

BESTEMMINGSPLAN

Woning Molenstraat 10 Aarle-Rixtel



Identificatiecode: NL.IMRO.1659.BPARMolenstr10-ON01

Status: ontwerp

Datum: 11 oktober 2019

Projectnummer: 56 - 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	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Planvoornemen	9
2.1	Gebiedsbeschrijving	9
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	10
2.3	Bestemmingsregeling aangepast	11
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Uitvoeringsaspecten	16
4.1	Milieuaspecten.....	16
4.2	Fysieke aspecten	21
4.3	Economische aspecten	24
4.4	Handhaving	25
5	Juridische verantwoording	27
5.1	Juridische planopzet	27
5.2	Toelichting op de verbeelding.....	27
5.3	Toelichting op de regels	28
5.4	Conclusie.....	28
6	Procedure	29
6.1	Vooroverleg	29
6.2	De te volgen procedure	30
6.3	Ter inzage legging	30

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Op de locatie Molenstraat 10 in Aarle-Rixtel was tot voor enkele jaren een elektro-technisch installatiebureau gevestigd. Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zijn de op de locatie aanwezige panden (woning met bedrijfsgebouwen) in de verkoop gegaan. Dit heeft tot op heden niet tot verkoop geleid. Potentiële kopers willen de locatie kopen voor gebruik als burgerwoning. De bedrijfsbestemming die op de locatie ligt laat dat echter niet toe. Het gebruik als burgerwoning is in strijd met die bestemming, waardoor het voor potentiële kopers moeilijk, zo niet onmogelijk is om een hypotheek te verkrijgen.

Eén van de potentiële kopers heeft het initiatief genomen om tot wijziging van de bestemming te komen. Initiatiefnemer wil de bedrijfsbestemming graag omgezet zien in een woonbestemming. Dit biedt voor hem de mogelijkheid om alsnog een hypotheek te krijgen en de woning met bijgebouwen te kunnen kopen.

Bij de woning zijn vier bijgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van circa 420 m². Voorheen waren deze grotendeels bedrijfsmatig in gebruik bij het installatiebureau. De initiatiefnemer wil de twee dichtst bij de woning gelegen bijgebouwen (circa 25 m² en circa 100 m²) gaan gebruiken als regulier bijgebouw. Het grootste bijgebouw (circa 220 m²) wil hij gebruiken voor onder meer het hobbymatig restaureren van oude auto's. Het laatste bijgebouw wil initiatiefnemer gaan gebruiken voor de opslag van gereedschap, apparatuur en materialen voor zijn werk als bouwshadehersteller. Dit laatste bijgebouw heeft een eigen inrit naar de Hagelkruisweg, een zijweg van de Molenstraat.

Het totale oppervlak aan bijgebouwen is ruim meer dan normaliter bij een woonbestemming aanwezig mag zijn (200 m² bij vrijstaande woning). Handhaving van deze van oudsher aanwezige oppervlakte aan bijgebouwen vraagt om het specifiek toestaan op deze locatie van de bestaande oppervlakte (420 m²) aan bijgebouwen.

Bestaande bebouwing perceel Molenstraat 10, Aarle-Rixtel



Doel

Door middel van een herziening van de bestemming van de locatie Molenstraat 10, waarbij aan de gronden en de daarop aanwezige panden een woonbestemming wordt toegekend en bij de woning maximaal 420 m² aan bijgebouwen wordt toegestaan, kan aan het voorgestane initiatief tegemoet gekomen worden. In deze toelichting moet daartoe onderbouwd worden, dat de bestemmingswijziging 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 moet vervolgens de nieuwe bestemming vastgelegd worden, inclusief de mogelijkheid tot maximaal 420 m² aan bijgebouwen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het westelijk gedeelte van de kern Aarle-Rixtel, in de gemeente Laarbeek. Het plangebied wordt in hoofdzaak ontsloten via de Molenstraat, een belangrijke ontsluitingsweg in dit deel van Aarle-Rixtel. Een nevenontsluiting is aanwezig aan de Hagelkruisweg. Het plangebied maakt deel uit van het woongebied van Aarle-Rixtel. Verspreid daarbinnen is een enkele bedrijfslocatie aanwezig.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Molenstraat. Aan de noord-, oost- en zuidzijde bestaat de begrenzing uit kadastrale perceelsgrenzen, die de begrenzing vormen met de aanliggende woonpercelen. De begrenzing aan de zuidzijde bestaat deels ook uit de Hagelkruisstraat.

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Aarle-Rixtel, sectie A, nummers 1541, 1986 en 2425.

Luchtfoto met kadastrale percelen van plangebied (© 2019 Google)



1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied zijn momenteel de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- ✓ “Kom Aarle-Rixtel”, zoals vastgesteld op 29 januari 2015
- ✓ “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’
- ✓ dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’
- ✓ bouwvlak
- ✓ maatvoeringen ‘maximum goothoogte (m)’ voor bedrijfswoning (6 m) en bedrijfsgebouwen (4 m)

Binnen de bestemming ‘Bedrijf’ is enkel het gebruik van de woning als bedrijfswoning bij een functionerend bedrijf toegestaan. Bewoning van de woning als burgerwoning is niet mogelijk.

Op basis van de geldende bestemmingsregeling is realisering van het planvoornemen niet mogelijk. Een aangepaste bestemmingsregeling, die het gebruik als burgerwoning met daarbij een extra hoeveelheid aan bijgebouwen mogelijk maakt, is noodzakelijk.

Geldende bestemmingsregeling (© 2019 Ruimtelijkeplannen.nl)



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.

Bestaande bebouwing aan Hagelkruisstraat, Aarle-Rixtel



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is onderdeel van de woningbouw, die in de loop van de tweede helft van de vorige eeuw is ontstaan, aan de van oudsher aanwezige Lieshoutseweg, Laarweg en Molenstraat. Aan deze straten zijn veelal vrijstaande woningen op vaak diepe kavels gebouwd. Bij een aantal woningen is op de diepe kavels grootschalige bebouwing aanwezig. Deze werd en wordt in enkele gevallen nog bedrijfsmatig gebruikt. De door dit gebied naar de Lieshoutseweg lopende Hagelkruisweg is in de jaren tachtig van de vorige eeuw daarvan losgekoppeld. In plaats daarvan ging deze weg een lus maken om te eindigen op de Molenstraat. Dit bood de mogelijkheid om in het gebied tussen Molenstraat en Lieshoutseweg nog een aantal extra woningen te realiseren.

Aan de westzijde van de Molenstraat is eveneens in de jaren tachtig van de vorige eeuw een bedrijventerrein rond de Torenakkerweg ontwikkeld. Op dit bedrijventerrein Torenakkers zijn vooral bedrijven met een bedrijfswoning aanwezig. Een deel van deze bedrijfswoningen is gelegen aan de Molenstraat.

De woningbouw aan de Molenstraat kent een tamelijk eenduidig karakter. Steeds is sprake van bebouwing in 2 bouwlagen afgedekt met een kap. De woningen liggen strak in de voorgevelrooilijn. De nokrichting volgt de Molenstraat. De bij de woning Molenstraat 10 aanwezige achterliggende bedrijfsbebouwing is vanaf de Molenstraat nauwelijks waarneembaar. Vanaf de Molenstraat leidt een oprit naar de bijbehorende garage, zoals ook bij de aangrenzende woningen het geval is.

De bebouwing op het tegenoverliggende bedrijventerrein is meer divers van karakter. Tussen deze bebouwing en de Molenstraat is een groenstrook aanwezig. Achter deze groenstrook zijn de bedrijfswoningen gelegen, veelal bestaande uit 2 bouwlagen met een (lage) kap. Achter de bedrijfswoningen is de eigenlijke bedrijfsbebouwing gelegen. Deze is veelal in één, wat hogere bouwlaag uitgevoerd en plat afgedekt.

Luchtfoto met omgeving plangebied (©2019 Google ©2019 AIS)



Aan de Hagelkruisstraat ten oosten van de Molenstraat zijn vooral twee-onder-een-kapwoningen gelegen in 2 bouwlagen afgedekt met een kap. Rond de noordelijke aansluiting op de Molenstraat grenst de bebouwing aan de Molenstraat met de zijkanten aan de Hagelkruisweg. Vanaf de Hagelkruisweg zijn de garages bij deze woningen bereikbaar, alsook de bedrijfsbebouwing achter de woning Molenstraat 10. Deze bedrijfsbebouwing is tot voor enkele jaren in gebruik geweest bij een elektro-technisch installatiebedrijf, maar is thans niet bedrijfsmatig in gebruik.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Gebruik als burgerwoning

Het planvoornemen voorziet in een gebruik van het perceel met de daarop aanwezige bebouwing als burgerwoning. De bedrijfswoning blijft in gebruik als woning, maar dan als burgerwoning. De bijgebouwen bij deze woning en de achterliggende voormalige bedrijfsgebouwen gaan als bijgebouwen bij de woning fungeren. Met deze functiewijziging sluit het toekomstige gebruik aan bij de overwegende woonfunctie, die aan de oostzijde van de Molenstraat aanwezig is.

Voor hernieuwd bedrijfsmatig gebruik is in de afgelopen jaren geen interesse gebleken. Er heeft zich geen koper gemeld, die op de locatie nieuwe bedrijfsactiviteiten zou willen ontplooiën. De behoefte aan bedrijfsmatig gebruik op deze locatie ontbreekt. In een overwegende woonomgeving is een dergelijk gebruik ook niet wenselijk. Met het planvoornemen behoort het bedrijfsmatig gebruik tot het verleden en is nog slechts sprake van een gebruik als burgerwoning.

Groter oppervlak aan bijgebouwen

Bij de woning zijn 4 bijgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van ca. 420 m². De twee bijgebouwen aansluitend bij de woning (125 m²) wil initiatiefnemer als bijgebouw bij de woning gaan gebruiken. Het derde en grootste bijgebouw (220 m²) wil hij hobbymatig gaan gebruiken voor onder meer het restaureren van enkele oude auto's. Het vierde bijgebouw (75 m²) zal dienst gaan doen voor opslag van gereedschap, apparatuur en materialen voor zijn werk als bouwschadehersteller. In dit laatste geval is sprake van bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Het totale oppervlak aan bijgebouwen is ruim groter dan normaliter bij een woonbestemming aanwezig mag zijn (200 m² bij een vrijstaande woning). Strikt formeel zou er in dit geval aanleiding kunnen zijn om aan deze maximale oppervlakte vast te houden hetgeen betekent dat initiatiefnemer tot sloop moet overgaan. Er zijn echter meerdere locaties binnen Laarbeek met een woonbestemming waarbij van oudsher al een grotere oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig is. Gelet op de goede staat van de voormalige bedrijfsbebouwing moet sloop aangemerkt worden als weinig duurzaam, leidend tot onnodige verspilling en een vorm van kapitaalsvernietiging. Sloop ligt dan ook niet in de rede.

Initiatiefnemer heeft aangegeven bij de woning een bedrijf aan huis uit te willen oefenen. De voormalige bedrijfsgebouwen kunnen bij de beoogde bestemmingswijziging echter niet geheel voor bedrijfsmatige activiteiten gebruikt worden. Volgens de bestemmingsregels is er binnen een woonbestemming wel de mogelijkheid om aan huis nog bedrijfsmatige activiteiten te verrichten. Het maximaal te gebruiken vloeroppervlak bedraagt daarbij 75 m². Aan dit bedrijfsmatig gebruik zijn voorwaarden verbonden. Op de volgende wijze wordt aan deze voorwaarden voldaan:

- ✓ de woning blijft geheel in gebruik als woning, de bedrijfsactiviteiten vinden enkel plaats in een gedeelte van de bijgebouwen
- ✓ de bedrijfsactiviteiten betreffen enkel de opslag van gereedschap, apparatuur en materialen van een bouwschadeherstelbedrijf. De feitelijke werkzaamheden vinden steeds elders op locatie plaats. De activiteiten leveren geen onevenredige hinder op voor het woonmilieu en doen geen onevenredige afbreuk aan het woonkarakter van de omgeving. De activiteiten vallen niet onder milieuwetgeving, zijn kleinschalig van aard, zijn in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving en worden uitgevoerd door de bewoner van de bijbehorende woning
- ✓ er is geen sprake van verkeersaantrekkende werking of verhoging van de parkeerdruk. Er zal enkel sprake zijn van het vertrekken en weer arriveren van de initiatiefnemer naar en van zijn werkzaamheden op locaties elders
- ✓ er vindt geen detailhandel plaats
- ✓ er is geen sprake van activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend
- ✓ de vloeroppervlakte in gebruik voor de bedrijfsmatige activiteiten bedraagt 75 m². Dit is ruim minder dan de maximaal toegestane 40% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief bijgebouwen
- ✓ eventuele reclame-uitingen zullen voldoen aan het bepaalde daaromtrent in de Algemene Plaatselijke Verordening

2.3 Bestemmingsregeling aangepast

De woning en bijgebouwen worden met bijbehorend erf en tuin onder de woonbestemming gebracht. Binnen deze bestemming is ter plaatse de aanwezigheid van een vrijstaande woning toegestaan. Achter en naast de woning mogen bijgebouwen worden opgericht. Om de aanwezige grotere oppervlakte aan bijgebouwen toe te staan wordt vastgelegd dat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen 420 m² mag bedragen. Daarnaast wordt vastgelegd dat ter plaatse het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan.

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 waarborgen van een leefbare en veilige omgeving van belang. Belangen die het plangebied raken zijn:

- ✓ Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1). Daartoe behoort ook de Brainport Zuidoost-Nederland

Molenstraat richting noorden



- ✓ 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 versterken van de ruimtelijk-economische structuur. Aan een bestaande bedrijfsactiviteit worden passende vestigingsmogelijkheden geboden. De milieukwaliteit verbetert ter plaats licht, doordat niet langer sprake is van bedrijfsactiviteiten in een overwegende woonomgeving, maar nog slechts van een bedrijf aan huis. De werking van de radarstations is 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 Molenstraat 10 in Aarle-Rixtel 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.

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, stedelijk concentratiegebied.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De interim omgevingsverordening is op 16 april 2019 in ontwerp ter inzage gelegd. Vaststelling moet nog plaatsvinden.

Op basis van de interim omgevingsverordening zijn de ‘basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies’ van toepassing. Deze hebben onder meer betrekking op de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit door zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Bij de behandeling van de VrNB is al aangegeven op welke wijze voldaan wordt aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit/omgevingskwaliteit.

3.2.4 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 Molenstraat 10 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.

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 is het 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.

Voor wat betreft de bedrijfsgebouwen is feitelijk steeds alleen sprake geweest van opslag en stalling ten behoeve van een elektrotechnisch installatiebureau. In de bedrijfsgebouwen en op de omliggende perceelsgedeelten vond enkel de opslag van materialen en gereedschap en de stalling van apparatuur en vervoermiddelen plaats. De eigenlijke werkzaamheden werden door het bedrijf steeds op locatie elders uitgevoerd. De kans op het ontstaan van bodemverontreiniging is daarbij nagenoeg nihil. Er is sprake van een onverdachte situatie.

Molenstraat met aan de rechterzijde bedrijventerrein Torenakkers



In de toekomstige situatie zal het gebruik van de bedrijfsgebouwen (die dan niet langer bedrijfsgebouw zijn, maar bijgebouw bij de woning) nauwelijks anders zijn. Voor het planvoornemen behoeven verder geen werkzaamheden in de bodem plaats te vinden. De onverdachte situatie blijft intact. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

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. Bovendien is de locatie niet gelegen in de onderzoekszone van een weg. De omliggende wegen betreffen allen 30 km/uur-wegen. Dergelijke wegen zijn niet zoneplichtig.

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 vergelijkbare redenering geldt voor de bedrijfsgebouwen. Deels worden deze als bijgebouw bij de woning in gebruik genomen, deels blijft het gebruik hetzelfde voor opslag en stalling. 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. 15 µg/m³ (in 2020 (gegevens 2019)) en ca. 9 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 daaronder.

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 bedrijfswooning of als een burgerwooning. 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 in de omgeving van het plangebied vindt niet plaats.

Buisleiding

Op circa 110 m ten westen van het plangebied ligt een gastransportleiding, die eindigt bij een gasdrukregel- en meetstation. De leiding heeft een werkdruk van 4000 kpa en een diameter van 4 inch. Gelet op de daadwerkelijke afstand tot de leiding van 110 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 Molenstraat 10 blijft bewoond worden door één huishouden, ongeacht of deze aangemerkt wordt als bedrijfswooning of als burgerwooning. In de bedrijfsgebouwen blijft het aantal personen dat daarin verblijft gelijk of neemt zelfs af. Incidenteel zijn personen aanwezig om materialen, gereedschappen, apparatuur of voertuigen op te halen. Doordat in de toekomstige situatie een kleiner oppervlak van de bebouwing hiervoor benut wordt, neemt ook het aantal incidenteel aanwezige personen af. 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. In het kader van het planvoornemen, komt deze mogelijkheid te vervallen. Bij de burgerwoning zijn enkel bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan, die niet vallen onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving. De invloed op de omgeving vanuit de voormalige bedrijfsbebouwing neemt daardoor af.

Op het bedrijventerrein Torenakkers is aan de zijde van de Molenstraat de vestiging van bedrijven uit de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 toegestaan. Daarbij is aan de zijde van de Molenstraat voornamelijk sprake van de aanwezigheid van bedrijfswoningen. De eigenlijke bedrijfsactiviteiten vinden achter deze bedrijfswoningen plaats. Het bedrijventerrein is aan 3 zijden omgeven door woonbestemmingen. Hierbinnen zijn tientallen burgerwoningen aanwezig, waarop de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein afgestemd moeten worden. Deze afstemming heeft in het verleden reeds plaatsgevonden. Er is geen sprake van hinder en/of overlast voor de om het bedrijventerrein gelegen burgerwoningen. Dit zal ook niet het geval zijn voor de extra burgerwoning op de locatie Molenstraat 10. Andersom zal één extra woningen in de ring van omliggende burgerwoningen niet tot extra beperkingen leiden voor de toelaatbare bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein.

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 beperkt. De bebouwingssituatie wijzigt niet. Was voorheen nog sprake van een bedrijfswoning bij een bedrijf, na de wijziging is sprake van een burgerwoning met daarbij enige bedrijfsactiviteiten aan huis. Voor zover dit al van invloed is op de milieueffecten op de omgeving, zal dit een vermindering van die milieueffecten zijn. 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, eerder is sprake van een afname. 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 Molenstraat 10 wordt niet langer gebruikt als bedrijfswoning, maar als burgerwoning. De bedrijfsbebouwing gaat gebruikt worden als bijgebouwen bij die woning, deels in gebruik voor een bedrijf-aan-huis. De bebouwde situatie wijzigt daarbij niet, evenals de verhardingssituatie. Het verhard oppervlak wijzigt per saldo niet. 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 vastgelegd op een Archeologische verwachtingen en -beleidskaart en een Cultuurhistorische waarden en -beleidskaart. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bekende of verwachte archeologische monumenten. Ook 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 geen 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. Er vinden geen bodemingrepen plaats. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Cultuurhistorische waarden

Het wegtracé van de Molenstraat 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 niet aanwezig.

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 omgevingsverordening, als Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het plangebied is niet gelegen in dit NNB. Gelet op de ligging in de kern Aarle-Rixtel mag worden aangenomen dat door het planvoornemen geen significante effecten optreden voor het NNB.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied “Strabrechtse Heide & Beuven” ligt op ca. 10 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 niet in wijziging van de bestaande fysieke situatie. In het kader van het planvoornemen wordt er geen beplanting verwijderd. Enkel het gebruik van het perceel en de daarop aanwezige bebouwing wijzigt beperkt. Ten gevolge daarvan zal de milieubelasting gelijk blijven of verminderen. 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 nieuw perceel voor een burgerwoning, met mogelijkheden voor de uitoefening van een bedrijf-aan-huis. Door het planvoornemen blijft een bestaand bedrijfsperceel met de daarop aanwezige bebouwing en terreininrichting, alsmede de daarbij aanwezige voormalige bedrijfswooning 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 negatieve 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 Aarle-Rixtel”. 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 Aarle-Rixtel” 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 het perceel Molenstraat 10 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 bouw mogelijkheden 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: 'Wonen';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4';
- ✓ de functieaanduiding 'bedrijf aan huis';
- ✓ de aanduiding 'bouwvlak';
- ✓ de bouwaanduidingen 'bijgebouwen' en 'vrijstaand';
- ✓ de maatvoeringen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum oppervlakte bijgebouwen'.

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 tot een maximum oppervlak van 420 m².

Hagelkruisweg ter hoogte van inrit naar bijgebouwen (bedrijf aan huis)



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 26 september 2019 is daarbij te kennen gegeven dat met het plan geen belang van het waterschap is gemoed.

Hagelkruisweg met rechts inrit naar bijgebouwen (bedrijf aan huis)



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 gemeenteraad
- ✓ 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 wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld, met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.