

Toelichting

Bosscheweg 14 – 14a

Aarle Rixtel



Colofon:

Titel:	Ruimtelijke onderbouwing
Locatie gegevens:	Bosscheweg 14 – 14a, Aarle Rixtel
Opdrachtgever:	Bouwburo van Santvoort
Kenmerk plan:	BCO100025
Opdrachtnemer:	Van Santvoort Advies



Adres:	Paterslaan 2a, 5701 NZ Helmond
E-mail:	sem@vansantvoort.nl
Auteur:	Sem Wanten
Versie:	1
Datum:	1 april 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Procedure	5
1.5	Leeswijzer	5
1	Projectbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Beoogde situatie	7
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Omgevingsaspecten	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Milieuzonering	14
4.5	Externe veiligheid	15
4.6	Water	16
4.7	Flora- en fauna	17
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.9	Verkeer en parkeren	19
5	Juridische planopzet	20
5.1	Planvorm	20
5.2	Verbeelding	20
5.3	Planregels	20
6	Uitvoerbaarheid	21
6.1	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

1 Inleiding



1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Op de hoek van de Bosscheweg en de Janssensstraat in Aarle-Rixtel staat een voormalig klooster, Mariëngaarde. Dit werd in 1856 gebouwd, als vestiging van de Zusters van Liefde van Tilburg. De zusters begonnen een bewaarschool en hadden er een internaat. Bovendien verzorgden ze het voortgezet onderwijs en gaven ze les in taal en handwerken. Tot het gebouwencomplex behoorde ook de laatgotische kapel van O.L. Vrouw in 't Zand, rond 1500 gesticht. De kapel werd in 1597 herbouwd. Mariëngaarde werd in 1856 tegen de kapel aangebouwd. Het pensionaat Mariëngaarde is inmiddels gesloopt. De kapel en een deel van het klooster bestaan nog. Een deel van het complex werd gebruikt als klooster en verzorgingshuis. In juni 2010 vertrokken de laatste zeven zusters naar het moederhuis in Tilburg.

Een deel van het klooster is inmiddels opgeknapt. Hierin is De Loods architecten en adviseurs gevestigd. Daarnaast staat de Mariakapel, die is opgeknapt en in gebruik is als kapel. Aan de andere zijde het deel van het klooster dat initiatiefnemer wil herontwikkelen. Dit deel is in gebruik geweest als gemeenschapshuis en bibliotheek en wordt momenteel (anti-kraak) verhuurd.

Het plan is om een achttal appartementen te realiseren in de bestaande bebouwing, met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen. Er is reeds een bouwhistorische quick scan uitgevoerd en er is overleg geweest met de welstand-monumentencommissie. Hoewel naast de oude kapel, het klooster geen beschermd rijks- of gemeentelijk monument is, is de bebouwing wel aangewezen als cultuurhistorisch waardevol.

Voor het in gebruik nemen van de bebouwing als appartement zijn bouwkundige wijzigingen voorzien. Hiervoor zal een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden ingediend. Daarnaast zijn appartementen niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan en zal het bestemmingsplan worden herzien. Voorgaande toelichting heeft tot doel de herziening van de bestemming van onderhavige locatie te onderbouwen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Aarle-Rixtel en ligt aan de Bosscheweg, die parallel loopt aan de doorgaande Dorpstraat/Lieshoutseweg. Het plangebied is plaatselijk bekend als Bosscheweg 14 en 14a te Aarle Rixtel. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Aarle-Rixtel, sectie C, nummer 3689. Rondom het plangebied zijn aan de noord-, zuid- en westzijde met name woningen gelegen. Aan de oostzijde een architecten en adviesbureau, een medisch centrum (huisarts, apotheek, tandartsenpraktijk, ed.), daarnaast woonzorgcomplex Mariengaard (De Zorgboog) en een basisschool. Tot slot aan de noordzijde een kunstgalerij. Het plangebied is dus gelegen in het centrum, omgeven door met name woningen, maar ook gelegen aan een complex van diverse maatschappelijke bestemmingen.



Afbeelding: Luchtfoto plangebied (Bron: Google Earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel' voor wat betreft de verbeelding en binnen het bestemmingsplan 'Herziening Komplannen' voor wat betreft de regels. De bestemmingsplannen zijn vastgesteld op respectievelijk 29-01-2015 en 06-07-2017. Binnen de vigerende bestemmingsplannen heeft het plangebied de volgende aanduidingen:

- Enkelbestemming 'maatschappelijk';
- Dubbelbestemming 'waarde – archeologie 4';
- Dubbelbestemming 'waarde – archeologie 3' (deels);
- Dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorie';
- Bouwvlak;
- Maatvoering 'maximum goothoogte: 10m'.

1.4 Procedure

Het voornemen past niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.5 Leeswijzer

In deze onderbouwing zal nader worden ingegaan op de volgende aspecten, te weten:

- Een beschrijving van het planvoornemen (hoofdstuk 2);
- Een beschrijving van het ruimtelijke beleid (hoofdstuk 3);
- Een beschrijving van de omgevingsaspecten (hoofdstuk 4);
- Een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 5);
- Een beschrijving van de planologische afweging (hoofdstuk 6).

1 Projectbeschrijving

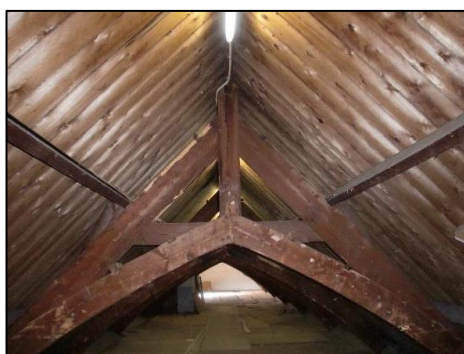


In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de beoogde situatie na de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een deel van een voormalig klooster aan de Bosscheweg 14 en 14a te Aarle-Rixtel. Het pand staat momenteel leeg en wordt (anti-kraak) verhuurd. De bebouwing is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Er is reeds een bouwhistorische quick scan uitgevoerd en er is overleg geweest met de welstand-monumentencommissie. Onder andere is geconcludeerd dat met name de buitengevels van het pand waardevolle bouwsporen laat zien. Ook de kapconstructie heeft (ruimtelijke) kwaliteit. Er is geen monumentale plafondafwerking meer aanwezig. De samenhang tussen de verschillende delen van het complex (religieus ensemble) zijn alleen aanwezig en waarneembaar vanaf de straat. Aan de achterzijde is geen herkenbaar kloosterdomein meer aanwezig, vanwege het ontbreken van de samenhangende ruimte.

Zie hieronder enkele foto's van de bestaande situatie.



Afbeelding: Huidige situatie

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer wil het plangebied herontwikkelen en is voornemens om binnen de huidige bebouwing acht appartementen te realiseren. Er worden vier kleinere appartementen op de begane grond gerealiseerd (circa 50 tot 60 m²) en vier maisonnettes (appartement over twee verdiepingen) op de 2^e en 3^e verdieping (circa 95 tot 105 m²).

Het appartementengebouw wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing waarbij de voorgevel in originele staat behouden blijft, zie de afbeelding hieronder.



Afbeelding: Schets voorgevel

De indeling is gebaseerd op de huidige indeling en de nog aanwezige bouwsporen in het dichte gevelvlak. De appartementen op de begane grond beschikken over een tuin met berging. Aan de achterzijde worden tevens bergingen gerealiseerd voor de appartementen op de verdieping.

Er worden loggia's aan de achterzijde toegepast voor de appartementen op de verdieping, waarbij nieuwe gaten in de oude gevel worden gemaakt.

Er worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd rondom het gebouw. De appartementen vallen in het goedkope koopsegment. De bestemming van het plangebied zal worden gewijzigd in een woonbestemming via een projectafwijakingsbesluit, gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

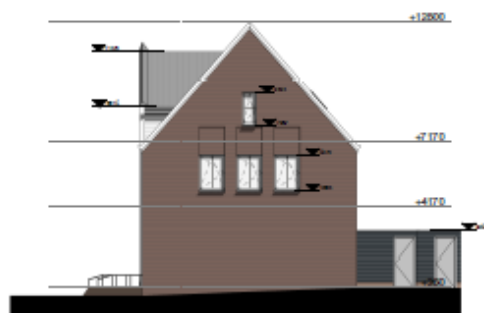
Zie hieronder een situatietekening van het plan en een schetsplan van de gevels.



Afbeelding: Situatietekening



Voorgevel
1 : 100



Rechtsgevel
1 : 100



Doorsnede A1
1 : 100



Achtergevel
1 : 100

Afbeelding: Schetsplan gevels

3 Beleidskader



In dit hoofdstuk is kort en voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor de projectlocatie beschreven.

3.1 Rijksbeleid

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Het Rijk streeft hiermee naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit wil zij bereiken door een aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het Rijk richt zich uitsluitend op zaken die belangrijk zijn op landelijk niveau:

- De hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen);
- De waterveiligheid en de milieukwaliteit;
- De bescherming van ons cultureel erfgoed en onze unieke natuur.

Naast ruimte maken en het versimpelen en verbeteren van omgevingsrecht wordt er ook geïnvesteerd, met name in de capaciteit van de infrastructuur. Prioriteit krijgen de mainports, de Brainports en de Greenports, alsmede de achterlandverbindingen.

Opgaven van nationaal belang voor de provincies Limburg en Noord-Brabant zijn onder andere:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht;
- Het borgen van de waterveiligheid en kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave aangepakt;
- Het tot stand brengen en beschermen van de natuur, inclusief de Natura 2000 gebieden.

Onderhavig initiatief is dermate kleinschalig van aard (8 appartementen) dat deze geen invloed heeft op het rijksbeleid.

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument voor ontwikkelaars en de overheid wat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op regionale behoefte, mogelijk maken.

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dienen de drie opeenvolgende treden achter elkaar te worden doorlopen:

- Het bepalen van de regionale vraag naar ruimte;
- Bekijken of de regionale behoefte is op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied;
- Bekijken of de locatie buiten bestaand stedelijk gebied geschikt is.

Voordat getoetst wordt aan de bovengenoemde drie treden van de ladder, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, bedoeld als in artikel 1.1.1 Bro. De definitie luidt hierbij als volgt: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Onderhavig initiatief betreft de ontwikkeling van een woningbouwlocatie, waarbij acht appartementen mogelijk worden gemaakt. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van het begrip stedelijke ontwikkeling

blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. In haar uitspraak van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724 (Dongeradeel), heeft de Afdeling een aantal uitgangspunten genoemd die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Een van deze uitgangspunten houdt in dat een ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt indien een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan elf woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro kunnen worden aangemerkt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan een dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden bestempeld als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

In dit geval is sprake van acht appartementen. Aangezien dit minder dan 11 woningen betreft is dit te kleinschalig om te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Verordening ruimte Noord Brabant. De laatste versie van deze Verordening ruimte Noord Brabant (hierna Vr) is vastgesteld op 8 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. Nadien zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassingen genomen en wijzigingen in de regels doorgevoerd. De inhoud van de Vr is gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Vr wordt onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. Per structuur zijn regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied'.

In artikel 4 zijn regels omtrent deze structuur opgenomen. Hierin staat onder andere dat in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in nieuwbouw van woningen, mits de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onderhavig plan voorziet acht appartementen. Hoeveel woningen er in de gemeente bijkomen wordt in de regio Zuidoost Brabant bepaald. Dit is bedoeld om woningbouwplannen op elkaar af te stemmen. De afspraken zijn vastgelegd in het Regionaal Woningbouwprogramma. In december 2009 stelde de Regioraad het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 vast. Jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoefte van de regionale woonconsument. Sluit het programma niet meer aan op de behoeften, dan kan het worden bijgesteld. Op 13 december 2012 heeft de Regioraad het programma bijgesteld onder meer op basis van de Provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose, in de vorm van het Regionaal Woningbouwprogramma 212-2022. De komende jaren wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met 100.000 tot 120.000 woningen moeten toenemen. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten zo veel mogelijk terug te dringen.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Zuidoost Brabant worden jaarlijks met de Provincie o.a. de kwantitatieve woningbouwafspraken voor de komende 10 jaar vastgelegd. In het RRO van december 2015 is voor de periode 2015 tot en met 2024 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 bedraagt 863 woningen. Hiervan zijn 741 woningen harde plancapaciteit en 122 zachte plancapaciteit. Dit betekent dat, gelet op de regionale woningbouwafspraken, er nog kwantitatieve ruimte is van 242 woningen in de periode tot en met 2024. De gemeente geeft aan dat de extra woning past in de afspraken gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg en de harde plancapaciteit voor woningbouw.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Binnen het plangebied zijn aanduidingen opgenomen op de themakaart 'landbouw', de aanduiding 'stalderingsgebied'. Voor deze aanduiding zijn regels opgenomen voor de vestiging of omschakeling naar hokdierhouderijen. Aangezien dat hier niet van toepassing is wordt hier niet nader op ingegaan.

Tot slot zijn in de Vr algemene regels vastgelegd. De bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3 Vr) en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en mestbewerking. Deze laatste twee zijn in onderhavig plan niet van toepassing.

De bevordering ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit laatste is alleen van toepassing bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Omdat onderhavige ontwikkeling van toepassing is op bestaand stedelijk gebied is kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing.

In de regels over de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. In het stedelijk gebied is het van belang dat toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is reeds getoetst in paragraaf 3.1. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende onderbouwing een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing.

Tevens dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Het plan voorziet in acht appartementen. Er worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, die worden ontsloten aan de Bosscheweg. Omdat het slechts acht appartementen betreft is het personenvervoer beperkt en is ontsluiting op de Bosscheweg een adequate afwikkeling van het verkeer.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Laarbeek heeft haar ambities en uitgangspunten voor wat betreft haar volkshuisvestingbeleid vastgelegd in de 'structuurvisie Laarbeek 2010-2020'. Door middel van panelonderzoek is er inzicht ontstaan in de vraag- en aanbodverhoudingen op de Laarbeekse woningmarkt. Het rapport is tot de volgende conclusies gekomen:

- Het woningbouwprogramma van de gemeente Laarbeek zal op ca. 100 woningen per jaar moeten komen liggen om te komen tot een migratiesaldo van 0 en de tekorten op de huidige markt niet verder op te laten lopen;
- De kwalitatieve tekorten doen zich vooral voor in de goedkopere segmenten en in de goedkope- en middel dure huursector tot € 700,-. Het aanbod sluit onvoldoende aan bij de vraag van vooral starters en ouderen. De vraag onder Laarbekenaren naar duurdere koopwoningen is cijfermatig minder groot dan het aanbod. Hier is voldoende keus zowel in de bestaande bouw als de toekomstige nieuwbouw. Dure nieuwe koopwoningen zullen daarom leiden tot korte verhuisketens en veel instroom van buitenaf;
- Voor wat betreft woningtype zijn er tekorten in de sfeer van appartementen en seniorenwoningen. Het gaat in de eerste plaats om gelijkvloerse woningen. De vraag naar deze woningen zal komende jaren nog manifester worden. Ouderen blijven het liefst wonen in de kern waar ze nu wonen, niet te ver van de voorzieningen.

Één van de opgave die voor de komende jaren bestaat in Laarbeek is de toevoeging van:

- Appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens met merendeels een maximaal bvo van 100 m².

Op de begane grond worden vier appartementen gelijkvloers gerealiseerd, de Bosscheweg ligt niet ver van de kern van Aarle-Rixtel en binnen een straal van 1 kilometer van het centrum waar alle voorzieningen zijn gelegen. Het realiseren van de acht appartementen welke een vloeroppervlakte hebben van 50 tot 105 m² past hiermee uitstekend in de vraag die er ligt op de Laarbeekse woningmarkt en het gemeentelijk beleid. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet past binnen het gemeentelijke beleid.

In 2017 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2017-2021 vastgesteld. Belangrijkste doelstelling van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid is dat de huidige en toekomstige woningvoorraad aansluit bij de behoefte van de Laarbeekse bevolking. In het kader van de leefbaarheid is een evenwichtige opbouw van de bevolking in Laarbeek van belang. Uitbreiding van de bestaande woningvoorraad in nieuwe plannen zal dan ook gevonden moeten worden binnen de bestaande dorpskernen (inbreiding) of via transformatie van bestaande gebouwen, die hun functie verloren hebben, tot woningen.

De gemeente is van mening dat de kwantitatieve ruimte van 242 woningen op basis van de regionale woningbouwafspraken vooral ingezet moet gaan worden voor Aarle-Rixtel en in de tweede plaats voor Lieshout. Voor de kern Aarle-Rixtel heeft een locatiestudie plaatsgevonden naar mogelijke nieuwe woningbouwlocaties. Vooralsnog wordt voor Aarle-Rixtel uitgegaan van een totale woningbouwopgave van 70 woningen. De kwantitatieve restcapaciteit hoeft niet per se ingezet te worden voor nieuwbouw. Ook transformatie van bestaande panden, die hun oorspronkelijke functie verloren hebben, tot woningen of wooneenheden, kan binnen deze restcapaciteit worden ingevuld. De gemeente staat positief tegenover dergelijke plannen en zullen waar mogelijk, binnen de kaders van de wet- en regelgeving, de gevraagd medewerking verlenen.

Onderhavig plan betreft een dergelijk transformatieplan, waarbij een voormalig klooster wordt verbouwd tot appartementen. De appartementen hebben een oppervlakte tot 105 m², waarmee ze passen binnen de opgave waar Laarbeek voor staat, namelijk kleinere appartementen voor één en tweepersoons huishoudens tot 110 m².

Daarmee past het plan binnen de gemeentelijke en provinciale beleid.

4 Omgevingsaspecten



In dit hoofdstuk worden alle relevante omgevingsaspecten benoemd. Doel van dit hoofdstuk is om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening, een goed woon- en leefklimaat en de ontwikkeling wordt getoetst aan milieutechnische aspecten.

4.1 Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat er in bestemmingsplannen die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken een onderbouwing opgenomen dient te worden inzake de bodemgesteldheid. Het doel van de bodembeoordeling is het controleren van de bodemgesteldheid, om zo vervolgens te kunnen bepalen of de beoogde ontwikkeling mogelijk is of dat er eerst een saldering plaats dient te vinden.

Bodemonderzoek is onder andere noodzakelijk wanneer er een woning mogelijk wordt gemaakt waar mensen langere tijd per dag verblijven. Op dit moment is er reeds sprake van een bestemming waarbij mensen langer dan twee uur per dag op de locatie verblijven (klooster). Daarnaast is sprake van de verbouw van een bestaand gebouw, er wordt niet gebouwd op de locatie, de grond wordt niet geroerd.

Hierdoor kan geconcludeerd worden dat nader onderzoek naar de bodemgesteldheid niet noodzakelijk is.

4.2 Geluid

Op 1 januari 2007 is de (gewijzigde) Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet beschermt geluidgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. Door middel van zonering worden grenzen aangehouden waarmee geluidgevoelige objecten worden beschermd. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, de geluidsbelasting nader wordt onderzocht. Indien de maximale snelheid op een weg 30 km/h bedraagt hoeft de akoestische situatie niet onderzocht te worden. In dat geval gaat de Wgh er van uit dat gezien een lage verkeersintensiteit en lage verkeerssnelheid altijd voldaan wordt aan de normen.

De Bosscheweg en de Janssensstraat waar het plangebied aan ligt, zijn 30 km/u wegen. In dat geval kan worden voldaan aan de normen en hoeft de akoestische situatie niet nader onderzocht te worden. Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geluid omdat zowel op de Bosscheweg als de hieraan gelegen Janssensweg sprake is van een 30 km/u zone.

4.3 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). De belangrijkste aspecten t.a.v. de Europese luchtkwaliteitseisen zijn vernoemd in de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderdeel uit van de Wm; hoofdstuk 5, titel 5.2. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen en doelstellingen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit te realiseren. Overheidsinstanties zijn verplicht om bij (ruimtelijke) ingrepen en ontwikkelingen de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming sprake is van één van de volgende punten vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering;

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt, niet in betekenende mate, bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Een nadere uitwerking van de regelgeving wat betreft het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval hiertoe worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus achterwege kan blijven.

Het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling is in dit geval verwaarloosbaar. Onderhavig plan maakt acht appartementen mogelijk. Dit is een ontwikkeling van een dermate kleine schaal. Zo is in de Regeling niet in betekende mate d.d. 31 oktober 2007 aangegeven woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling dus niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarnaast is het van belang dat ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM10). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor PM2,5 waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 18,88 µg/m³ (PM10) en 11,64 µg/m³ (PM2,5) zo blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Gezien de lage achtergrondconcentratie is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft PM10 en PM 2,5.

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 18,48 µg/m³ blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Gezien de lage achtergrondconcentratie is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft NO₂ concentratie.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering.

4.4 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor ruimtelijke plannen is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (hierna brochure) van toepassing bij de beoordeling van de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De afstanden die hierin opgenomen zijn betreffen richtafstanden. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

Rondom het plangebied zijn aan de noord-, zuid- en westzijde met name woningen gelegen. Aan de oostzijde een architecten en adviesbureau, een medisch centrum (huisarts, apotheek, tandartsenpraktijk, ed.), daarnaast woonzorgcomplex Mariengaard (De Zorgboog) en een basisschool. Tot slot aan de noordzijde een kunstgalerij.

In hoofdstuk 4 van de handreiking is een specifieke Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen voor gebieden waar sprake is van functiemening, zoals stadscentra, dorpskernen, winkelcentra en horecaconcentratiegebieden. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemening bestaan uit de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De VNG-publicatie geeft richtafstanden en is dus een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen.

De omliggende activiteiten medisch centrum, architectenbureau (kantoor) en kunstgalerij zijn in de publicatie aangeduid als categorie A en daarmee kunnen deze aanpandig aan woningen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Een basisschool en verpleeghuis worden aangeduid als categorie B. Deze kunnen in gemengd gebied worden uitgeoefend, zij hebben wel een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen moeten plaatsvinden. De school is op 130 meter afstand gelegen en het verpleeghuis (woonzorgcomplex) op ruim 80 meter afstand.

Hiermee wordt voldaan aan de VNG-richtlijn en kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbare afstand tussen de beoogde woning en omliggende bedrijven/activiteiten. Zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen en dat omliggende bedrijven niet in haar bedrijfsvoering worden beperkt.

4.5 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen bij eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar heir wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10⁻⁶). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde welke moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Bevi:

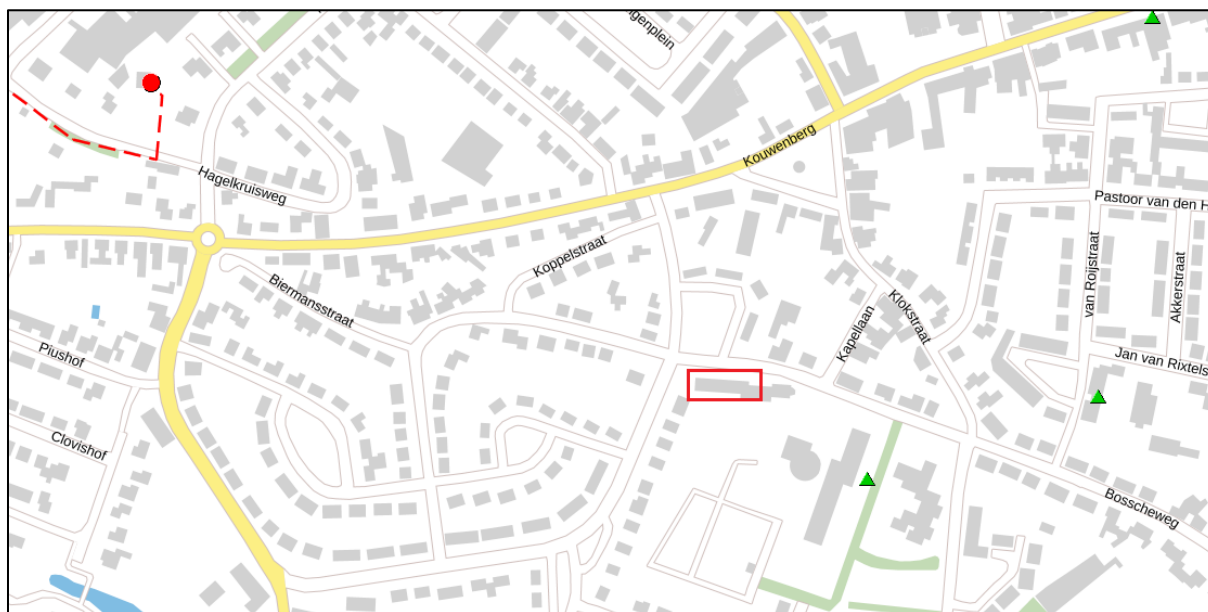
Gezien de aard van de voorgenomen activiteit (realisatie van 8 appartementen) is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de risicokaart (zie hieronder) blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft een gasdrukregel- en meetstation (Hagelkruisweg 2) op circa 460 meter afstand (hemelsbreed). De afstand tot kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen met betrekking tot dit meetstation dient uitgaande van de hoogste werkdruk ten minste 25 meter te bedragen. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast liggen er in de tussenliggende afstand tientallen woningen met een 'kleinere' afstand tot dit meetstation. Geconcludeerd kan worden dat dit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Bevb:

Uit het bestemmingsplan blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen dubbelbestemming 'Leiding' is opgenomen. Uit de risicokaart blijkt dat op circa 460 meter afstand een leiding van Gasunie ligt. Gezien de grote afstand is verder geen beoordeling aan het Bevb van toepassing.

Bevt:

Uit de risicokaart blijkt dat de locatie niet ligt binnen de invloedssfeer van wegen die zijn opgenomen in de tabel basisnet uit de Regeling basisnet. Binnen 3 km van het plangebied zijn geen wegen en spoorlijnen aanwezig die zijn opgenomen in het basisnet uit de Regeling Basisnet. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het risico verwaarloosbaar is gezien de grote afstand.



Afbeelding: Risicokaart Nederland

4.6 Water

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van het water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

Daarnaast is het per 1 november 2013 verplicht om voor iedere ruimtelijke ingreep de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden.

Rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is per 22 december 2000 van kracht. Het doel van deze Kaderrichtlijn Water is om te komen tot een schoon, ecologisch gezond stroomgebied, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken dienen alle Europese lidstaten aan deze nationale wetgeving te voldoen. De Nederlandse regering heeft hieraan invulling gegeven middels de Waterwet (22 december 2009). De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening.

Provinciaal waterplan

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Het beleid van de provincie Noord-Brabant is opgenomen in de Structuurvisie 2010 en de

Verordening ruimte Noord-Brabant. Voor het plangebied is geen aanduiding opgenomen voor wat betreft water in de Verordening ruimte.

De watertoets en de wijze waarop de provincie hiermee omgaat is beschreven in het Provinciaal Waterplan (PMWP, 18-12-2015). Doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt heur onderdeel van uit.

Voor het plangebied is sprake van de aanduiding 'Water in bebouwd gebied'. Op de overige twee kaarten behorende bij de PMWP zijn er voor het plangebied geen aanduidingen opgenomen, er geldt hiervoor geen specifiek beschermingsbeleid. Hiermee kan geconcludeerd worden dat onderhavig initiatief past binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. De doelen die het Waterschap Aa en Maas nastreeft zijn opgenomen in het Waterbeheerplan 2016-2021. Het is gericht op duurzaam beheer van het watersysteem. In het Waterbeheerplan worden de plannen voor de komende periode omschreven. De missie van het Waterschap is 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plan in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten.

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Dit hemelwater loopt door middel van afschot van daken en erfverharding in de tuin en onverharde delen van het perceel.

Middels de Keur van Waterschap Aa en Maas, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Aa en Maas schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie is niet gelegen in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied. In de huidige situatie is naast het gebouw, circa 260 m² verharding aanwezig. Dit wordt uitgebreid tot 468 m² (parkeren en bergingen). Een toename van 208 m². Omdat er een toename verharding is van minder dan 2.000 m² dient er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen.

4.7 Flora- en fauna

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (hierna Wnb).

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Op het plangebied is een voormalig klooster aanwezig. De gebouwen zijn opgebouwd uit steen, glas en voorzien van dakpannen en worden bewoond (anti-kraak). Het perceel bestaat verder uit een gras/onkruid aan de achterzijde van het voormalige klooster, erfverharding en een eenvoudig groenplantsoen aan de zijkant. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als woongebied met veel menselijke activiteiten.

Het voormalige klooster zal worden verbouwd. De tuin blijft in gebruik als tuin, aan de achterzijde komen er enkele bergingen. Ter plaatse van het groenplantsoen worden parkeerplaatsen aangelegd. Hierbij zal gewerkt worden buiten het broedseizoen van vogels.

Gelet op de locatie, die grotendeels bebouwd en verhard is, is er nauwelijks verwachting beschermde flora en/of fauna aan te treffen. Ten aanzien van de flora en fauna binnen het plangebied valt het volgende op te merken:

- Flora: aan de achterzijde van het klooster is een tuin aanwezig van gras/onkruid. Dit blijft in gebruik als tuin. Aan de achterzijde worden bergingen gerealiseerd. Aan de rechterzijde van het klooster is een eenvoudig groenplantsoen aanwezig. Hier worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is geen beschermde flora aanwezig.
- Zoogdieren: In het plangebied komen geen grondgebonden zoogdiersoorten voor. Mogelijk wordt de directe omgeving van het voormalige klooster gebruikt door foeragerende vleermuizen. Vaste vliegroutes of geschikte invliegopeningen voor rust- en verblijfplaatsen ontbreken echter;
- Vogels: Op en rondom de bebouwing zijn algemene broedvogels te verwachten. Voor wat betreft de aanleg van de parkeerplaatsen wordt gewerkt buiten het broedseizoen. Soorten met jaarrond beschermde nesten zijn niet te verwachten op basis van de hiervoor ongeschikte biotoop;
- Amfibieën en reptielen: Het bedrijfspand vormt geen geschikt leefgebied voor amfibieën, reptielen en vissen.
- Overige beschermde soorten: In het plangebied zijn geen overige beschermde soorten te verwachten.

Er wordt geen aanleiding gezien om hier nader onderzoek naar uit te voeren. Ten aanzien van de Flora en Fauna bestaan er geen bezwaren voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij de uitvoering van het plan geen afbreuk worden gedaan aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.

Wel is het plangebied onderdeel van historische stedenbouw, onderdeel oude dorpskern Aarle-Rixtel. Een oude dorpskern met twee driehoekige pleinen, Kouwenberg en Dorp geheten en lintbebouwingen. Daarnaast ligt aan de voorzijde van het plangebied (noordzijde) een historische geografie lijn, met een redelijk hoge waarde. Door het beoogde plan waarbij het voormalige klooster wordt verbouwd, wordt geen afbreuk gedaan aan de historische stedenbouw en de historische geografische lijn.

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. In het vigerend bestemmingsplan is een archeologische aanduidingen opgenomen ter plaatse van het plangebied, namelijk een dubbelbestemming 'waarde – archeologie 4' en dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorie'.

Waarde-archeologie

In het bestemmingsplan heeft de locatie een dubbelbestemming 'waarde – archeologie 4', waaruit blijkt dat het een gebied is met een hoge archeologische verwachting. Bij een bouwplan met een oppervlakte groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte van 0,3 m moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In dit geval is geen sprake van een bouwplan, maar slechts een verbouwing. In de huidige situatie is naast het gebouw, circa 260 m² verharding aanwezig. Dit wordt uitgebreid tot 468 m² (parkeren en bergingen). Een toename van 208 m². Daar komt bij dat het parkeerplaatsen betreft waarbij de grond bij de aanleg niet dieper dan 0,3 meter wordt geroerd.

Waarde-cultuurhistorie

De voor 'waarde – cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en inrichting van (gedeelten van) percelen. Met het aanpassen van de huidige bebouwing om deze geschikt te maken voor wonen wordt rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarde. Zo is de indeling gebaseerd op de huidige indeling en de nog aanwezige bouwsporen in het dichte gevelvlak. In plaats van aangehangen balkons worden nu loggia's toegepast via nieuwe gaten in de oude gevel. Er wordt niets

bijgebouwd. Het plan ligt in een gebied dat in de welstandnota is omschreven als TI, instituten. Het plan is reeds voorgelegd aan de welstands-monumentencommissie.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de aanwezige waarden op de locatie niet worden aangetast en archeologie en cultuurhistorie derhalve geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen.

4.9 Verkeer en parkeren

De appartementen zijn georiënteerd op de Bosscheweg. Parkeervoorzieningen worden op eigen terrein van het plangebied gerealiseerd. Er wordt ruimte gemaakt voor het parkeren van 19 auto's.

De gemeente Laarbeek heeft een Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Laarbeek vastgesteld op 7 juni 2018. Hierin staat aangegeven dat de parkeernorm wordt bepaald door de parkeerkcijfers toe te passen zoals deze gepubliceerd zijn door de stichting CROW. De parkeerkcijfers van 'weinig stedelijk' worden gehanteerd voor het centrumgebied, schil centrum en de rest van de bebouwde kom. Voor het buitengebied worden de cijfers van de categorie 'niet stedelijk' toegepast. Er wordt in beginsel uitgegaan van de maximale parkeerkcijfers. Er wordt onderscheid gemaakt in centrumgebied, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. De Bosscheweg is gelegen in het gebied rest bebouwde kom, net buiten de rand van de schil/overloopgebied.

Voor een koopappartement wat gelegen is in het gebied rest bebouwde kom dat wordt aangemerkt als 'weinig stedelijk' geldt per woning een aantal van maximaal 2,0 parkeerplaatsen voor de goedkope appartementen en maximaal 2,3 parkeerplaatsen voor midden dure appartementen. In totaal zijn er 4 goedkope appartementen (50 tot 60 m²) en 4 midden dure/dure appartementen (94 tot 107 m²). Dit komt uit op een aantal van $(4 \times 2,0 + 4 \times 2,3) 17,2 = 18$ parkeerplaatsen die gerealiseerd moeten worden. Het daadwerkelijk aantal gerealiseerde parkeerplaatsen bedraagt 19, hiermee wordt ruimschoots voldaan en kan geconcludeerd worden dat parkeren geen belemmeringen zal opleveren. Zie hieronder een tekening van de beoogde parkeervoorzieningen.



Afbeelding: Beoogde parkeerplaatsen

5 Juridische planopzet



5.1 Planvorm

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om planregels, een verbeelding en de toelichting daarop. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn op een topografische ondergrond de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels m.b.t. bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

5.2 Verbeelding

De verbeelding visualiseert het plangebied. Uit de verbeelding blijkt de begrenzing en de ligging van het plangebied. De verbeelding is direct verbonden met de bijbehorende regels. In de regels worden de condities en voorwaarden voor de bestemmingen en aanduidingen gesteld. De verbeelding is vervaardigd conform wettelijke eisen en geldende standaarden. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500 en bestaat uit één kaart.

5.3 Planregels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Voor de gehele locatie wordt een woonbestemming opgenomen, waarbij een aanduiding 'gestapeld' wordt opgenomen omdat het appartementen betreffen. Er wordt een aanduiding maximum goot- en bouwhoogte opgenomen waarin de bestaande hoogtes worden opgenomen. De dubbelbestemmingen 'archeologie – 4' en 'waarde – cultuurhistorie' blijven ook opgenomen. Hiermee blijven deze waarden veiliggesteld.

6 Uitvoerbaarheid



6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

De kosten voor deze ruimtelijke procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af waarin wordt vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten betreffende exploitatiekosten en eventuele planschade bij de initiatiefnemer ligt. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan is economisch uitvoerbaar en heeft verder geen (financiële) consequenties voor de gemeente.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden in de vorm van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aanwezige instanties (Waterschap en provincie) en heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden.