

BESTEMMINGSPLAN

Oranjelaan 24-26, Beek en Donk



Identificatiecode: NL.IMRO.1659.BPBDOranjeln24en26-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 3 oktober 2019

Projectnummer: 55 - 004

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	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planvoornemen.....	8
2.1	Gebiedsbeschrijving	8
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	9
2.3	Bestemmingsregeling aangepast	10
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Uitvoeringsaspecten	15
4.1	Milieuaspecten.....	15
4.2	Fysieke aspecten	19
4.3	Economische aspecten	23
4.4	Handhaving	23
5	Juridische verantwoording	25
5.1	Juridische planopzet	25
5.2	Toelichting op de verbeelding.....	25
5.3	Toelichting op de regels	25
5.4	Conclusie.....	25
6	Procedure	26
6.1	Vooroverleg	26
6.2	De te volgen procedure	26
6.3	Ter inzage legging	27

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Op de locatie Oranjelaan 24-26 is Steenhouwerij A. Sterken gevestigd. Huisnummer 24 is daarbij toegekend aan de achter op het perceel gelegen bedrijfsbebouwing, huisnummer 26 betreft de aan de Oranjelaan gelegen bedrijfswoning. Vanwege omstandigheden is de heer Sterken niet langer in staat het bedrijf uit te oefenen. Om financiële en emotionele redenen wil de heer Sterken met zijn vrouw echter graag in de bedrijfswoning blijven wonen. Voor de bedrijfsbebouwing is naar een nieuwe invulling gezocht, los van de bedrijfswoning.

Die nieuwe invulling is gevonden in het Gevelreinigingsbedrijf v.d. Zanden. De eigenaar van dit bedrijf woont op de locatie Oranjelaan 22 en wil de bedrijfsbebouwing gebruiken om bestelauto's van zijn bedrijf te stallen. Verdere bedrijfsactiviteiten zullen daarbij niet plaatsvinden, het bedrijf werkt alleen op locatie elders.

Op basis van de geldende bestemming is ontkoppeling van de bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing niet mogelijk. De bewoner van de bedrijfswoning moet ook betrokken zijn bij de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de bedrijfsbebouwing.

Doel

Door middel van een herziening van de bestemming van de locatie Oranjelaan 24-26, waarbij aan de bedrijfswoning een woonbestemming wordt toegekend en voor de bedrijfsbebouwing de bedrijfsbestemming wordt gehandhaafd, echter zonder mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning, kan de voorgestane ontkoppeling mogelijk gemaakt worden. In deze toelichting moet daartoe onderbouwd worden, dat de ontkoppeling ter plaatse een goede ruimtelijke situatie tot gevolg heeft en niet tot onaanvaardbare effecten voor de omgeving leidt. In de regels en op de verbeelding moeten vervolgens de nieuwe bestemmingen vastgelegd worden, alsmede de voorwaarde dat geen nieuwe bedrijfswoning mag worden opgericht.

Bestaande bebouwing perceel Oranjelaan 24-26, met rechts woning Oranjelaan 22



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuidelijk gedeelte van de kern Beek en Donk, in de gemeente Laarbeek. Het plangebied wordt ontsloten via de Oranjelaan, die onderdeel is van de hoofdontsluitingsstructuur van Beek en Donk. Het plangebied maakt deel uit van de lintbebouwing aan de Oranjelaan, zoals die nog aanwezig is tussen het bedrijventerrein Beekerheide en de woonwijk Beekse Akkers.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Oranjelaan. Aan de noord-, west- en zuidzijde bestaat de begrenzing uit kadastrale perceelsgrenzen, die de begrenzing vormen met de aanliggende woonpercelen.

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Beek en Donk, sectie K, nummers 1091, 1092 en 1093.

1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied zijn momenteel de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- ✓ “Kom Beek en Donk”, zoals vastgesteld op 12 december 2012
- ✓ “Herziening Komplannen”, zoals vastgesteld op 6 juli 2017
- ✓ “Parkeernormen Laarbeek”, zoals vastgesteld op 7 juni 2018

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

- ✓ bestemming ‘Bedrijf’
- ✓ functieaanduiding ‘bedrijfswoning’
- ✓ bouwvlak
- ✓ maatvoeringen ‘maximum goothoogte (m)’ en ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’

Binnen de bestemming ‘Bedrijf’ is enkel het gebruik van de woning als bedrijfswoning bij het bijbehorende bedrijf toegestaan. Bewoning van de woning door een derde zonder binding met het bijbehorende bedrijf is niet mogelijk.

Luchtfoto plangebied (© 2019 Google)



Op basis van de geldende bestemmingsregeling is realisering van het planvoornemen niet mogelijk. Een aangepaste bestemmingsregeling, die het gebruik als burgerwoning en als bedrijf zonder bedrijfswoning mogelijk maakt is noodzakelijk.

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.

Geldende bestemmingsregeling (© 2019 Ruimtelijkeplannen.nl)



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is onderdeel van de lintbebouwing rond de Oranjelaan. Vanuit Beek en Donk is de Oranjelaan een belangrijke verbindingsweg met Aarle-Rixtel en verder zuidwaarts met Helmond. De lintbebouwing bestaat rond het gedeelte van de Oranjelaan waarin ook het plangebied is gelegen, overwegend uit burgerwoningen. Alleen binnen het plangebied is sprake van een afwijkend gebruik als bedrijf. Daarmee samenhangend is dit de enige plek waar tussen de woonbebouwing ook bedrijfsbebouwing aanwezig is.

Aan de oostzijde van de Oranjelaan is achter de lintbebouwing het bedrijventerrein Beekerheide gelegen. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven uit milieucategorie 2 en 3 aanwezig, veelal met bedrijfswoning. Het betreft een bedrijventerrein met lichte en enkele middelzware bedrijven.

Achter de lintbebouwing aan de westzijde van de Oranjelaan is de uitbreidingswijk Beekse Akkers in ontwikkeling. De afgelopen decennia is hier een groot aantal burgerwoningen gebouwd. De komende jaren zal deze wijk verder worden afgerond.

Het plangebied was tot voor kort in gebruik bij een steenhouwerij. Ten behoeve van de bedrijfsvoering is op het achterste perceelsgedeelte bedrijfsbebouwing (ca. 475 m²) opgericht. Het perceelsgedeelte daarvoor is grotendeels onbebouwd en in gebruik voor opslag, voor parkeren en als oprit naar het bedrijfsgedeelte. Daarnaast is direct aan de weg de bedrijfswoning gelegen. Deze is halfvrijstaand, want vormt één geheel met de aangrenzende woning Oranjelaan 28.

Luchtfoto met omgeving plangebied (© CC-BY Kadaster)



2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Splitsing bedrijfsperceel

Het planvoornemen voorziet in een splitsing van het bedrijfsperceel. Daarbij wordt de bedrijfswoning met een gedeelte erf en tuin afgesplitst van de bedrijfsbebouwing en de daarbij behorende onbebouwde ruimte voor opslag, parkeren en ontsluiting. De scheiding tussen het woon- en bedrijfsgedeelte komt te liggen op circa 5 m van de zijkant van de woning en circa 20 m achter de woning. De zaaghal voor de bedrijfsloods valt daarmee juist binnen het bedrijfsgedeelte. Naast het woongedeelte resteert dan een circa 6 m brede oprit naar het bedrijfsgedeelte. De oppervlakte van het woonperceel na splitsing bedraagt circa 450 m². Voor het bedrijfsperceel resteert circa 830 m².

Fysieke situatie nagenoeg ongewijzigd.

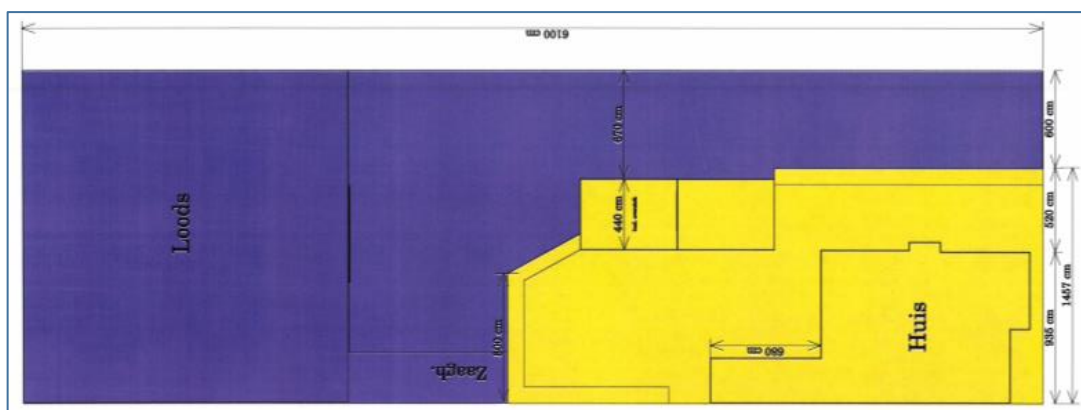
Onderdeel van het planvoornemen is de sloop van de bestaande garage, die staat op de toekomstige oprit naar het bedrijfsperceel. Deze zal worden herbouwd op het woonperceel, in de noordwestelijke hoek daarvan. De garage is daarmee bereikbaar via de eigen oprit van de woning en vormt een afscheiding tussen het woon- en bedrijfsperceel.

Voor het overige zijn geen wijzigingen in de bebouwde situatie of de inrichting van het plangebied voorzien.

Nieuwe bedrijfsfunctie

De steenhouwerij in de bedrijfsbebouwing is om gezondheidsredenen door de eigenaar van het bedrijf reeds beëindigd. De bedrijfsactiviteiten zijn overgegaan naar een vergelijkbaar bedrijf in Helmond. Na de splitsing wil de nieuwe eigenaar, woonachtig in de naastgelegen woning Oranjelaan 22, de bedrijfsbebouwing gaan gebruiken voor de stalling van de bestelauto's van zijn gevelreinigingsbedrijf. Verdere bedrijfsactiviteiten zullen in de bedrijfsbebouwing niet plaatsvinden. De eigenlijke werkzaamheden van het bedrijf vinden steeds op locatie plaats.

Splitsing in bedrijfsperceel (paars) en woonperceel (geel)



2.3 Bestemmingsregeling aangepast

Bedrijfsperceel

Het resterende bedrijfsperceel behoudt de bedrijfsbestemming. De gebruiksmogelijkheden blijven ongewijzigd, uitgezonderd de bedrijfswoning. Een bedrijfswoning wordt niet langer toegestaan op het bedrijfsperceel. Het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt beperkt tot de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing, zijnde de loods en de zaaghal. Binnen dit bouwvlak blijft de bestaande bebouwing in de huidige omvang en met de huidige hoogte behouden.

Woonperceel

De bedrijfswoning met bijbehorend erf ten tuin wordt onder de woonbestemming gebracht. Binnen deze bestemming is ter plaatse de aanwezigheid van een twee-aaneen (halfvrijstaande) woning toegestaan, aangebouwd aan de woning Oranjelaan 28. Achter en naast de woning mogen bijgebouwen worden opgericht. Onderdeel daarvan is de te herbouwen garage.

Oranjelaan met twee-aaneen woningen nrs. 26 en 28



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.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Voor het planvoornemen is vooral het hoofddoel gericht op het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken van belang. Belangen die het plangebied raken zijn:

- ✓ Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4) . Vanwege onder meer de beperkte ruimte in de ondergrond, de betekenis van de ondergrond voor het economisch functioneren van Nederland en afstemming op activiteiten in de bovengrond, is efficiënt gebruik van de ondergrond van nationaal belang.

Oranjelaan richting noorden ter hoogte van plangebied



- ✓ Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8). Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van burgers moet worden beschermd tegen negatieve milieueffecten zoals geluidsoverlast.
- ✓ Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten. Defensie heeft zeven radarstations in gebruik. Deze vervullen taken voor zowel het militaire apparaat (verkeers- en gevechtsleiding) als voor de nationale veiligheid. Om de werking van deze radarstations niet te beperken, zijn om deze stations radarverstoringgebieden aangewezen waarbinnen windmolens en hoge gebouwen beperkt mogelijk zijn.

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

Het planvoornemen draagt op bescheiden schaal bij aan het efficiënt gebruik van de ondergrond. Aan een bestaand bedrijfsperceel wordt een nieuwe invulling gegeven, waardoor voor het betreffende bedrijf geen nieuw bedrijfsperceel ontwikkeld hoeft te worden. De milieukwaliteit en de werking van de radarstations zijn door het planvoornemen niet in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er geen enkele rechtstreeks betrekking heeft op (de omgeving van) het plangebied.

Verder is in het Barro ook het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen (Ladder van duurzame verstedelijking). Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten hieraan worden getoetst.

Planvoornemen in relatie tot besluit

Door het ontbreken van verdere nationale belangen binnen het plangebied, heeft het Barro geen invloed op het planvoornemen.

Doordat het planvoornemen niet voorziet in uitbreiding van het ruimtebeslag of intensivering van het bestaande ruimteslag en er daarmee geen sprake is van enige vorm van nieuwe stedelijke ontwikkeling, is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing op het planvoornemen.

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 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen van het beleid voor de fysieke leefomgeving vastgelegd en daarmee de basisopgave en de hoofdopgaven voor de toekomst geformuleerd. Waarbij de basisopgave betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Waarbij de hoofdopgaven betrekking hebben op het werken aan de Brabantse energietransitie, het werken aan klimaat proof worden, het werken aan de slimme netwerkstad en het werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De Brabantse Omgevingsvisie sluit met de hoofdopgaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De provincie streeft ernaar, dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt. De kernwaarden voor het handelen van de provincie vallen onder de noemer 'verbinden in vertrouwen'. De kernwaarden gaan voor meerwaarde-creatie, technische en sociale innovatie, kwaliteit boven kwantiteit, steeds beter en proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Concrete aanwijzingen voor de locatie Oranjelaan 24-26 in Beek en Donk bevat de Brabantse Omgevingsvisie niet. Deze zijn en worden vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant (VrNB) zijn regels opgenomen, waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De Verordening ruimte is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. Deze Verordening ruimte 2014 is in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld, onder meer om de kenbaarheid van sinds de inwerkingtreding van de Verordening in 2014 vastgestelde wijzigingsverordeningen te vergroten. Sinds deze hernieuwde vaststelling zijn er alweer diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er wijzigingen in de regels doorgevoerd. Bij een van deze wijzigingen is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord Brabant.

Qua opbouw is voor de VrNB aansluiting gezocht bij de opbouw van bestemmingsplannen, met een indeling in inleidende regels, algemene regels, structuren en aanduidingen.

Algemene regels

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;*
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*

Structuren

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

Een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt.

Planvoornemen in relatie tot regels

Het planvoornemen voorziet in een zeer beperkte stedelijke ontwikkeling, waarbij geen sprake is van nieuw ruimtebeslag of intensivering van de bestaande functies. Het plangebied is geheel gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

De oppervlakte van het bedrijfsperceel na splitsing bedraagt circa 830 m². Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarde dat de oppervlakte van een bedrijfsperceel minder dan 5.000 m² moet bedragen.

3.2.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de VrNB.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020: Groei in balans

In de Structuurvisie zijn voor de locatie Oranjelaan 24-26 of de directe omgeving daarvan geen specifieke aanduidingen opgenomen. Ook in de meer algemene Visie op hoofdlijnen worden geen zaken aan de orde gesteld die op het planvoornemen betrekking hebben. Wat betreft de achterliggende woonwijk Beekse Akkers is de verdere afronding daarvan voorzien.

3.3.2 Conclusie

Het planvoornemen past binnen de Structuurvisie Laarbeek 2010-2020: Groei in balans.

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 ter plaatse van de woning

Het planvoornemen voorziet voor wat betreft de woning in de vervanging van de functie als bedrijfswoning door een functie als burgerwoning. Qua bodemkwaliteit vindt daarbij geen verandering naar een gevoeliger bestemming plaats (mensen wonen of werken langer dan 2 uur aaneengesloten in het gebouw) of is sprake van een toename van eventuele risico's. Derhalve mag gesteld worden dat, doordat de bodem in de huidige situatie al geschikt was voor de functie als bedrijfswoning, deze in de nieuwe situatie ook geschikt zal zijn voor de functie als burgerwoning. Daar komt bij dat voor het planvoornemen ook maar zeer beperkt werkzaamheden in de bodem plaatsvinden. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Voor wat betreft het bedrijfsperceel en de daarop aanwezige bedrijfsbebouwing, voorziet het planvoornemen niet in een wijziging van het gebruik of de bebouwing. Het gebruik voor bedrijfsdoeleinden blijft ongewijzigd. Er zijn geen consequenties voor de bodemkwaliteit.

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.

Geluidsgevoelige objecten

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 voorziet in de omzetting van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Er is feitelijk geen sprake van de realisering van een nieuwe woning, doch van een andere benaming en daaraan gekoppelde juridische regeling. Hoewel gelegen binnen de onderzoekszone van de Oranjelaan, behoeft een akoestisch onderzoek derhalve niet uitgevoerd te worden.

Uit het feit dat het betreffende gebouw tot op heden als bedrijfswoning in gebruik was, mag geconcludeerd worden dat in de woning qua geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangaande wegverkeerslawaaï gelden voor bedrijfswoningen en burgerwoningen dezelfde regels.

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 betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Als een project in betekenende 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.

Een nieuwe woning vormt in principe een bron van luchtverontreiniging. In het planvoornemen is echter geen sprake van een nieuwe woning, maar van een bestaande woning, die van een andere benaming en daaraan gekoppelde juridische regeling wordt voorzien. De hoeveelheid luchtverontreiniging die de woning tot gevolg heeft, zal hierdoor niet of nauwelijks wijzigen. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook gekeken naar de bestaande luchtkwaliteit in de directe omgeving van het plangebied. Uit de "Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland" van het RIVM blijkt dat voor het aspect 'fijn stof (PM10)' de concentratie ca. 18 µg/m³ (in 2020 (gegevens 2019)) en ca. 14 µg/m³ (in 2030 (gegevens 2019)) bedraagt. De concentraties liggen daarmee ruim beneden de wettelijke grenswaarden 40 µg/m³ (jaargemiddelde) en 50 µg/m³ (daggemiddelde dat maximaal 35 keer per jaar overschreden mag worden) en zelfs beneden de WHO advieswaarde van 20 µg/m³.

Voor het aspect 'stikstofdioxide (NO₂)' bedraagt de concentratie ca. 17 µg/m³ (in 2020 (gegevens 2019)) en ca. 10 µg/m³ (in 2030 (gegevens 2019)). De concentraties liggen daarmee ruim beneden de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³ (jaargemiddelde). De conclusie is gerechtvaardigd dat in de omgeving van het plangebied sprake is van een goede luchtkwaliteit.

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. Gelet op de definitie van een geurgevoelig object vallen zowel niet-agrarische bedrijfswoningen als burgerwoningen daar onder.

Het planvoornemen heeft derhalve niet de realisering van een nieuw geurgevoelig object tot gevolg. In het kader van de regelgeving op het gebied van geur maakt het niet uit of de betreffende woning wordt aangemerkt als een niet-agrarische bedrijfswoning of als een burgerwoning. Voor de woning gelden in beide gevallen dezelfde geurnormen en in beide gevallen brengt de woning dezelfde beperkingen voor geurhinder veroorzakende inrichtingen in de omgeving met zich mee. Er is derhalve geen sprake van wijzigingen in de geursituatie.

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

Op circa 690 m ten zuiden van het plangebied ligt een transportleiding met een werkdruk van 8000 kpa en een diameter van 6 inch. Gelet op de daadwerkelijke afstand tot de leiding van 690 m en het gegeven dat de contour voor het plaatsgebonden risico (PR) op 0 m van de leiding ligt, vormt het PR geen belemmering.

Bij de beoordeling van het groepsrisico (GR) is van belang of het aantal personen binnen het invloedsgebied wijzigt. Daarvan is binnen het planvoornemen geen sprake. De woning Oranjelaan 26 blijft bewoond worden door één huishouden, ongeacht of deze aangemerkt wordt als bedrijfswoning of als burgerwoning. Er hoeft geen berekening van het GR uitgevoerd te worden. Het GR blijft ongewijzigd.

4.1.6 Toelaatbare milieucategorieën van bedrijfsactiviteiten

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" zijn minimale richtafstanden opgenomen tussen bedrijven en burgerwoningen.

Op basis van de geldende bestemmingsregeling zijn binnen de bedrijfsbebouwing bedrijfsactiviteiten toegestaan die vallen binnen categorie 1 en 2 van de milieuzonering. Over het algemeen zijn dit categorieën van bedrijfsactiviteiten die in combinatie met woonbestemmingen niet leiden tot hinder en/of overlast. Bij het opstellen van de geldende bestemmingsregeling is ook geoordeeld dat binnen het plangebied het toelaten van milieucategorie 1 en 2 aanvaardbaar is.

Het planvoornemen voorziet in het gebruik van de bedrijfsbebouwing voor de stalling van bedrijfsauto's van een gevelreinigingsbedrijf. Verdere bedrijfsactiviteiten worden ter plaatse niet uitgevoerd. De stalling van bedrijfsauto's valt qua milieuzonering onder categorie 1 en is daarmee ter plaatse passend. Gelet op de overwegende woonomgeving in de directe omgeving wordt in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat bedrijven uit milieucategorie 1 rechtstreeks toelaatbaar zijn en uit milieucategorie 2 alleen na afwijking. In het laatste geval kan dan nog een beoordeling van de aanvaardbaarheid van de betreffende bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

4.1.7 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 binnen het plangebied toelaatbaar zijn, wijzigen niet. Ook de bebouwingssituatie wijzigt niet. Enkel de benaming van de bestemming van een deel van het plangebied verandert. Veranderingen in milieueffecten zal dit niet tot gevolg hebben. 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.

4.1.8 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 feitelijk enkel een interne functieverandering binnen bestaande bebouwing. De woning Oranjelaan 26 wordt niet langer gebruikt als bedrijfswoning, maar als burgerwoning. De bebouwde situatie wijzigt daarbij beperkt, doordat een bestaand bijgebouw (garage) wordt gesloopt en op een andere plek binnen het plangebied wordt herbouwd. Omdat in de huidige situatie de plek waar het bijgebouw wordt herbouwd reeds verhard is en in de nieuwe situatie de plek waar het bijgebouw stond weer verhard wordt als onderdeel van de inrit naar het bedrijf, verandert er in de verhardingssituatie per saldo niets. Het planvoornemen is daarmee niet van invloed op de waterhuishouding ter plekke.

Digitale watertoets

Gezien het feit dat de voorgenomen ontwikkeling enkel een interne functieverandering betreft, waarbij het aantal vierkante meters verhard oppervlak gelijk blijft, en het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen, is bij het doorlopen van de Digitale Watertoets geconcludeerd dat er met het planvoornemen geen belang van het waterschap is gemoeid.

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 2021 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 rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De gemeente Laarbeek heeft haar cultuurhistorisch erfgoed onder meer vastgelegd op een Archeologische beleidskaart. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bekende of verwachte archeologische monumenten. Het cultuurhistorisch erfgoed van de gemeente Laarbeek is vastgelegd op een Cultuurhistorische waarden en -beleidskaart. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bekende cultuurhistorische monumenten door terreinen met bekende monumenten geen bestemming te geven die het erfgoed kan schaden.

Archeologische waarden

Op de gemeentelijke Archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen binnen 'Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting'. Het gaat hierbij om gebieden waar op basis van de geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten de kans op behoudenswaardige archeologische relictten hoog wordt geacht. In deze gebieden is sprake van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Het planvoornemen heeft nauwelijks gevolgen voor de fysieke situatie ter plaatse. Er is sprake van een bestaande situatie met bestaande bebouwing en verharding, die wordt voorzien van een andere benaming en daaraan gekoppelde juridische regeling. De enige bodemingreep die plaatsvindt, betreft de verplaatsing van het bijgebouw (garage) bij de woning Oranjelaan 26. Het oppervlak van de daarmee gepaard gaande bodemingreep (slooplocatie en herbouwlocatie) bedraagt circa 85 m². In het kader van het planvoornemen is daarmee slechts beperkt sprake van het roeren van de grond. Het oppervlak van de bodemingreep blijft ruim beneden de 500 m². Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Cultuurhistorische waarden

Het wegtracé van de Oranjelaan behoort tot de 'historische geografie van redelijk hoge waarde'. Het wegtracé is aangeduid als een 'object met een hoge cultuurhistorische waarde'. Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten gezien worden als belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het planvoornemen laat het betreffende wegtracé ongemoeid en doet dan ook geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde ervan.

Verdere cultuurhistorische waarden zijn in (de omgeving van) het plangebied aanwezig in de vorm van enkele panden, waaronder Oranjelaan 22, die vallen onder 'overige historische bouwkunst'. Deze panden zijn aangeduid als 'object met een zeer hoge cultuurhistorische waarde'. Het planvoornemen wijzigt de fysieke situatie ter plaats niet noemenswaard en is daarmee niet van invloed op de cultuurhistorische waarde van genoemde panden.

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.

Gebiedsbescherming

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.

De provincie (Gedeputeerde Staten) dragen zorg voor de totstandkoming en instandhouding van het NNN. De NNN-gebieden worden aangewezen en begrensd in de omgevingsverordeningen, als Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het plangebied is niet gelegen in dit NNB. Gelet op de ligging in de kern Beek en Donk mag worden aangenomen dat door het planvoornemen geen significante effecten optreden voor het NNB.

Het Natura 2000-gebied “Strabrechtse Heide & Beuven” is gelegen op ca. 11 km afstand van het plangebied. Gelet op de beperkte omvang en impact van het planvoornemen (het voor burgerbewoning gebruiken van een voormalige bedrijfswoning) en de tussenliggende afstand is de veronderstelling gerechtvaardigd dat er geen sprake is van significante externe effecten op genoemd Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

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.

Het planvoornemen voorziet slechts zeer beperkt in wijziging van de bestaande fysieke situatie. Enkel het bestaande bijgebouw bij de woning wordt verplaatst. Daarbij is de toekomstige locatie van het bijgebouw thans verhard als oprit en zal de huidige locatie van het bijgebouw na sloop weer verhard worden als onderdeel van de oprit. In het kader van het planvoornemen wordt er geen beplanting verwijderd. Aangenomen mag worden dat het planvoornemen daarmee geen nadelige gevolgen voor de aanwezige soorten flora en fauna met zich mee zal brengen.

4.2.4 Duurzaamheid

Duurzaam ontwikkelen

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Laarbeek heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Met het planvoornemen wordt aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag voor een extra bedrijfsperceel, dan wel een nieuw perceel voor een burgerwoning. Door het planvoornemen blijft een bestaand bedrijfsperceel met de daarop aanwezige bebouwing en terreininrichting, alsmede de daarbij aanwezige voormalige bedrijfswoning ook voor de toekomst bruikbaar.

4.2.5 Conclusie

Vanuit de fysieke aspecten bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Het planvoornemen heeft geen negatieve effecten op de fysieke aspecten.

4.3 Economische aspecten

4.3.1 Kostenverhaal

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is op basis van de Wro kostenverhaal aan de orde. De daarvoor aangewezen weg is het opstellen van een exploitatieplan. Hiervan kan worden afgezien indien kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dat laatste is bij het planvoornemen aan de orde. Tussen de betrokken initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek wordt een anterieure overeenkomst 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. Het planvoornemen heeft nauwelijks of geen gevolgen voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving ter plaatse. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de overeenkomst 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 de daarin aanwezige 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 “Kom Beek en Donk”. Daarmee wordt in ieder geval bereikt dat de regeling zoveel mogelijk aansluit bij de regeling voor de aangrenzende woonpercelen.

Bij het opstellen van de regels van het bestemmingsplan “Kom Beek en Donk” 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 percelen Oranjelaan 24 en 26 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: 'Bedrijf' en 'Wonen';
- ✓ de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- ✓ de aanduiding 'bouwvlak';
- ✓ de bouwaanduidingen 'bijgebouwen' en 'twee-aaneen';
- ✓ de maatvoeringen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. Bij de woning kunnen daarnaast binnen de aanduiding 'bijgebouwen' nog bijgebouwen ten behoeve van de woning worden opgericht

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 bestemmingen;
- ✓ algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels en de algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- ✓ 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 op een afdoende wijze vertaald in een juridische regeling, die recht doet aan de beoogde toekomstige situatie.

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 15 mei 2019 is daarbij te kennen gegeven dat met het plan geen belang van het waterschap is gemoeid.

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

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken (van 14 juni 2019 tot en met 25 juli 2019) ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

