

Een ander onderzoek naar asbest zal worden uitgevoerd op basis van een BUS-melding de verontreiniging worden afgevoerd. Voor de sanering zal een saneringsplan worden opgesteld dat aan het bevoegd gezag zal worden voorgelegd. Na sanering is de bodem geschikt voor de ontwikkeling.

Buiten de onderzoekslocatie uit het rapport van Archimil zijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland. In de regels is buiten zijn buiten het bouwvlak geen bouwactiviteiten toegestaan.

5.11 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Ten behoeve van de ontwikkeling is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Uitsnede uit de Risicokaart met in rood aangeduid de projectlocatie; bron: risicokaart.nl

Op basis van de risicokaart zijn er op de nabijheid van de projectlocatie geen risicobronnen gevonden. De projectlocatie is niet gelegen binnen een risicocontour of invloedsgebied. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Duurzaamheid

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaand onbebouwd perceel in bestaand stedelijk gebied benut. Er is daardoor sprake van duurzaam ruimtegebruik. Het geplande gebouw zal op een duurzame manier worden gebouwd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van PV-panelen en zonnecollectoren. Het gebouw zal niet worden aangesloten op het gasnetwerk.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het perceel ligt in het recente bestemmingsplan "Kom Aarle-Rixtel 2014". Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen Maatschappelijk en Verkeer. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 4, Waarde – Archeologie 5 en Waterstaat - Waterkering. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Dienstverlening

Op de tot "Dienstverlening" bestemde gronden mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van diverse functies. Tevens zijn op beperkte schaal horeca en detailhandel toegestaan. Als hoofdregel voor gebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voorts is de situering van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen opgenomen op de verbeelding. Op die plek mogen geen bedrijfsgebouwen worden gebouwd.

Het bouwen van gebouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Onder voorwaarden kan een vergunning worden verleend ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en -bedrijven.

Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor wegen en verblijfsgebieden. Daarnaast zijn onder meer terrassen toegestaan. Bouwwerken zijn slechts in beperkte mate toegestaan. Deze gronden zijn mede bestemd voor de realisatie en instandhouding van de ecologische verbindingzone.

Waarde – Archeologie 4 en Waarde – Archeologie 5

Deze dubbelbestemmingen dienen ter bescherming van de (potentiele) archeologische waarden in de grond. Hiertoe zijn diverse bouwregels en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de waterkering. Op deze gronden geldt een bouwverbod.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan Havenweg 15, Aarle-Rixtel aan de Provincie Noord-Brabant voorgelegd. Op deze wijze wordt de Provincie in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er is één zienswijze tegen het plan ingediend. Dit heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

- Bodemonderzoek Archimil 11 juni 2018