Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

BESTEMMINGSPLAN

Kerkakkers Blok II Beek



Identificatiecode: NL.IMRO.1659.BPBDclusterbeek-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 28 januari 2019

Projectnummer: 54 - 032

Van Kempen RO
Stedenbouwkundig Adviesbureau

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 11
3 Beleidskader 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 14
4 Uitvoeringsaspecten 16
4.1 Milieuaspecten 16
4.2 Fysieke aspecten 20
4.3 Economische aspecten 23
4.4 Handhaving 24
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 26
6 Procedure 27
6.1 Vooroverleg 27
6.2 De te volgen procedure 27
6.3 Ter inzage legging 28

Bijlage

1 Studie Kerkakkers Blok II Beek

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Binnen de 'Voorzieningencluster Beek' is een drietal bouwblokken gereserveerd voor de realisering van woningbouw. Bij de planontwikkeling om te komen tot invulling van de betreffende bouwblokken is gebleken, dat naast de voorziene behoefte aan grondgebonden woningen in één of twee bouwlagen met kap, er ook behoefte bestaat aan patiowoningen.

In het meest zuidelijke bouwblok is reeds woningbouw gerealiseerd. Hier zijn schoolwoningen in één bouwlaag met een kap gerealiseerd. Binnen de overige twee bouwblokken vinden nog geen bouwactiviteiten plaats. Teneinde in de vraag naar patiowoningen te kunnen voorzien, wil de gemeente Laarbeek in het middelste bouwblok de bouw van dergelijke woningen mogelijk maken. In de studie "Kerkakkers Blok II Beek" (Dorp Stad en Land + Twan Jütte Stedenbouw Architectuur, 2018) zijn de randvoorwaarden, waaronder dit zou kunnen, vastgelegd. De geldende bestemmingsregeling staat de bouw van patiowoningen enkel na afwijking van de bouwregels toe.

Doel

Door middel van een herziening van de bestemmingsregeling voor het betreffende middelste bouwblok kan rechtstreeks in de behoefte aan de bouw van patiowoningen worden voorzien. Binnen de geldende bestemming 'Woongebied' moet daartoe in de bouwregels de mogelijkheid tot het bouwen van patiowoningen verwerkt worden. Met name van belang daarbij is dat ook woningen met een grotere diepte dan 15 m voor hoofd- en aangebouwd bijgebouw en met een kleinere minimale diepte van de achtertuin dan 8 m mogelijk worden.

In deze toelichting wordt onderbouwd, dat de gewijzigde bouwmogelijkheden ter plaatse inpasbaar zijn en niet tot onaanvaardbare effecten voor de omgeving leiden. In de regels zijn vervolgens de gewijzigde bouwmogelijkheden vastgelegd.

Woningen in aanbouw binnen meest zuidelijke bouwblok (woningen zijn inmiddels gereed)



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de zuidwestelijke punt van de kern Beek en Donk. De punt bestaat grotendeels uit de 'Voorzieningencluster Beek', momenteel bestaande uit enkele scholen, een aantal sportvoorzieningen en enkele schoolwoningen. In de nabije toekomst is hierin ook verdere woningbouw voorzien. Het plangebied wordt ontsloten via de Kerkakkers en de Wijnkelderweg. De Kerkakkers staat via de Muzenweg direct in verbinding met de doorgaande Lieshoutseweg (N615). Via de Wijnkelderweg en enkele aansluitende straten is het centrum van 'Beek' bereikbaar.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Wijnkelderweg. Aan de noord-, oost- en zuidzijde bestaat de begrenzing uit de (toekomstige) groenstructuur, die tussen de drie bouwblokken onderling en tussen de bouwblokken en de overige voorzieningen is/wordt aangelegd.

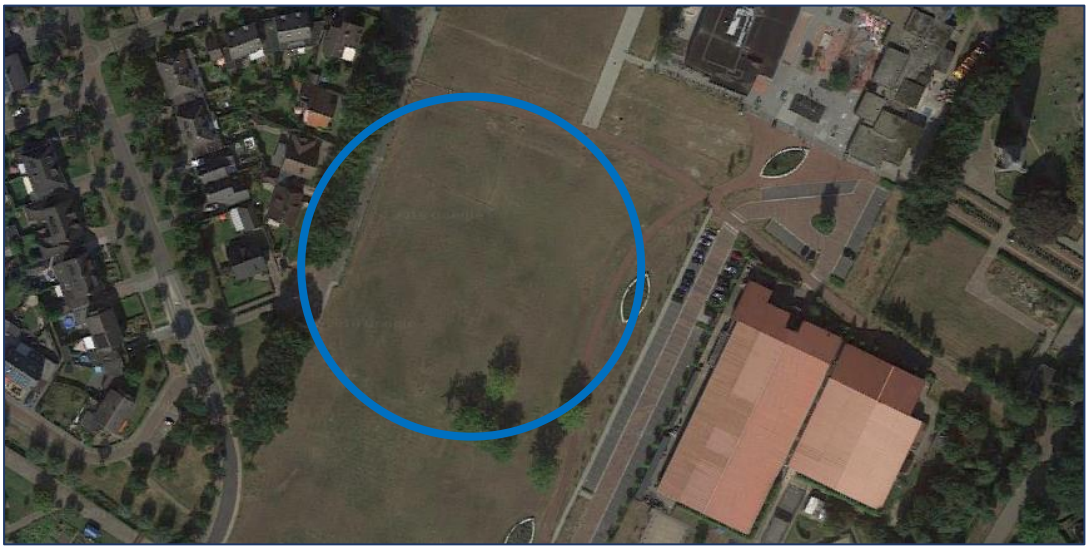
1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied is momenteel het bestemmingsplan "Voorzieningencluster Beek" van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 mei 2011.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn aan de gronden binnen het plangebied de volgende bestemming en regelingen toegekend:
- ✓ bestemmingen 'Verkeer' en 'Woongebied'
- ✓ dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'
- ✓ maatvoeringen 'maximum aantal wooneenheden', 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)'

Op basis van de maatvoeringen op de verbeelding zijn binnen het plangebied maximaal 27 woningen te realiseren met een goothoogte van maximaal 7 m en een bouwhoogte van maximaal 11 m.

Luchtfoto plangebied (Afbeeldingen ©2018 Google)



Op basis van de bijbehorende regels moeten de woningen worden afgedekt met een kap met een dakhelling, die ligt tussen de 30° en de 50°. De realisering van patiowoningen is enkel door toepassing van een afwijking mogelijk. Door middel van die afwijking kan een grotere diepte van de woning (hoofdgebouw en aangebouwd bijgebouw) dan 15 m worden toegestaan, alsmede het niet geheel voorzien van de woning van een kap.

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.

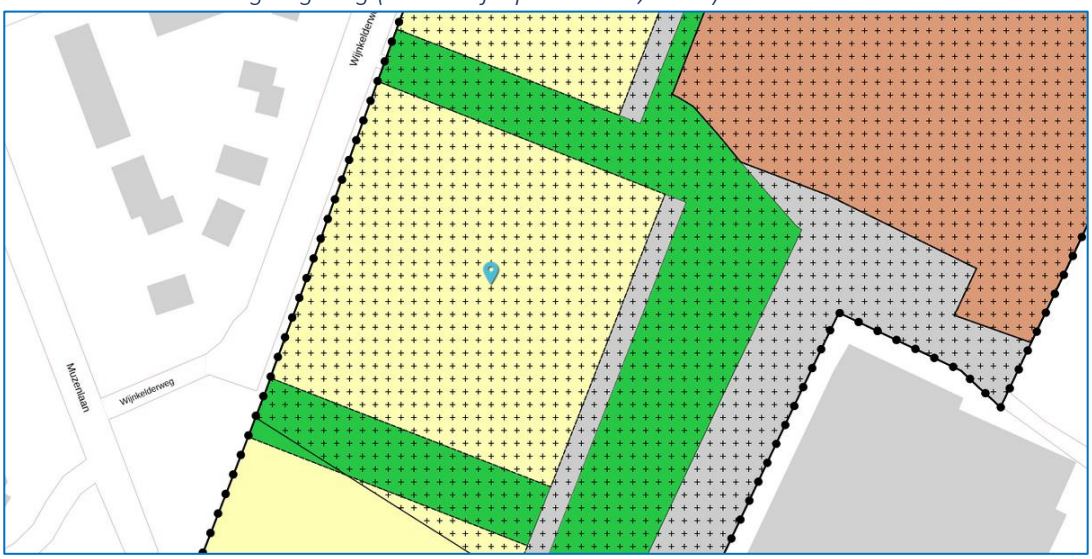
Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beleidsbeschrijving opgenomen, waarbij een korte beschrijving is gegeven van het voor het gebied relevante beleid. Steeds is aangegeven op welke wijze het planvoornemen binnen deze beleidskaders past.

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 (Ruimtelijkeplannen.nl, 2018)



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

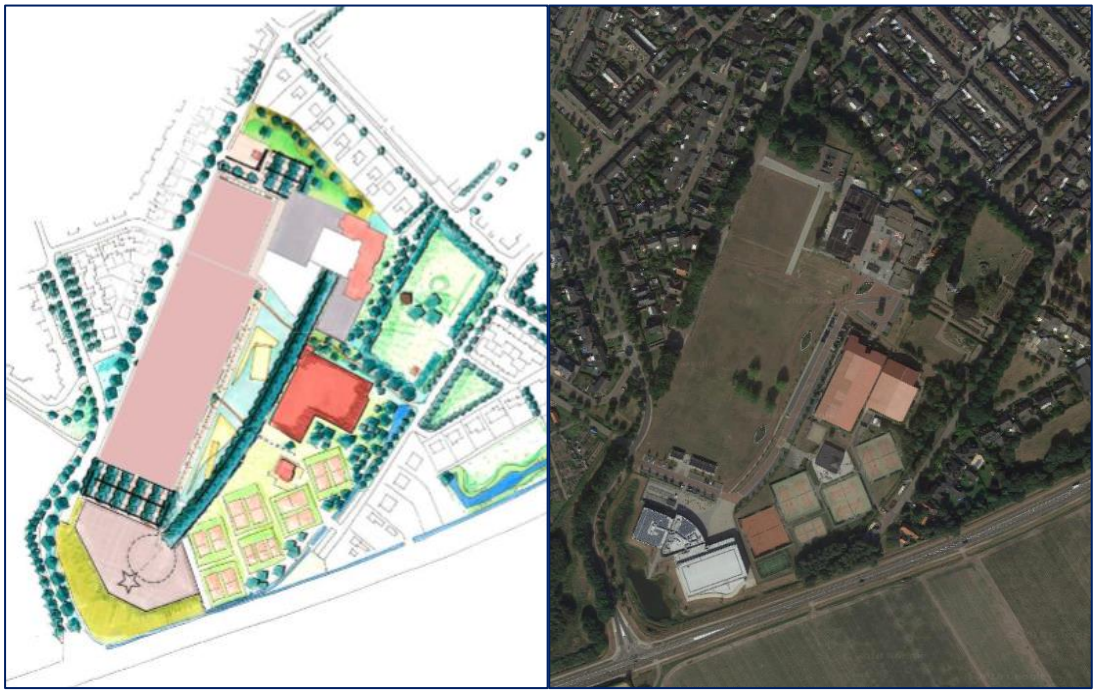
Het plangebied is onderdeel van de voorzieningencluster Beek. In deze cluster is een aantal onderwijs- en daarmee samenhangende voorzieningen bij elkaar gebracht. Aan de noordzijde van de cluster is een brede school met basisscholen, buitenschoolse opvang, kinderdagopvang en peuterspeelzalen gelegen. Aan de zuidzijde zijn de VMBO-locatie Laarbeek van het Commanderij College en de sporthal D'n Ekker gelegen. Tussen de beide onderwijscomplexen wordt een centrale openbare ruimte gerealiseerd, met groen- en parkeervoorzieningen.

Onderdeel van de voorzieningencluster zijn ook enkele toekomstige woningbouwblokken. Een gedeelte van het meest zuidelijke bouwblok is momenteel in aanbouw. De overige bouwblokken liggen nog braak en zijn van een grasbeplanting voorzien.

De ontsluiting van de voorzieningencluster vindt centraal plaats via de Kerkakker, die onderdeel is van de centrale openbare ruimte. De Kerkakker sluit aan op de Muzenweg, die rechtstreeks in verbinding staat met de Lieshoutseweg (N615). Langs de noordwestzijde van de voorzieningencluster loopt de Wijnkelderweg, die via enkele andere straten in verbinding staat met het centrum van Beek.

Aansluitend aan de voorzieningencluster zijn een tennis- en squashhal en een buitentenniscomplex gelegen. Rondom het voorzieningencluster zijn verder overwegend woongebieden gelegen. Alleen rondom de Oude Toren is nog een begraafplaats aanwezig.

Schets opzet en luchtfoto voorzieningencluster Beek (Afbeeldingen ©2018 Google)



2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Geldend bestemmingsplan
De regeling in het geldende bestemmingsplan is gericht op de bouw van woningen in 1 of 2 bouwlagen, afgedekt met een kap. De woningen mogen vrijstaand, twee-aaneen, aaneen en gestapeld gebouwd worden. De diepte van de woningen (hoofd-gebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen) bedraagt maximaal 15 m, mits daar-bij een achtertuin met een diepte van minimaal 8 m resteert. De goot- en bouw-hoogte bedragen 7 respectievelijk 11 m (maximaal 2 bouwlagen), de dakhelling van de verplichte kap moet liggen tussen de 30 en 50°.

Planvoornemen
Om tegemoet te kunnen komen aan de vraag naar woningbouwkavels, waarop ook patiowoningen mogen worden gebouwd, worden binnen het middelste woning-bouwblok daarvoor de mogelijkheden gecreëerd. De gemeente Laarbeek wil binnen dit bouwblok conform de studie “Kerkakkers Blok II Beek” de realisering van vrij-staande en patiowoningen toestaan. Conform de studie moeten de woningen wel steeds aan de straatzijde met een kap afgedekt worden.

Stedenbouwkundig plan Verkaveling 1 uit studie “Kerkakkers Blok II Beek”



Aan de achterzijde zijn gebouwdelen (aanbouw, uitbouw) met plat dak ook toegestaan. Voor de patiowoningen wordt de eis voor een maximale diepte van de woning (hoofdgebouw inclusief aanbouw/uitbouw) van 15 m en een achtertuin met een diepte van tenminste 8 m losgelaten. Deels geldt dit ook voor de vrijstaande woningen. Deze zijn gedacht in een L-vorm, waarbij deels wel en deels niet de maximale diepte van 15 m van toepassing is.

Op basis van enkele verkavelingsstudies is de verkavelbaarheid van het bouwblok voor patiowoningen en/of vrijstaande woningen onderzocht. Daaruit is gebleken dat patiowoningen en vrijstaande woningen inclusief de benodigde wegen, parkeer- en groenvoorzieningen goed inpasbaar zijn. In de studie “Kerkakkers Blok II Beek” zijn deze studies vervolgens uitgewerkt in een verkavelingsvoorstel. De opzet van deze verkaveling is zodanig, dat de stroken met patiowoningen en vrijstaande woningen onderling nog uitwisselbaar zijn. Naar gelang de vraag op het moment van kaveluitgifte wordt de definitieve invulling met patiowoningen en vrijstaande woningen bepaald.

De studie “Kerkakkers Bolk II Beek” is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

Stedenbouwkundig plan Verkaveling 2 uit studie “Kerkakkers Blok II Beek”



2.3 Bestemmingsregeling aangepast

Woongebied
De bestemming 'Woongebied' blijft onverminderd van toepassing op het plangebied. Daarbinnen worden bouwmogelijkheden gecreëerd, gericht op het bouwen van patiowoningen en van vrijstaande woningen.

Zo geldt voor de patiowoningen dat de diepte van hoofdgebouw en aangebouwd bijgebouw niet beperkt hoeft te blijven tot 15 m, maar de gehele diepte van het bouwperceel mag bedragen minus de wel aan te houden minimale afstand tot de naar de weg of een openbare groenvoorzieningen gekeerde perceelsgrens. Restrictie daarbij is wel dat ten hoogste 70% van het bouwperceel bebouwd mag worden.

Voor de vrijstaande woningen in L-vorm geldt dat ten minste voor de helft van de perceelsbreedte de diepte van het hoofdgebouw met aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan 15 m.

Zowel de patiowoningen als de vrijstaande woningen mogen deels in 2 bouwlagen afgedekt met een kap uitgevoerd worden. Deels moet de woning ook bestaan uit een grote aan- of uitbouw daarvan in één bouwlaag en plat afgedekt. De helling van de kap moet liggen tussen de 30° en 40 °.

De studie "Kerkakkers Blok II Beek" geeft behalve de verkavelingsopzet, ook de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden voor de verdere invulling van het plangebied. Daarmee fungeert de studie als een beeldkwaliteitsplan voor de verdere planontwikkeling.

Verkeer
De bestaande strook met de bestemming 'Verkeer' komt te vervallen en wordt onderdeel van de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming is reeds de aanleg van woonstraten en dergelijke mogelijk. De woonstraten worden aangesloten op de Wijnkelderweg. Het verkeer van en naar de woningen behoeft dan geen gebruik te maken van de Kerkakkers, waardoor conflicten met schoolgaande kinderen zoveel mogelijk worden voorkomen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Het planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, waarbij in de Voorzieningencluster Beek binnen een woningbouwblok andere woningtypen worden toegestaan. Het aantal maximaal te bouwen woningen neemt daarbij niet toe, evenmin als het ruimtebeslag voor de voorziene woningbouwontwikkeling. De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het planvoornemen van toepassing zijn. De beperkingen die van toepassing zijn vanwege het aanwezige ‘radarverstoringsgebied’, raken het planvoornemen niet. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

Het plangebied gezien richting ‘oude toren’



De ontwikkeling, die met het planvoornemen samenhangt, is dermate beperkt, dat de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is. De ontwikkeling maakt niet de bouw van een extra woning mogelijk, noch is sprake van een uitbreiding van het voor de woningbouw voorziene ruimtebeslag. Enkel de mogelijkheid om de woningen, die op basis van de geldende bestemmingsregeling al gebouwd kunnen worden, ook te bouwen als patiowoning wordt in die bestemmingsregeling vastgelegd. In het kader van de ‘ladder’ is daarmee geen sprake van verstedelijking, er vindt geen uitbreiding van het ruimtebeslag plaats.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Onderhavig planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, waarbij binnen een bestaande woonbestemming de bouw van een ander type woningen mogelijk wordt gemaakt. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het besluitgebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

3.1.3 Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De provincie geeft in de Structuurvisie RO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

Het plangebied maakt deel uit van een ‘kern in het landelijk gebied’. Op grotere schaal is deze kern onderdeel van het ‘mozaïeklandschap’ en het ‘economisch kenniscluster’. In het kader van het geldende bestemmingsplan is al onderbouwd dat de ontwikkeling van woningbouw binnen de bestaande kern aanvaardbaar is en passend binnen de SVIR. Het planvoornemen is hierop niet van invloed. Het ruimtebeslag van de woningbouwontwikkeling wijzigt niet en het aantal te bouwen woningen neemt niet toe. Enkel wordt de mogelijkheid geboden deze woningen ook als patiowoning te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

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

3.2.3 Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020: Groei in balans

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

Het planvoornemen betreft een ondergeschikte aanpassing binnen de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. Op het benodigde ruimtebeslag en het maximaal aantal te bouwen woningen heeft deze geen invloed. Alleen wordt de bouw van patiowoningen mogelijk gemaakt. Met de bouw hiervan kan mogelijk beter worden voorzien in de ook in de Structuurvisie geconstateerde behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen. Wat betreft de Structuurvisie kan de woningbouwlocatie volgens plan ontwikkeld worden.

3.3.2 Wonen in Laarbeek Woonvisie 2017-2021

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

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

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

Het planvoornemen maakt de bouw van patiowoningen mogelijk. Het ruimtebeslag van de woningbouwlocatie en het aantal daarbinnen te bouwen woningen blijft gelijk. Met de patiowoningen kan ingespeeld worden op de behoefte aan seniorenwoningen en levensloop bestendige woningen. Het planvoornemen past daarmee binnen de woonvisie van de gemeente Laarbeek.

3.3.3 Conclusie

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

Wijnkelderweg met aanliggend plangebied



4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

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

Bodemkwaliteit en planvoornemen

Het planvoornemen maakt niet de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie mogelijk, doch enkel de bouw daarbinnen van patiowoningen. In het kader van het geldende bestemmingsplan “Voorzieningencluster Beek” is door onderzoek al aangetoond dat de gronden ter plaatse van de woningbouwlocatie geschikt zijn voor woningbouw. Nu geen nieuwe gronden aan die locatie worden toegevoegd kan verder bodemonderzoek achterwege blijven.

4.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

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

Akoestische afweging

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

Het planvoornemen maakt niet de realisering van extra woningen mogelijk. Enkel kunnen de te realiseren woningen ook als patiowoningen gebouwd worden. Het realiseren van woningen is op basis van het geldende bestemmingsplan al mogelijk. Binnen het planvoornemen verandert het ruimtebeslag voor de woningen en het maximaal aantal te bouwen woningen niet. Ook blijven de afstanden van de woningen tot mogelijke geluidbronnen in de omgeving (wegen) ongewijzigd.

Voor de te bouwen woningen blijven, of deze nu in 2 bouwlagen met kap of in 1 bouwlaag met kap en plat dak worden uitgevoerd, dezelfde geluidsbelastingen als gevolg van wegverkeer in de omgeving van toepassing. Omdat voor de te realiseren woningbouw reeds is onderzocht dat van geluidhinder geen sprake is, zal dat ook in het kader van het planvoornemen niet het geval zijn.

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.

In onderhavig geval is geen sprake van het toevoegen van woningen aan een woningbouwlocatie. Het aantal te realiseren woningen en het daarvoor beschikbare ruimtebeslag blijven ongewijzigd. Daardoor is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De bijdrage van het planvoornemen is nihil. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit omgeving

Bij het toekennen van de woonbestemming aan de betreffende woningbouwlocatie is reeds geoordeeld dat sprake is van een qua luchtkwaliteit in de omgeving aanvaardbaar woonklimaat. Door het mogelijk maken van de bouw van patiowoningen binnen hetzelfde ruimtebeslag, treedt daarin geen verandering op.

4.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

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

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

Het planvoornemen maakt niet de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie mogelijk, doch enkel de bouw daarbinnen van patiowoningen. In het kader van het geldende bestemmingsplan “Voorzieningencluster Beek” is door onderzoek al aangetoond dat de gronden ter plaatse van de woningbouwlocatie qua geurbelasting geschikt zijn voor woningbouw. Nu geen nieuwe gronden aan die locatie worden toegevoegd en ook het maximum aantal te bouwen woningen niet veranderd, kan verder onderzoek naar mogelijke geurhinder achterwege blijven.

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
Langs de Wijnkelderweg is een gastransportleiding van de Gasunie gelegen. Deze leidt naar het ‘gasdrukregel- en meetstation’ dat verder noordelijk aan de Wijnkelderweg is gelegen. Voor deze leiding en het gasdrukregel- en meetstation zijn in het kader van het geldende bestemmingsplan plaatsgebonden risicoberekeningen en groepsrisicoberekeningen uitgevoerd. Uit de uitgevoerde plaatsgebonden risicoberekening en groepsrisicoberekening is gebleken, dat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico geen beperking vormen voor de voorgenomen woningbouw.

Nu het planvoornemen niet voorziet in het mogelijk maken van de bouw van meer woningen en/of binnen een groter ruimtebeslag, blijft het aantal toekomstige bewoners binnen het onderzoeksgebied van de leiding gelijk en komen de woningen niet op kortere afstand van de leidingen te liggen. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vormen daardoor nog steeds geen beperking voor de voorgenomen woningbouw.

4.1.6 M.e.r.-beoordeling

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

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

Milieueffectapport
De specifieke activiteiten, die plaatsvinden binnen het plangebied, zijn niet opgenomen op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het bij het plan opstellen van een milieueffectrapport (m.e.r.) is niet noodzakelijk.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Leidend voor de bepaling of een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is zijn navolgende selectiecriteria:
- ✓ de kenmerken van het project;
- ✓ de plaats van het project;
- ✓ de kenmerken van de potentiële effecten.

In hoofdstuk 1 en 2 is de plaats van het project beschreven. Het plangebied ligt niet binnen of op korte afstand van een kwetsbaar of waardevol beschermd gebied. De ligging van het plangebied binnen het bestaand bebouwd gebied van Beek en Donk en op voldoende afstand van omliggende belastende functies geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.

In hoofdstuk 2 zijn de kenmerken van het project beschreven. Daarbij gaat het enkel om het mogelijk maken van de bouw van patiowoningen binnen een bestaande woningbouwlocatie voor maximaal 27 woningen. Er worden geen extra woningen mogelijk gemaakt en ook het ruimtebeslag voor de toekomstige woningen neemt niet toe. Daarmee ligt het project ver onder de drempelwaarden voor een m.e.r. Een passende beoordeling is eveneens niet aan de orde. Er bestaat geen aanleiding om op basis van de kenmerken van het project een m.e.r. uit te voeren.

De effecten van de planontwikkeling zijn nader beschreven in hoofdstuk 4. Uit die beschrijving blijkt dat de locatie milieukundig geschikt is voor de bouw van woningen. Een goed woon- en leefklimaat kan binnen de nieuwe woningen worden gerealiseerd, ook als deze als patiowoning worden uitgevoerd. Daarnaast blijkt uit de beschrijving dat als gevolg van het planvoornemen sprake is van een acceptabele belasting op de omgeving. Het planvoornemen is derhalve ruimtelijk aanvaardbaar. De effecten van het plan geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.

4.1.7 Conclusie

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

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Water

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

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

Het planvoornemen betreft het vastleggen van de mogelijkheid om de ter plaatse te realiseren woningen ook als patiowoning uit te voeren. Het maximaal aantal te realiseren woningen en het daarvoor beschikbaar ruimtebeslag blijft daarbij gelijk. Voor de wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater, afvalwater en oppervlaktewater brengt dit geen veranderingen met zich mee. De waterbergingsopgave wordt ten gevolge van het planvoornemen niet wezenlijk anders. De wijze waarop daarin wordt voorzien blijft gelijk ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden. Concreet betekent dit dat in de bestaande waterpartijen in en om de voorzieningencluster voldoende ruimte beschikbaar is voor het tijdelijk bergen van hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak van de woningen en infrastructuur binnen het plangebied.

Voor het planvoornemen is de Digitale Watertoets doorlopen. De resultaten hiervan zijn door het Waterschap Aa en Maas toegezonden bij mail van 24 mei 2018. Met het ruimtelijk plan is geen belang van het waterschap gemoeid. Het waterschap Aa en Maas heeft dan ook geen op- of aanmerkingen op het plan.

4.2.2 Archeologie en cultuurhistorie

Erfgoedwet

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

Archeologische waarden

De gemeente Laarbeek heeft haar cultuurhistorisch erfgoed vastgelegd op een “Erfgoedkaart”. Onderdeel daarvan is een ‘Archeologische beleidskaart’. Deze is afgeleid van de archeologische verwachtingen- en waardenkaart, en geeft de ruimtelijke grondslag voor het archeologiebeleid. De archeologische beleidskaart geeft aan welke gebieden in een bestemmingsplan de (dubbel)bestemming archeologie (zouden) moeten krijgen. Deze gebieden zijn onderscheiden in zones of terreinen, waar een op onderdelen verschillend beleid kan worden gehanteerd.

Op de archeologische beleidskaart is het plangebied aangeduid als onderdeel van ‘Categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting’. Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgrondingen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

In het kader van het geldende bestemmingsplan is reeds onderzoek uitgevoerd naar mogelijke archeologische waarden. Hierbij is geconstateerd, dat een aanzienlijk deel van het onderzoeksgebied blijkt te zijn verstoord door ontgrondingen. Dit gegeven gevoegd bij de aanduiding op de archeologische beleidskaart maakt het opnemen van een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ niet noodzakelijk.

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

Op basis van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied al de bouw van woningen mogelijk gemaakt. In het kader van het planvoornemen blijft deze mogelijkheid intact, enkel wordt vastgelegd dat deze woningen als patiowoningen mogen worden uitgevoerd. Deze wijziging heeft geen consequenties voor in de directe omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.2.3 Flora en fauna

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

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

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

Bij de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan zijn reeds de mogelijk in het geding zijnde natuurwaarden onderzocht. Daarbij is geconcludeerd dat de bouw van woningen binnen de Voorzieningencluster Beek voor de bescherming van zowel soorten als gebieden geen onaanvaardbaar nadelige gevolgen met zich mee zou brengen. Nu het planvoornemen enkel ziet op het mogelijk maken van het bouwen van patiowoningen, mag aangenomen worden dat nog steeds geen sprake is van onaanvaardbaar negatieve gevolgen.

4.2.4 Conclusie

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

4.3 Economische aspecten

4.3.1 Kostenverhaal

In het geval van een aangewezen bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro, waarvan met de ontwikkeling van de woningbouw binnen de Voorzieningencluster Beek sprake is, dient een exploitatieplan opgesteld te worden. Hiervan kan worden afgezien indien kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor het planvoornemen is dit het geval. In het kader van het geldende bestemmingsplan zijn daartoe al afspraken gemaakt, die ook nu nog van toepassing zijn.

Voor de woningbouw binnen de Voorzieningencluster Beek is met de Woningstichting Laarbeek een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten ten aanzien van het verhaal van de kosten. De inrichting van de openbare ruimte betreft een gemeentelijk initiatief. De gemeente is zodoende volledig financieel verantwoordelijk voor deze uitvoering. In het meerjareninvesteringsprogramma van de gemeente Laarbeek is hiermee rekening gehouden. Gezien vorenstaande zijn financiële middelen beschikbaar gesteld. De ontwikkeling is daarmee financieel uitvoerbaar.

4.3.2 Planschade

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

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. De beoogde fysieke situatie wijzigt maar zeer beperkt. Er blijft sprake van een gelijke maximale hoeveelheid woningen binnen een gelijkblijvend maximaal ruimtebeslag. Er vindt geen uitbreiding van de woonbestemming plaats. Enkel de te realiseren typen woningen worden gewijzigd.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Handhaving

4.4.1 Kenbaarheid bestemmingsplan

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

4.4.2 Inzichtelijke en realistische regelgeving

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

Bij het opstellen van de regels van het bestemmingsplan “Voorzieningencluster Beek” 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 woningbouw binnen de Voorzieningencluster Beek 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 bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Woongebied';
- ✓ de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio';
- ✓ de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Op basis van de opgenomen aanduidingen blijft binnen de bestemming 'Woongebied' de bouw van maximaal 27 woningen mogelijk. Binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' mogen deze enkel als patiowoning gerealiseerd worden.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:
- ✓ inleidende regels, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';
- ✓ bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen (dubbel)bestemmingen;
- ✓ algemene regels, met een overzicht van de algemene gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en de procedureregels;
- ✓ overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

In de regels is door middel van nadere eisen een koppeling gelegd met het beeldkwaliteitsplan "Kerkakkers Blok II Beek". Daarmee is dit beeldkwaliteitsplan onderdeel van het bestemmingsplan en kunnen de daarin opgenomen stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden toegepast worden bij de invulling van de woningbouwlocatie.

5.4 Conclusie

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

6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

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

6.1.1 Provincie Noord-Brabant

In dit kader is het concept ontwerpbestemmingsplan 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 concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van de watertoets digitaal ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas aangeboden. Bij mail van 24 mei 2018 heeft het waterschap te kennen gegeven dat het plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is minder dan 2.000 m^2. Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

6.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

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

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

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

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

6.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld.