

BESTEMMINGSPLAN

2 ruimte voor ruimtewoningen
Heereindsestraat, Beek en Donk



Identificatiecode: NL.IMRO.1659.BPBDRvRHeereind-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 9 september 2021

Projectnummer: 56 - 033

Van Kempen RO
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E info@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Juridische verantwoording	8
2.1	Algemeen	8
2.2	Toelichting op de verbeelding.....	8
2.3	Toelichting op de regels	9
3	Procedure	10
3.1	Vooroverleg	10
3.2	De te volgen procedure	11
3.3	Ter inzage legging	11

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing (ruon)
2. Bijlage 1 bij ruon: Watertoetsoverleg
3. Bijlage 2 bij ruon: Bodemonderzoek
4. Bijlage 3 bij ruon: Archeologisch onderzoek
5. Bijlage 4 bij ruon: Akoestisch onderzoek
6. Bijlage 5 bij ruon: Quicksan flora en fauna
7. Bijlage 6 bij ruon: Archeologisch proefsleuvenonderzoek
8. Leveringsdocument bouwtitel 1
9. Leveringsdocument bouwtitel 2

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

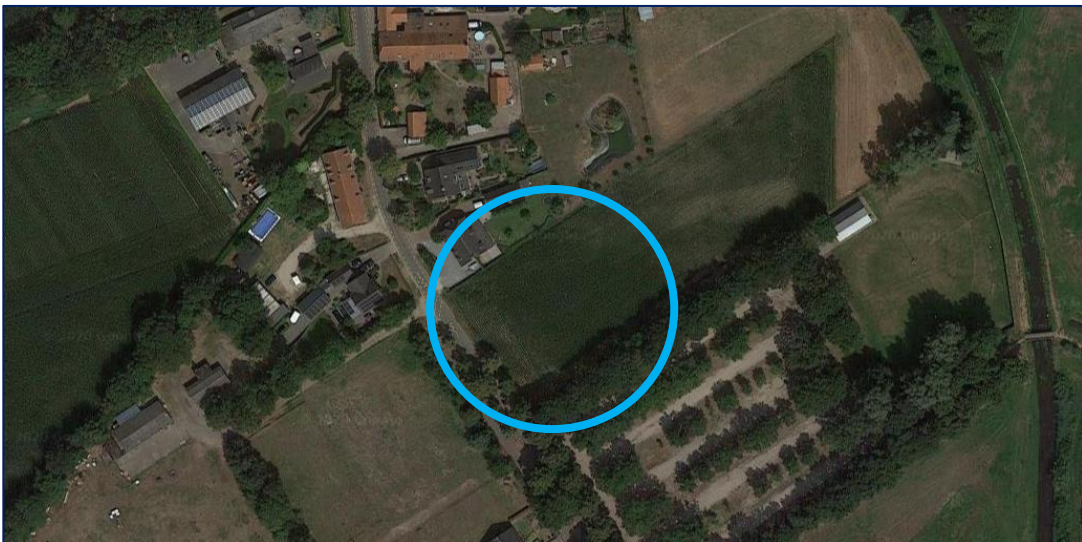
Op een nu nog onbebouwd perceel aan de Heereindsestraat in Beek en Donk wil de eigenaar daarvan twee vrijstaande woningen oprichten. Voor de bouw van de woningen zijn twee 'ruimte-voor-ruimte' titels aangekocht. 'Het Heereind' geldt als een locatie in het buitengebied van Beek en Donk, die voor ontwikkeling op grond van ruimte voor ruimtetitels in aanmerking komt. De omgeving ter hoogte van de planlocatie kenmerkt zich, naast de agrarische uitstraling, door ruime percelen met daarop vrijstaande woningen. Ruimtelijk gezien past de ontwikkeling van twee ruimte voor ruimtewoningen in dit beeld. Door een goede landschappelijke inpassing wordt bovendien bijgedragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Vanwege de ligging in het buitengebied is de bouw van de twee woningen alleen mogelijk door toepassing van de ruimte voor ruimteregeling. Mits aan de daarbij geldende voorwaarden wordt voldaan, kunnen op basis van deze regeling in combinatie met sanering van agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie of elders (zoals de sloop van stallen) nieuwe woningen gebouwd worden.

Het plangebied is nu nog agrarisch in gebruik en heeft een agrarische bestemming. Het bouwen van twee vrijstaande woningen is op basis van die bestemming niet mogelijk. Om het planvoornemen uit te kunnen voeren moet de bestemming van het plangebied worden gewijzigd van 'Agrarisch' (zonder bouwmogelijkheden) naar 'Wonen' (met bouwmogelijkheden). Binnen deze nieuwe bestemming is de bouw van de twee woningen met bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan dient onderbouwd te worden dat aan de voorwaarden van de ruimte voor ruimteregeling wordt voldaan en dat het planvoornemen ter plaatse aanvaardbaar is. In een eerder stadium is daartoe al de "Ruimtelijke onderbouwing Heereindsestraat ong. te Beek en Donk" opgesteld. Voor de onderbouwing in dit bestemmingsplan wordt daarnaar verwezen. Genoemde ruimtelijke onderbouwing is daartoe als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Luchtfoto met ligging plangebied (Bron: Google maps 2020)



1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de beide toekomstige woonpercelen aan de Heereindsestraat ong. te Beek en Donk. De gronden van deze woonpercelen betreffen het aan de straat gelegen deel van het kadastraal perceel bekend gemeente Beek en Donk, sectie I, nummer 182. Het resterende deel van genoemd kadastraal perceel is geen onderdeel van het plangebied. Het gebruik van deze gronden wijzigt niet. De bestaande agrarische bestemming kan hier gehandhaafd blijven.

Het plangebied is gelegen aan de Heereindsestraat, in het buitengebied van Beek en Donk, nabij de buurtschap Heereind, in de gemeente Laarbeek.

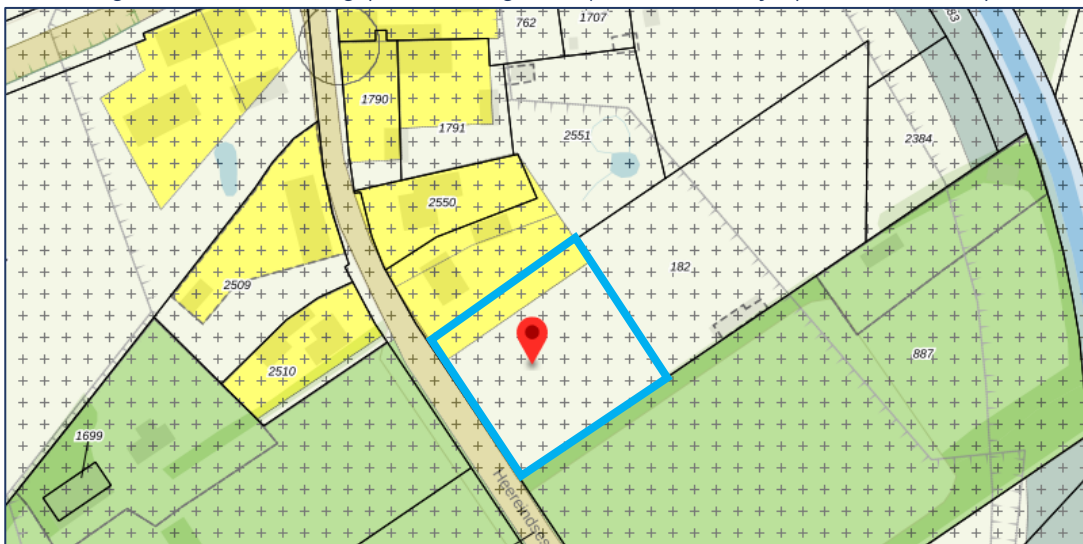
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals dat is vastgesteld op 6 juli 2010 en onherroepelijk in werking is getreden op 28 juni 2012, alsmede de 1^e herziening daarvan, zoals die is vastgesteld op 4 december 2013. Op basis van deze bestemmingsplannen gelden voor het plangebied onder meer:

- ✓ de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Wonen’;
- ✓ de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 2’;
- ✓ de gebiedsaanduidingen ‘overig bebouwingsconcentratie – 7’ en reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’.

De beide ruimte voor ruimtewoningen zijn in de nieuwe situatie vrijwel geheel gelegen binnen de bestemming ‘Agrarisch’. Deze bestemming laat het voorgestane gebruik en de voorgestane bebouwing niet toe. Daarnaast legt de dubbelbestemming beperkingen op aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de betreffende gronden. De noordwestelijke strook van het plangebied is in het geldende bestemmingsplan abusievelijk binnen de bestemming ‘Wonen’ gebracht. De strook maakt deel uit van de woonbestemming voor de naast gelegen woning Heereindsestraat 7c, hoewel deze geen onderdeel is van het bijbehorende woonperceel. Het oprichten van een woning in de bewuste strook is daardoor op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.

Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl 2020)



1.4 Leeswijzer

In deze toelichting wordt voor de beschrijving van het planvoornemen, de inpassing van het planvoornemen binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader, de mogelijk in het geding zijnde ruimtelijke aspecten (flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, verkeer en parkeren) en milieuaspecten (bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid) en de uitvoerbaarheid verwezen naar de als bijlage bijgevoegde “Ruimtelijke onderbouwing Heereindsestraat ong. te Beek en Donk” (ruon Heereindsestraat) inclusief de daarin genoemde, bijbehorende bijlagen (onderzoeken en adviezen). Daarbij de kanttekening, dat op pagina 25 van die ruimtelijke onderbouwing de zinsnede ‘bij voorkeur’ komt te vervallen. De derde zin onder de kop ‘Conclusie’ komt dan als volgt te luiden: Hemelwater zal niet in het riool verdwijnen maar lokaal worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem.

Een tweede kanttekening betreft het gegeven dat de keur van het waterschap recent is herzien, waardoor anders dan vermeld op pagina 24 en 25 van genoemde ruimtelijke onderbouwing, het plan behoort tot de plannen met een toename van verhard oppervlak tussen 500 en 2.000 m², waardoor er compenserende maatregelen moeten worden genomen. Daarin wordt voorzien met de hiervoor genoemde lokale opvang en infiltratie van het hemelwater in de bodem.

In deze toelichting worden tot slot nog de juridische regeling (hoofdstuk 2 Juridische verantwoording) en de te volgen procedure (hoofdstuk 3 Procedure) aan de orde gesteld.

Ligging locatie met twee woonpercelen (Bron: Ruon Heereindsestraat)



2 JURIDISCHE VERANTWOORDING

2.1 Algemeen

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 welke gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

2.2 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 - 2';

Landschappelijke inpassing twee ruimte voor ruimtewoningen (Bron: idem)



2.3 Toelichting op de regels

De regels zijn in overeenstemming met 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 bestemming en dubbelbestemming;
- ✓ algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en de overige regels;
- ✓ overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

Heereindsestraat richting Heereind



3 PROCEDURE

3.1 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.

3.1.1 Provincie Noord-Brabant

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan door de gemeente aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. 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.

3.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het planvoornemen is in het kader van de opgestelde ruimtelijke onderbouwing al via de watertoets.nl ter beoordeling aangeboden (digitale watertoets). Uit de digitale watertoets is gebleken dat het planvoornemen onder de korte procedure voor de watertoets valt. Er zijn geen belangen van het waterschap in het geding en de verhardingstoename bedraagt minder dan 2.000 m².

In het kader van het vooroverleg heeft het waterschap op basis van het huidige beleid geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan. Het plan leidt niet tot een toename van verhard oppervlak met meer dan 2.000 m² en er zijn geen bijzondere waterbelangen aan de orde.

Echter, vanaf april 2021 wordt de keur herzien waardoor het plan behoort tot de plannen met een toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m², waardoor er compenserende maatregelen moeten worden genomen. In de ruimtelijke onderbouwing Heereindsestraat ong. te Beek en Donk staat op pagina 25 dat hemelwater bij voorkeur niet in het riool zal verdwijnen maar lokaal zal worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Het waterschap stelt voor om de bewoording 'bij voorkeur' weg te laten aangezien er op het terrein voldoende mogelijkheden zijn om water op te vangen en te laten infiltreren in de bodem en om te voldoen aan de compenserende maatregelen die hoogstwaarschijnlijk zullen moeten worden getroffen.

In voorliggende toelichting is opgenomen dat de bewoording 'bij voorkeur' op pagina 25 van de ruimtelijke onderbouwing komt te vervallen en dat er in overeenstemming met de herziene keur het planvoornemen niet valt onder de categorie groter dan 2.000 m², zoals vermeld op pagina 24 en 25, maar in de categorie 500 tot en met 2.000 m².

3.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

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

Vaststelling:

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

Inwerkingtreding:

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

Beroep:

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

3.3 Ter inzagelegging

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is voor iedereen gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan “2 ruimte voor ruimtewoningen Heereindsestraat, Beek en Donk” ter inzage gelegd. De terinzagelegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt. Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken over het ontwerpbestemmingsplan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Zicht op plangebied vanaf Heereindsestraat



Wel is de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan aangepast in verband met een tussentijdse herziening van het keur van het waterschap. Op de regeling in het bestemmingsplan heeft dit geen invloed gehad.