



AROM

Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

Heereindsestraat ong. te Beek en Donk
Gemeente Laarbeek

Ruimtelijke onderbouwing
Concept

Opdrachtgever:
De heer A.H.P. Van der Heijden
Rapportnummer:
19BEEKDNK-HE

Datum vrijgave
11 december 2020

Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
M.G.A. (Marc) Haenraets

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	HET PROJECT	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Beschrijving plangebied en omgeving	7
2.3	Gewenste situatie	7
3	BELEIDSKADER	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	10
3.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	10
3.1.3	<i>Natuurbeschermingsrecht</i>	10
3.1.4	<i>Duurzame ladder verstedelijking</i>	11
3.1.5	<i>Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035</i>	11
3.1.6	<i>Cultuurhistorie en archeologie</i>	12
3.1.7	<i>Conclusie</i>	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	<i>Brabantse Omgevingsvisie</i>	13
3.2.2	<i>Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	13
3.2.3	<i>Conclusie</i>	16
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	<i>Structuurvisie 2010 – 2020</i>	17
3.3.2	<i>Bestemmingsplan Buitengebied</i>	18
3.3.3	<i>Conclusie</i>	19
3.3.4	<i>Nota gebiedsvisie bebouwingsconcentraties</i>	19
3.3.5	<i>Conclusie</i>	20
4	OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1	Geur	21
4.2	Bodemonderzoek	22
4.3	Watertoets	22
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.5	Geluid	28
4.6	Flora en Fauna	28
4.7	Externe veiligheid	30
4.8	Luchtkwaliteit	32
4.9	Bedrijven- en milieuzonering	34
4.10	Verkeer en Parkeren	36
5	UITVOERBAARHEID	37
5.1	Economische uitvoerbaarheid	37
5.2	Nut en noodzaak	37
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst aan de Heereindsestraat in Beek en Donk, op de kavel in sectie I met nummer 182 bekend Beek en Donk, twee vrijstaande woningen op te richten. Dit wil initiatiefnemer graag doen op grond van de zogenaamde 'ruimte-voor-ruimte' titels die zijn aangekocht.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' staat de realisatie van vrijstaande woningen op de voorgestelde locatie niet toe. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger om af te wijken van het bestemmingsplan, en daarmee het oprichten van de woning juridisch-planologisch te regelen.

'Het Heereind' geldt als een locatie in het buitengebied van Beek en Donk, die voor ontwikkeling op grond van ruimte-voor-ruimte titels 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 goed in dit beeld. Daarnaast zal worden voldaan aan de randvoorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

1.2 Ligging plangebied

In groter verband is de projectlocatie gelegen ten westen van Beek en Donk. Op afbeelding 1.1 is de ligging van de projectlocatie in groter verband te zien.

De projectlocatie is gelegen aan de Heereindsestraat. De locatie bevindt zich aan deze weg naast huisnummer 7c, ten zuidoosten daarvan. In afbeelding 1.2 is weergegeven hoe de situatie er van boven uitziet. In het blauw omlijnd is te zien om welke kavel het gaat. Deze kavel is kadastraal bekend Beek en Donk, sectie I, nummer 182. Het perceel beslaat een oppervlakte van ruim 7.500 m². De projectlocatie wordt ontsloten door de Heereindsestraat. Op afbeelding 1.2 is inzichtelijk gemaakt hoe de projectlocatie eruitziet.



Afbeelding 1.1: Ligging in groter verband



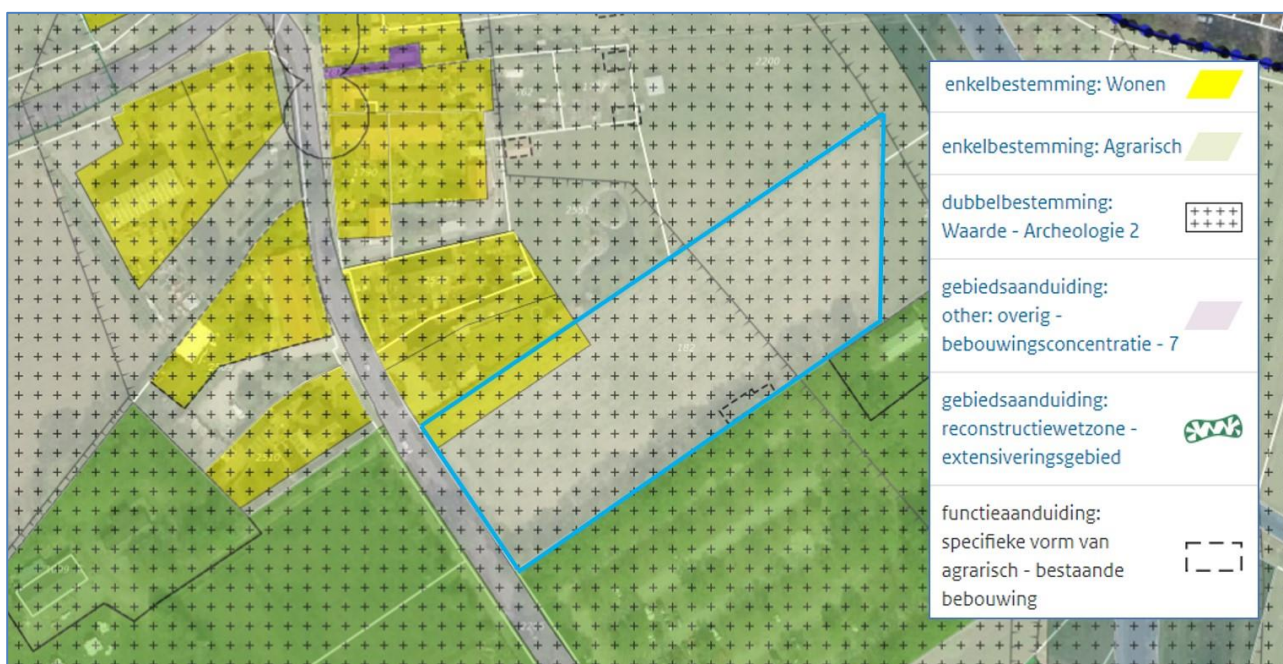
Afbeelding 1.2: Ligging projectlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek, dat onherroepelijk is geworden op 28 juni 2012. Hierin heeft het plangebied een agrarische bestemming en is het derhalve niet toegestaan om gebouwen ten behoeve van wonen op te richten.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan te zien. Daarop is de projectlocatie in het blauw omlijnd. De gronden ter plaatse zijn bestemd met:

- Deels: Enkelbestemming: Agrarisch
- Deels: Enkelbestemming: Wonen
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Laarbeek

Het voornaamste deel van het perceel heeft een agrarische bestemming. Een kleine strook is abusievelijk bestemd tot wonen. Zoals te zien is op afbeelding 1.3 zijn op het perceel tevens twee gebiedsaanduidingen van toepassing. Daarnaast is er bestaande bebouwing aanwezig op het perceel, deze is in het zwart omlijnd.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, daarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgen een beschrijving van het plangebied en van het plan met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit.

2.1 Huidige situatie

Op afbeelding 2.1 is het plangebied van bovenaf te zien. Momenteel wordt er op de kavel met nummer 182 maïs verbouwd. Op afbeelding 2.2 is het zicht op de projectlocatie vanaf de straat te zien. Aan de linkerzijde ligt een woonkavel en aan de rechterzijde een parkeerplaats voor Handboogsportvereniging Strijd in Vrede en Voetbal Vereniging Sparta'25. Achter deze parkeerplaats is een locatie waar hondentrainingen worden gegeven. Verder liggen in de nabije omgeving voornamelijk landbouwpercelen.



Afbeelding 2.1: Bovenaanzicht huidige situatie



Afbeelding 2.2: Zicht vanaf Heereindsestraat

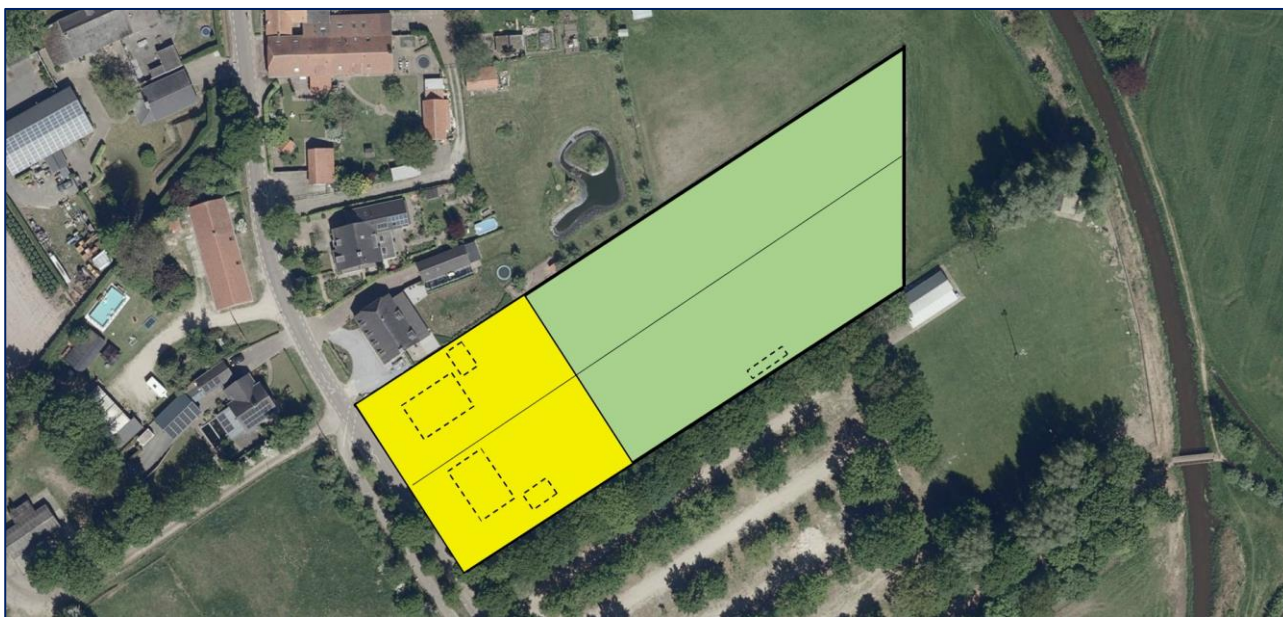
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Laarbeek. Dit gebied kent agrarische en aan de agrarische sector verwante functies, niet-agrarische bedrijfsfuncties en de functie wonen. De waarden van het buitengebied bestaan uit relatief rustige gebieden afgewisseld met open en besloten landschapsdelen. Verspreid over de gemeente bevinden zich gebieden die aantrekkelijk zijn voor recreatie, zoals bezienswaardigheden en bossen.

De projectlocatie is ten westen van de bebouwde kom van Beek en Donk gelegen. De locatie valt binnen het buurtschap Heereind. Deze plek kent reeds bewoning vanaf de Merovingische tijd, toen omstreeks het jaar 650 een nederzetting ontstond op hogere delen van het dekzandlandschap. Vanaf de 14^e en 15^e eeuw breidde de bewoning zich uit tot de lager gelegen delen daaromheen, zoals Donkersvoort, de Bemmer en de Karstraat.

2.3 Gewenste situatie

Het is gewenst om op het perceel twee ruimte-voor-ruimte woningen op te richten. In afbeelding 2.5 is daarvan de locatie weergegeven.



Afbeelding 2.5: Bovenaanzicht met bouwvlak

Het groene gedeelte op bovenstaande afbeelding zal de huidige bestemming 'Agrarisch' blijven behouden. Binnen dit gebied zal niets worden gewijzigd door onderhavig plan. Het gaat met name om het gele gedeelte van bovenstaande afbeelding waar gewenst wordt om ruimte-voor-ruimte woningen op te richten.

Voorstel bouwregels:

Het voorstel is om met de bouwregels aan te sluiten op de bestaande maatvoeringen voor een woning in het buitengebied:

Algemeen

- A. bebouwing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden;
- B. inrit aan Heereindsestraat, per 2 gecombineerd.

Hoofdgebouw

- A. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- B. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- C. de dakvorm moet die van een zadeldak, schilddak of samengesteld dak zijn, de helling mag niet minder dan 35° bedragen, met dien verstande dat ten behoeve van verbindingsgebouwen voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
- D. het ondergrondse deel van een hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 bouwlaag diep zijn.

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- A. een aanbouw, uitbouw of bijgebouw mag niet worden gebouwd voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- B. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- C. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- D. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

Inpassing in de omgeving

De projectlocatie is gelegen binnen een beekdallandschap. Dit gebied bestaat uit de gronden die in dalen en zijdalende van de verschillende beken liggen. Het gebied heeft een halfopen karakter, waarbij vaak sprake is van lange zichtlijnen. Er is een lage bebouwingsdichtheid die veelal agrarisch van aard is. Deze bestaat uit langgevel en kortgevelboerderijen, met hier en daar cultuurhistorisch waardevolle bebouwing(selementen).

De bouw van de woningen heeft effect op de uitstraling van de omgeving, daarom is een goede landschappelijke inpassing van belang. Het vrijstaande karakter van de bebouwing op grote groene percelen wordt nagestreefd. Dit is passend in de omgeving en vindt aansluiting bij naastgelegen percelen. De begeleiding van de Heereindsestraat gebeurt door middel van de aanleg van een haag en enkele gebiedseigen bomen. De nadruk ligt verder op de beplanting van de perceelranden en het behouden van de bestaande groenstructuur.

Op de plek waar de nieuwe perceelsgrenzen zullen lopen, zal beplanting door middel van hagen gerealiseerd worden. Aan de noordgrens zal een transparante singel van bomen worden gerealiseerd, in bijvoorbeeld berkenbomen of een andere gebiedseigen soort.

In de voortuinen zullen solitaire bomen zoals landschapsbomen of fruitbomen worden geplaatst. De erfgronden zullen beplant worden door middel van geschoren beukenhagen. Daarnaast worden er solitaire bomen en struikbeplanting toegepast om het perceel in te vullen.



Afbeelding 2.6: Detail beplanting

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de projectlocatie op verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld, ter vervanging van de Nota Ruimte. De SVIR is het kader dat de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. In de SVIR wijst het kabinet gebieden aan die behoren tot de 'nationale ruimtelijke hoofdstructuur', en stelt voor deze gebieden te realiseren doelen op. De projectlocatie is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen in de SVIR. Er zijn geen speciale eisen waaraan het plan dient te voldoen met betrekking tot de SVIR.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van ander overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die sinds 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering deze mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het bevat slechts de nationale belangen die via het stellen van regels aan de inhoud van bestemmingsplannen, en andere plannen van lagere overheden, beschermd kunnen worden. De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen specifieke betrekking op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De ontwikkelingen zijn hiermee niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.3 *Natuurbeschermingsrecht*

De bescherming van natuurgebieden, individuele planten en dieren en houtopstanden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In die wet wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Het soortbeschermingsrecht regelt de bescherming van individuele planten- en diersoorten. Het gebiedsbeschermingsrecht heeft betrekking op de bescherming van natuurgebieden zoals Natura 2000-gebieden.

De Wet Natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet Natuurbescherming verwerkt.

Volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn moeten de lidstaten Natura 2000-gebieden aanwijzen ter bescherming van habitattypen en het leefgebied van aangewezen dier- en plantensoorten. De Wet natuurbescherming is opgebouwd rond de verplichtingen die voortvloeien uit deze richtlijnen. Nederland kent droge en natte Natura 2000-gebieden. Het aanwijzingsbesluit weergeeft de grenzen van deze gebieden en omschrijft de behouds- en of verbeterdoelen waarvoor deze gebieden zijn aangewezen.

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Strabrechtse Heide en Beuven'. Dit gebied ligt op meer dan 10 kilometer afstand. Hierdoor zijn gezien de aard, omvang, het effectbereik en de afstand, significant negatieve effecten uit te sluiten. Daarnaast ligt het plangebied buiten Natuur Netwerk Brabant, ook hier zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Voor wat betreft soortenbescherming zal een onderzoek worden verricht. Op dit onderzoek en de resultaten daarvan zal verder worden ingegaan in paragraaf 4.6.

3.1.4 Duurzame ladder verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 1.1.1, eerste lid, sub i, Bro wordt onder 'stedelijke ontwikkeling' verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het plan ziet op de toevoeging van één woning. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat de 'ladder' niet van toepassing is.

3.1.5 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een ruimtelijke reservering voor mogelijk in de toekomst te leggen ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen (chemicaliën).

Het plangebied ligt niet in een reserveringsstrook die hiervoor zou moeten worden vrijgehouden. Er is daarmee geen gevolg voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.6 Cultuurhistorie en archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld, een aantal regels is vernieuwd. Ook staan er regels in om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

- De duiding van erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet ('wat')
- De omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Wabo ('hoe')

Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

De projectlocatie ligt niet in een gebied dat in het bestemmingsplan is aangegeven als zijnde een gebied met cultuurhistorische waarden. Ook liggen er nabij de locatie geen van gemeentewege beschermde monumenten.

Wel kent het gebied hoge archeologische verwachtingswaarden. In paragraaf 4.4. 'Cultuurhistorie en archeologie' is dat nader uitgewerkt.

3.1.7 Conclusie

Uit de subparagrafen is gebleken dat het vastleggen van de gewenste functie mogelijk is binnen het Rijksbeleid. Er zijn dan ook geen belemmeringen om af te wijken van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

De Brabantse Omgevingsvisie is momenteel van kracht. Daarnaast is er de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

In de Brabantse Omgevingsvisie staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

3.2.1 *Brabantse Omgevingsvisie*

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er zal gaan komen. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

In de Omgevingsvisie worden dorpen anno 2050 geschetst als levendige plekken waar het voor jong en oud goed toeven is. De natuur is weer teruggekeerd in de provincie en dit trekt toeristen en dagjesmensen. In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze uitbreiding niet verslechterd.

3.2.2 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Het is een eerste stap naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2021 in werking.

Om uitvoering te geven aan de Brabantse omgevingsvisie heeft de provincie straks onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is er daar een van. Hierin staan regels en voorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De verordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, daarom zijn de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet straks gaat bieden hierin nog niet verwerkt. Wel is in de opbouw en digitale vormgeving alvast zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en -verordening.



Afbeelding 3.1: Uitsnede interim omgevingsverordening, 2019

Op afbeelding 3.1 is een uitsnede van de verbeelding te vinden van de Interim omgevingsverordening. Te zien is de ligging binnen Landelijk gebied. Hier gelden algemene regels voor de zorgplicht van de omgevingskwaliteit. De op te richten woningen sluiten goed aan op de bestaande bebouwing. Met de realisatie van deze woningen wordt geenszins een aanzet geleverd tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de omgeving.

Binnen de instructieregels voor gemeenten, is een artikel opgenomen dat voorziet in de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen binnen Landelijk gebied. De regels hiervoor zijn opgenomen in artikel 3.80, hieronder is de inhoud daarvan opgenomen.

Artikel 3.80 Ruimte-voor-ruimte

Het artikel biedt de mogelijkheid om ruimte-voor-ruimtekavels te ontwikkelen, op elk kavel mag één woning gebouwd worden. Het bouwplan moet wel aan een aantal eisen voldoen, namelijk:

- Er moet sprake zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit
- Het moet plaatsvinden op een planologisch aanvaardbare locatie en in een bebouwingsconcentratie
- De woning moet op een goede manier landschappelijk worden ingepast
- Er mag geen sprake zijn van, of de aanzet tot, een stedelijke ontwikkeling tenzij de locatie ligt binnen het gebied 'Verstedelijking afweegbaar'

Ook wordt in dit artikel aangegeven waaraan moet worden voldaan bij deze milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Aan de volgende punten moet, per ruimte-voor-ruimtekavel, aantoonbaar worden voldaan:

- Eén of meerdere varkens- of pluimveehouderijen zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen die daarvoor nodig waren, behalve de bedrijfswoning, zijn gesloopt.
- Deze veehouderijen moeten drie jaar voor beëindiging nog onafgebroken in bedrijf zijn geweest.
- Ze moeten daarnaast zijn gevestigd op een plaats die valt binnen 'gebied beperkingen veehouderijen' of op een plaats die vanwege omliggende waarden of functies niet geschikt is voor uitoefening van een dergelijke veehouderij
- Er moet ten minste voor 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen zijn gesloopt, met een minimum van 200 m² op iedere bedrijfslocatie
- In totaal moeten er fosfaatrechten uit de markt zijn gehaald voor ten minste 3.500 kg, dit gebeurt door doorhaling bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten. Per beëindigingslocatie moet dit minimaal 700 kg bedragen.
- Hierbij moeten de fosfaatrechten tussen de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en het schrappen uit de markt, geregistreerd staan op naam van dezelfde veehouderij als die is beëindigd.
- Op de locatie van elke veehouderij moet de milieuvergunning worden ingetrokken.
- Er moet een nieuwe, passende activiteit worden gevonden ter plaatse van het beëindigde bedrijf, dit mag niet een nieuwe veehouderij zijn en er mogen ook geen bedrijfsgebouwen worden teruggebouwd.
- Als er in redelijkheid niet op een andere manier is voorzien van de beëindiging van de varkens- of pluimveehouderij.

Wanneer een plan voldoet aan bovenstaande eisen kan een ruimte-voor-ruimtekavel worden ontwikkeld. Aan die eisen hoeft niet te worden voldaan wanneer een kavel wordt ontwikkeld door of vanwege de 'Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte', deze heeft dan in het verleden al voldaan aan het behalen van aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door het toepassen van de Regeling beëindiging veehouderijtakken. Aan de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimtekavels via deze weg is echter een maximum van 3.500 gesteld, dit aantal is nog niet behaald.

Verbetering omgevingskwaliteit

In de Omgevingsverordening is bepaald dat elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het Landelijk gebied bij moet dragen aan verbetering van de omgevingskwaliteit. Door middel van een landschappelijke inpassing wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. De verbetering van de omgevingskwaliteit is bij ruimte-voor-ruimtewoningen reeds gewaarborgd door de aankoop van de ruimte-voor-ruimtetitel. Daarmee is al voldaan door middel van sanering van intensieve veehouderijen.

Conclusie ten aanzien van het plan

In dit geval worden de twee ruimte-voor-ruimte kavels ontwikkeld door middel van de aankoop van twee titels van de 'Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte'. Daarom hoeft niet te worden voldaan aan de gestelde eisen die in artikel 3.80 van de Omgevingsverordening onder lid 2 worden beschreven. Hiermee wordt voldaan aan de in lid 1 van dit artikel gestelde eis dat er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst.

Aan de overige in lid 1 van artikel 3.80 (Omgevingsverordening) genoemde eisen wordt eveneens voldaan. De woningen worden namelijk gerealiseerd in een bestaand lint van bebouwing en behoort daarmee tot een bebouwingsconcentratie, dit kan gezien worden als een planologisch aanvaardbare locatie voor de bouw van een woning. De woning wordt op een goede manier landschappelijk ingepast. Ook is er met de realisatie van deze twee woningen geen sprake van een stedelijke ontwikkeling of de aanzet daartoe.

3.2.3 Conclusie

Uit de Omgevingsverordening wordt duidelijk dat de projectlocatie is gelegen in Landelijk gebied'. Het is daarmee mogelijk om op deze locatie te voorzien in ruimte-voor-ruimtewoningen.

De nieuw te bouwen woningen passen goed bij de bestaande bebouwingsconcentratie en door middel van twee ruimte-voor-ruimtetitels zijn aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst gewaarborgd. Daarnaast vindt een goede landschappelijke inpassing plaats waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse eveneens is gewaarborgd.

3.3 Gemeentelijk beleid

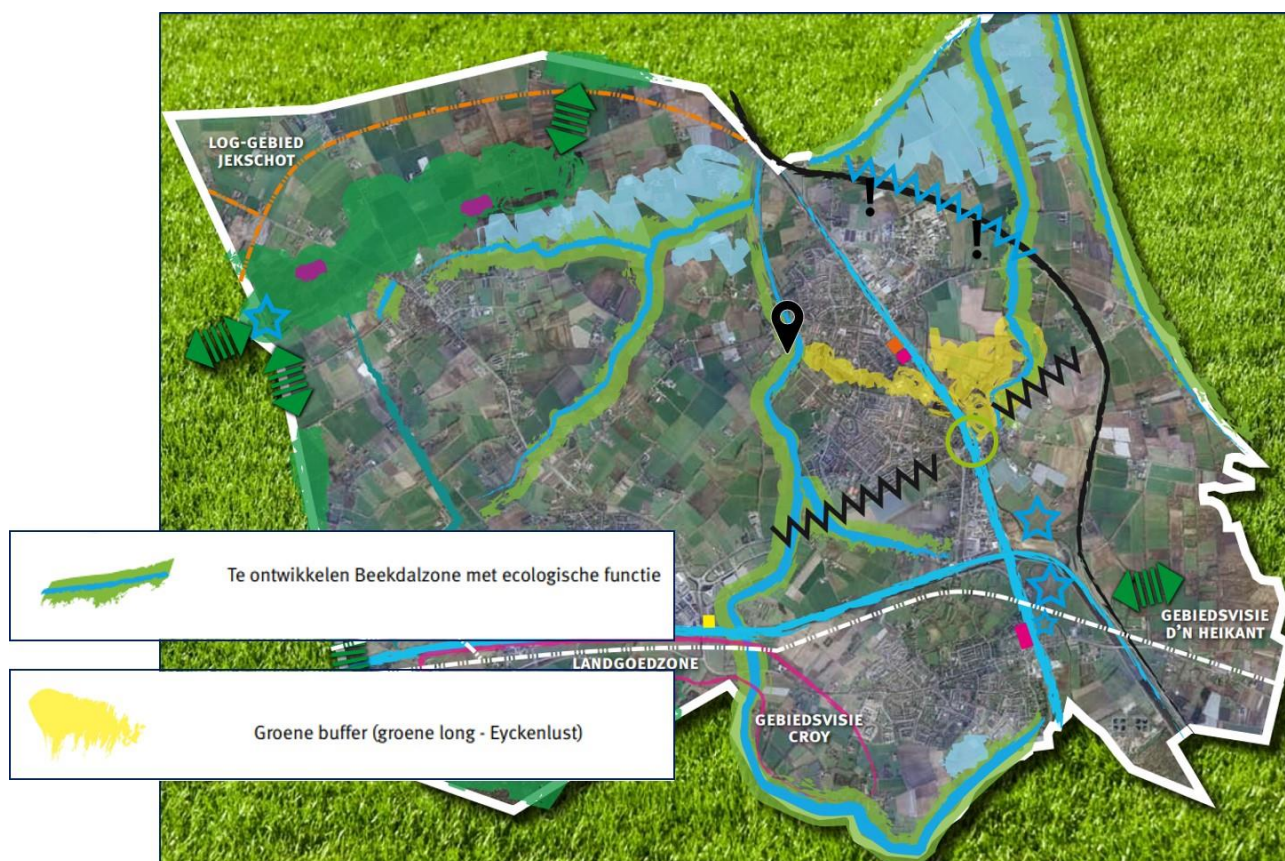
Naast het Rijk en de Provincie stelt ook de Gemeente ruimtelijk beleid op. Zij doen dit door middel van onder andere bestemmingsplannen en structuurvisies. De structuurvisie geeft de ruimtelijke visie op Laarbeek voor de periode tussen 2010 en 2020.

De uitwerking en onderbouwing in de structuurvisie is een rechtsgeldig planologisch instrument voor het totale grondgebied van de gemeente is noodzakelijk om voldoende rechtsgrond te bieden voor afwegingen op het niveau van bestemmingsplannen, verordeningen, vergunningen, en het overleg met andere overheden. Voor de Heereindsestraat geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', daarin wordt het in het plan begrensde gebied voorzien van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling.

3.3.1 Structuurvisie 2010 – 2020

In de structuurvisie is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Laarbeek voor de periode 2010-2020 vastgelegd. In deze visie wordt teruggegaan naar de intrinsieke kernkwaliteiten van de gemeente. Deze vormen samen met de toekomstvisie van de raad, de beleidsinventarisatie en de trendbeschrijving, het vertrekpunt voor de visie op hoofdlijnen. De visie geldt als basis voor het verhalen van kosten bij ontwikkelende partijen.

Uit de structuurvisie blijkt dat het buitengebied van gemeente Laarbeek onder druk staat. Er zijn leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen en buitenopslagen bij bestaande agrarische bedrijven. Dit komt doordat sommige bedrijven verbreden, terwijl andere in schaalgrootte toenemen. Door de veranderingen in de landbouw zijn er nieuwe functies die strijden om een plekje in het gebied. Landbouw, toerisme, bedrijvigheid, infrastructuur, wonen, natuur en water verdienen allemaal een plek in het gebied. Dit zorgt dat er sprake is van verrommeling in het buitengebied.



Afbeelding 3.3: Uitsnede structuurvisie Helmond 2030

In afbeelding 3.3 is de plankaart van de structuurvisie opgenomen. Daarop is de projectlocatie weergegeven door middel van een zwarte pijl. Te zien is dat de locatie ligt nabij een 'Te ontwikkelen Beekdalzone met ecologische functie' en nabij een 'Groene buffer (groene long – Eyckenlust). Belangrijke ontwikkelingswensen zijn hier de robuuste ecologische verbindingen.

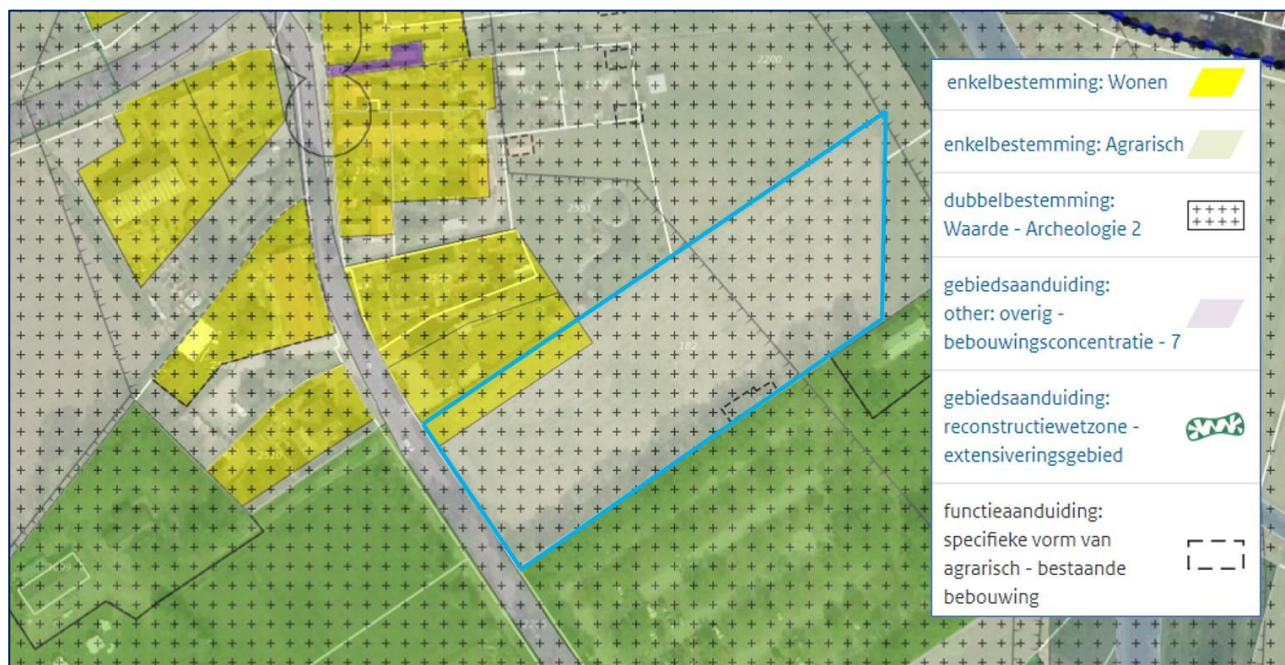
Onderhavig project draagt bij aan een gewenste variatie in het buitengebied, door woningen toe te voegen aan een reeds bestaande bebouwingsconcentratie. De woningen worden op een goede landschappelijke manier ingepast met oog op de omgeving. Daarbij wordt de ruimtelijke kwaliteit niet uit het oog verloren maar juist versterkt. Het plangebied ligt nabij, maar niet binnen het gebied dat is aangemerkt als ecologische beekdalzone of groene buffer. De woningen zullen juist aan de tegenovergestelde zijde worden gerealiseerd. Hiermee zal het geen afbreuk doen aan de natuurwaarden.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied

De projectlocatie is geregeld in het volgende bestemmingsplan:

- *Buitengebied Laarbeek, vastgesteld op 6 juli 2010, onherroepelijk geworden per 28 juni 2012*

De projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek, dat is vastgesteld op 6 juli 2010 en onherroepelijk is geworden op 28 juni 2012. Het doel van het plan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor het buitengebied van Laarbeek, gericht op beheer en (kleinschalige) ontwikkeling.



Afbeelding 3.4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Op afbeelding 3.4 is te zien dat het perceel voornamelijk bestemd is voor agrarische doeleinden. In het plan is geen afwijkmogelijkheid tot het bouwen van een woning opgenomen.

Er is geen bouwvlak ingetekend in het perceel en daarom onmogelijk om een (bedrijfs)woning of woningen te vestigen, aangezien deze slechts bij de aanduiding 'bouwvlak' of 'bedrijfswoning' opgericht zouden mogen worden.

De projectlocatie is aangemerkt als 'dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2'. Bij een ontwikkeling met de omvang die hier het geval is, houdt dit in dat voor het bouwen een archeologisch vooronderzoek moet worden verricht. Dit onderzoek is uitgevoerd en hierop wordt ingegaan in paragraaf 4.4.

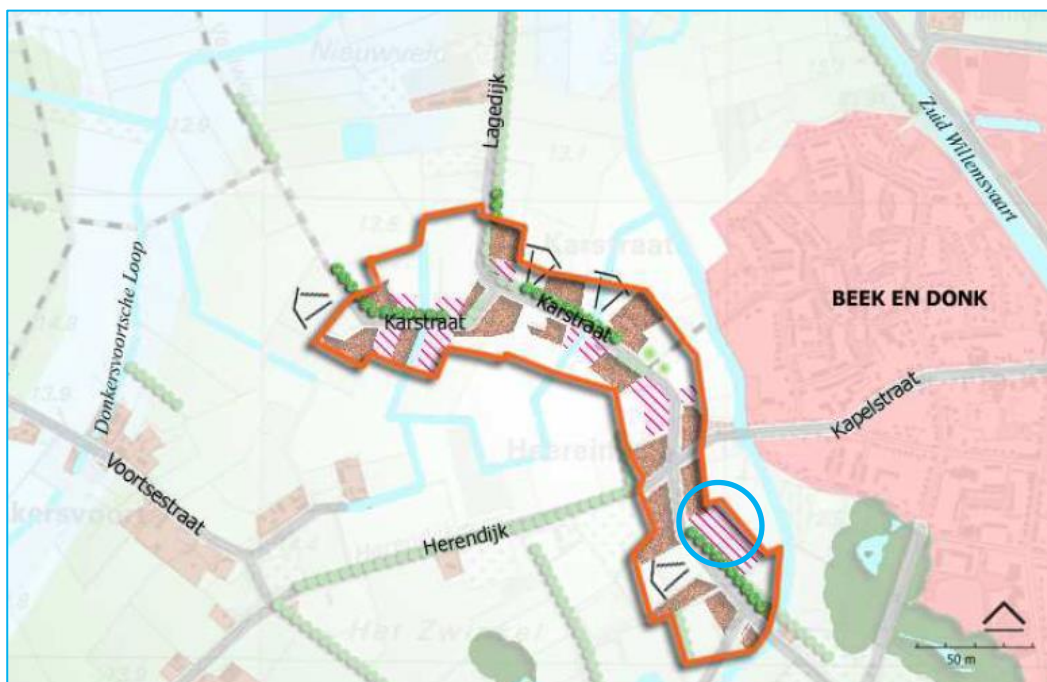
3.3.3 Conclusie

Qua functie past de bouw van de woning niet binnen het bestemmingsplan, aangezien het perceel een agrarische bestemming heeft. Wel past het binnen de structuurvisie aangezien het om de toevoeging gaat van slechts twee vrijstaande woningen welke geen afbreuk doen aan de ruimtelijke opzet van de omgeving.

3.3.4 Nota gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

De gemeente Laarbeek heeft voor haar bebouwingsconcentraties in het buitengebied de 'Nota gebiedsvisie voor bebouwingconcentraties' opgesteld d.d. juli 2010. Deze nota is vertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierin zijn de ontwikkelingsrichtingen van de verschillende bebouwingsconcentraties weergegeven en is omschreven welke ontwikkelingen wel en niet wenselijk en mogelijk zijn binnen deze gebieden.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Karstraat'. Navolgend wordt het plangebied met een blauwe cirkel weergegeven in een uitsnede van de kaart.



Afbeelding 3.5: Uitsnede kaart 'Nota Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties'

Bebouwing aan de Karstraat, die tezamen ruimtelijk ensemble vormen, vallen binnen de begrenzing van de bebouwingsconcentratie Karstraat. Door de bebouwingsconcentratie als zodanig aan te wijzen kan de bebouwingszone ten westen van de kern Beek en Donk ruimtelijk worden versterkt. Het is niet wenselijk dat de kern Beek en Donk en bebouwingconcentratie Karstraat ruimtelijk met elkaar verbonden worden. De open gebieden dienen als zodanig behouden te blijven.

Versterking van de lintstructuur gebeurt door het strategisch toestaan van nieuwe lintbebouwing. Dit houdt in dat bestaande zichtrelaties niet mogen worden verstoord en dat storende bebouwing uit het zicht kan worden onttrokken door dicht op de weg nieuwe bebouwing toe te voegen. Door meer begeleidende lintbebouwing en door een continue laanstructuur kan het bebouwingslint worden versterkt.

Het beekdal van de Donkersvoortsche Loop ligt op een dusdanige afstand van het bebouwinglint, dat er vanuit deze optiek geen belemmeringen worden voorzien. Wel zal er expliciet rekening moeten worden gehouden met de ecologische verbindingszone (EVZ) van de Goorloop. Om die reden is er geen zoekruimte tegen de loop aan gelegd, maar op 25 meter ervandaan.

3.3.5 Conclusie

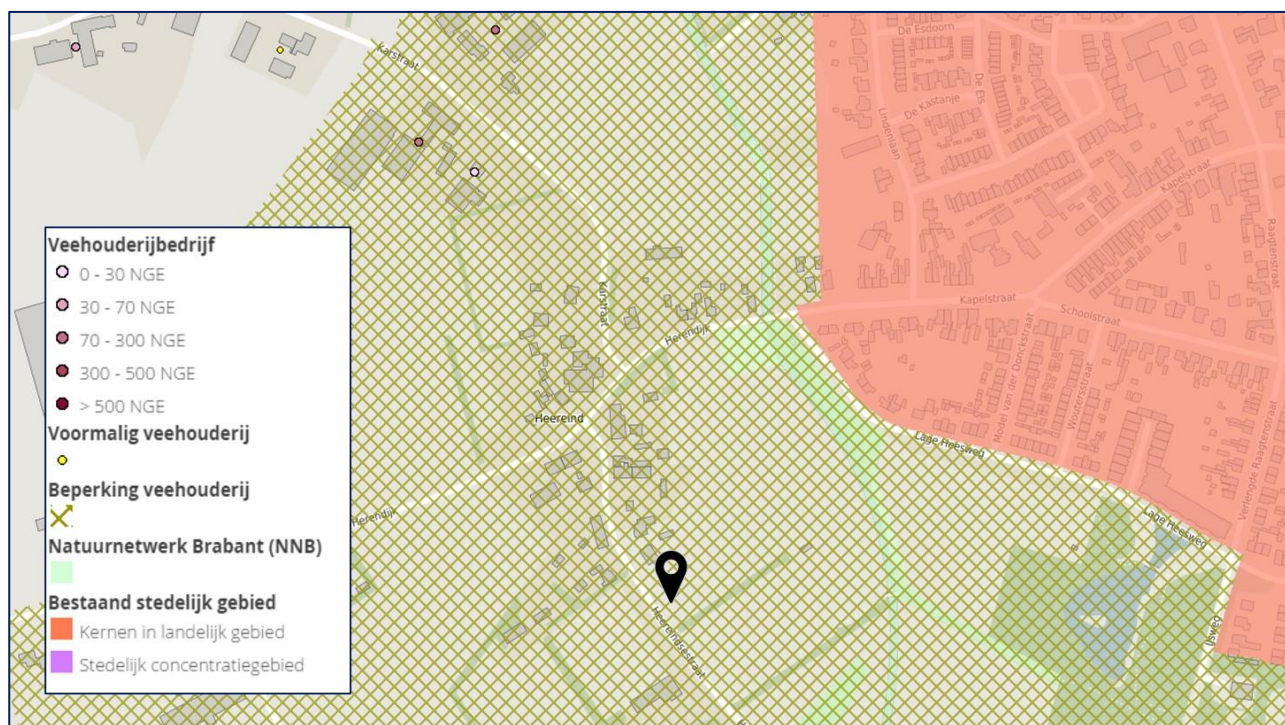
De realisatie van twee ruimte-voor-ruimte woningen wordt mogelijk gemaakt; deze dient aansluitend aan bestaande bebouwing te worden gerealiseerd. Het plangebied is tevens gelegen binnen een gebied waar extra bebouwing mogelijk is, aansluitend op het alom heersend karakter. Onderhavige ontwikkeling past binnen het beleid zoals verwoord in de beleidsvisie.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning. De in de wet beschreven minimale vereiste afstanden betreffen afstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object, zoals een woonhuis. Buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter, binnen de bebouwde kom is dat 100 meter. Daarnaast dient een minimale afstand tot de gevels van dierenverblijven te worden gerespecteerd. Deze afstand is 25 meter buiten de bebouwde kom en 50 meter binnen de bebouwde kom.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende veehouderijen gelegen. Aan de Karstraat 3 is een bedrijf voor fokstieren en ander rundvee met paarden aanwezig met in totaal 14 dieren. Er zijn twee varkenshouderijen aan de Karstraat 4-6 en 5. Die op nummer 4-6 heeft ongeveer 700 dieren en die op nummer 5 ongeveer 2500. Op onderstaande afbeelding is de ligging hiervan inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding 4.1: Veehouderijen

De veehouderijen zijn gelegen op afstanden van 375 meter, 420 meter en 480 meter van de projectlocatie. Er zullen daarom geen beperkingen zijn op dit vlak.

4.2 Bodemonderzoek

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers daarvan. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Door M&A Bodem en Asbest B.V. is verkennend bodemonderzoek verricht op de projectlocatie, het gehele onderzoek is te vinden in bijlage 2. Uit het vooronderzoek blijkt dat er op de onderzoekslocatie geen directe aanwijzingen zijn aangetroffen dat het perceel verontreinigd is. Gezien de analyseresultaten kan de hypothese 'onverdachte locatie' worden aanvaard. Er zijn weliswaar verontreinigingen aangetroffen met zware metalen maar deze zijn te relateren aan de regionale problematiek omtrent de aanwezigheid daarvan in de bodem. De hergebruiksmogelijkheden voor de grond kunnen indicatief gezien als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van gemeente Laarbeek.

Er kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de oprichting van de woonhuizen uit oogpunt van de chemische gesteldheid van de bodem.

4.3 Watertoets

In deze paragraaf komen de regels aan bod die gelden voor wat betreft de waterhuishouding ter plaatse. De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het vooroverleg, op grond van artikel 3.1.1. Bro, met het waterschap geregeld. Ook heeft het besluit een verplichte waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan geregeld. Het doel hiervan is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde is dat het zorgt voor een vroegtijdige en systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Nationaal waterplan

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 10 december 2015 het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 vastgelegd. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het NWP is tevens een structuurvisie, en is bindend voor het Rijk.

In het NWP legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Provinciale Staten hebben op 18 september 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde omgeving. Het PMWP staat niet op zichzelf. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van duurzame fysieke leefomgeving.

Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van Waterschap Aa en Maas is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Daarbij zijn watertoets-uitgangspunten voor integraal waterbeheer vastgelegd. Het waterschap vraagt daarbij aandacht voor de volgende punten:

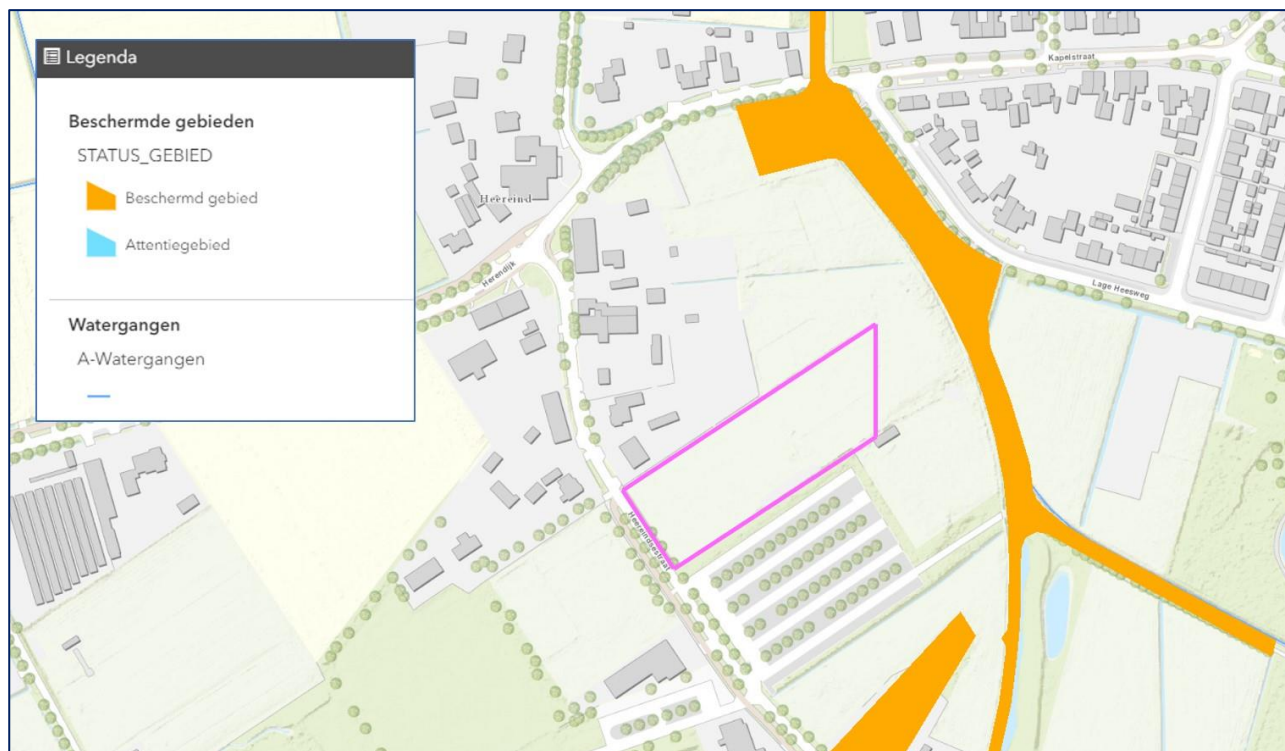
- Ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengegaan
- Gescheiden houden van afvalwater en schoon hemelwater
- Voorkomen van watervervuiling
- Voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik > infiltratie > bufferingafvoer
- Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO), een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, ook mag het geen knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties.
- Water positief laten bijdragen aan de beleevingswaarde van de omgeving
- Water onderdeel laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te kunnen benutten
- Ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken

Keur

De keur is een verordening met regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De keurregels voor het afvoeren van hemelwater, bevatten richtlijnen voor het waterhuishoudkundige onderzoek. In Afbeelding 4.1 is een uitsnede van de kaart van de keur opgenomen, hierin is te zien dat het plangebied niet ligt in, of direct grenst aan, een beschermde zone.

Oppervlaktewater

Bij het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een watervoerende sloot. In afbeelding 4.1 is dat te zien, er lopen geen blauwe lijnen door het plangebied, die staan voor hoofdwaterlopen, sloten en greppels.



Afbeelding 4.2: Uitsnede keur

Grondwater

Nabij Heereindsestraat ong. staat een peilbuis, de maaiveldhoogte is daar 13,92 meter boven NAP en de waterstand 11,97 meter boven NAP. Dit houdt in dat de grondwaterstand 1,95 meter onder maaiveld is. (<http://grondwaterstand.brabant.nl/>) De peilbuis mag worden beschouwd als representatief voor deze omgeving. Bij de gemeente zijn in deze omgeving geen klachten bekend over grondwateroverlast. De gemeente kan niet worden aangesproken op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil om diepliggende ondergrondse voorzieningen droog te houden. Bij grondwateroverlast is de perceeleigenaar in eerste instantie aangewezen om het probleem te verhelpen. Daarom dienen op grond van het bouwbesluit ondergrondse voorzieningen waterdicht te worden aangelegd, indien het verblijfsruimten betreft.

Riolering

Het afvalwater dat vrijkomt op het perceel moet worden afgevoerd naar het gemeentelijk drukrioolstelsel aan de Heereindsestraat. .

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie.

Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

Watertoets

Er is gebruik gemaakt van de Watertoets (d.d. 2 januari 2020) via dewatertoets.nl. De resultaten daarvan zijn in bijlage 1 opgenomen. Uit de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is maximaal 2.000 m².

Verzocht wordt om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met de digitale watertoets geregeld. Voor de verwerking van afvalwater is de gemeente het bevoegde gezag. Voor een oppervlaktewaterlozing is vaak een watervergunning nodig.

Er is sprake van nieuwbouw waardoor het verhard dak- en/ of terreinoppervlak toeneemt. Ook de hemelwaterafvoer wijzigt. De toename van de verharding (dakverharding en erfverharding) wordt geschat op 900 m².

Bij voorkeur wordt het regenwater van de verharde oppervlakken op eigen terrein opgeslagen en geïnfiltreerd. Bij de geplande nieuwbouw mogen alleen niet-uitlogbare bouwmaterialen worden toegepast. Dit om verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) te voorkomen. Er zijn geen problemen te verwachten met betrekking tot het gebruik van het riool.

Conclusie

Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat het planvoornemen voorziet in de toename van verhardingen als gevolg van de realisatie van de nieuwe woningen en bijgebouwen. De totale verharding bedraagt ongeveer 900 m². Hemelwater zal bij voorkeur niet in het riool verdwijnen maar lokaal worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten voor goed waterbeheer.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

In de toelichting van het bestemmingsplan moet, sinds 1 januari 2012, een beschrijving worden opgenomen over hoe rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Zoals in paragraaf 3.1 reeds genoemd wordt dit voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. De plankaart van het vigerende bestemmingsplan liet al zien dat er een dubbelbestemming is op de locatie met betrekking tot archeologisch verwachtingsgebied.

Door Transect B.V. is in oktober 2019 een archeologisch vooronderzoek gedaan in het plangebied. Het volledige rapport is te vinden in bijlage 3.

Conclusie vooronderzoek

Op basis van het archeologisch vooronderzoek is vastgesteld dat het plangebied een hoge verwachting kent op het aantreffen van archeologische resten. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van het plangebied op de gradiënt van een dekzandrug naar een beekdal, wat vanaf het Laat-Paleolithicum wordt beschouwd als een gunstige bewoningslocatie. Bovendien lag het plangebied in een historisch bekend buurtschap.

Er worden vondsten verwacht samenhangend met erven, nederzettingsterreinen, sporen van landgebruik en sporen van terreininrichting uit de periode Neolithicum tot en met de late Middeleeuwen. Dit geldt voor de top van het dekzandpakket 35 tot 80 cm -Mv.

In het uiterste noordoosten van het plangebied is, gezien de ligging in het beekdal, de verwachting om water gerelateerde zaken te vinden in de bodem. Dit zijn zaken zoals beschoeiingen en visfukken, of rituele deposities. Deze verwachting geldt van 105 cm -Mv.

Advies vooronderzoek

Aangezien bij het vooronderzoek is vastgesteld dat er in het plangebied sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten, adviseren wij om de bestaande gebiedsaanduiding archeologie te handhaven (100 m² en 40 cm -Mv). Voorafgaand aan de realisatie van de woningen wordt geadviseerd om aanvullend inventariserend veldonderzoek uit te voeren. Dit kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuven onderzoek (IVO-P). Hiertoe dient van te voren een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, dat door het bevoegd gezag dient te worden goedgekeurd.

Door Transect B.V. is in februari 2020 een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het volledige rapport is te vinden in bijlage 6.

Conclusie proefsleuvenonderzoek

Bij het proefsleuvenonderzoek zijn zes proefsleuven gegraven met een oppervlakte van 4 x 10 m: in totaal 240 m², ofwel 10% van het plangebied. De bodemopbouw in het plangebied was hierin onder te verdelen in twee varianten. In het noordoosten bevindt het plangebied zich op de flank van een dekzandrug, die afloopt naar het beekdal van de Goorloop. Het dekzand heeft zich in het noordoostelijk deel van het plangebied van origine ongeveer tot 20 cm lager bevonden dan in het westen. In de top van het dekzand was hier nog sprake van een relatief intact podzolprofiel (B- en BC-horizonten), met daarboven het restant van een esdek. Het westen van het plangebied bevond zich landschappelijk gezien op een dekzandrug. Het podzolprofiel is hier voor een groot deel verstoord geraakt bij ploegwerkzaamheden in het verleden. Hierbij zijn de A-, E- en een deel van de B-horizont in een ploeglaag vermengd geraakt met de onderkant van een esdek.

Het esdek heeft zich in het westelijk deel van het plangebied in twee fasen ontwikkeld, namelijk: het oorspronkelijk opgebrachte plaggendeek en een bouwvoor die zich in de top hiervan gevormd heeft. Van deze onderverdeling en van duidelijke ploegsporen was in het oosten, en lager gelegen deel van het plangebied, geen sprake.

In de top van het dekzand (S3000) zijn in totaal negen archeologische grondsporen waargenomen. De grondsporen zijn verspreid over alle werkputten aangetroffen en dateren op basis van stratigrafische positie en aardewerkvondsten uit de Volle-Middeleeuwen (circa 1100-1300 n.Chr.). Door de verspreide ligging zijn binnen de onderzoeksgrenzen geen structuren aan te wijzen. Het gebrek aan bebouwing op historische kaarten, alsmede het ontbreken van duidelijke structuren en het voorkomen van voornamelijk greppels duidt erop dat de sporen hoofdzakelijk relateren aan landgebruik. Het sporenniveau is afgedekt met een esdek, dat vermoedelijk dateert vanaf de 16e-17e eeuw.

De aangetroffen sporen en vondsten bevestigen het vermoeden dat buurtschap Heereind al vroeg ontgonnen is. Informatie hieromtrent was tot dusver voor de omgeving alleen gebaseerd op informatie, verkregen uit veldkarteringen. Om deze reden is de informatiewaarde van de vindplaats op lokaal niveau hoog en is de vindplaats aangemerkt als behoudenswaardig.

Advies proefsleuvenonderzoek

De archeologische grondsporen en vondsten die bij het proefsleuvenonderzoek zijn aangetroffen zijn door de hoge informatiewaarde als behoudenswaardig gewaardeerd.

Archeologische resten zijn ter plaatse van de nieuwbouwwlakken aangetroffen op een diepte van 13,11-12,94 m +NAP (58-80 cm -Mv). Er bestaan hier alleen mogelijkheden voor behoud *in situ*, wanneer niet dieper gegraven wordt dan 28 cm -Mv (58 cm -Mv met een buffer van 30 cm). Dit valt bijvoorbeeld te realiseren door het terrein op te hogen, alvorens er woningen te bouwen.

Wanneer het niet mogelijk is om grondwerkzaamheden tot een diepte van 28 cm -Mv te beperken, adviseert Transect b.v. een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een veiligstellende opgraving in het onderzoeksgebied (circa 2400 m²) of een archeologische begeleiding van de bouwvlakken.

Bovenstaande vormt een advies. Op basis van het advies is het aan de bevoegde overheid van de gemeente Laarbeek een selectieadvies uit te brengen over de daadwerkelijke omgang met archeologische resten in het plangebied.

Voorafgaand aan de bouw van de woningen zal nog een archeologisch vervolgonderzoek plaatsvinden.

4.5 Geluid

Geluid kan hinderlijk zijn en schadelijk voor de gezondheid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen. Ook verstoring van de slaap als gevolg van geluidshinder, kan op lange termijn slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, deze zijn vastgesteld in geluidsnormen. Om geluidshinder te voorkomen, en op die manier een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, is op de projectlocatie akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit is uitgevoerd door M&A Omgeving B.V. op 29 augustus. Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 4.

Resultaten

De realisatie van de woningen wordt geprojecteerd in het invloedsgebied van de Herendijk en de Heereindsestraat. Andere wegen liggen op een dusdanige afstand dat deze niet hoeven worden meegenomen in het onderzoek. In het onderzoek zijn de geluidsbelastingen van wegverkeer getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van de Heereindsestraat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden op de voorgevels van de twee woningen. De maximale ontheffingswaarde van 53 / 63 dB wordt nergens overschreden. De maximale geluidbelasting is 51 dB. Ten gevolge van de Herendijk wordt de voorkeursgrenswaarde nergens overschreden.

Het toepassen van bronmaatregelen, zoals het aanleggen van stiller asfalt of het reduceren van de verkeersintensiteit, is financieel en doelmatig niet haalbaar. Ook het toepassen van geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied brengen ongewenste neveneffecten met zich mee. Het is reëler om de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde toe te staan en door een goede gevelwering op te vangen. In dit kader dient een hogere waarde procedure te worden gevolgd, dit geldt voor beide woningen. Daarbij moeten bij de indeling van de woningen de geluidgevoelige vertrekken zoveel mogelijk aan de minst geluidbelaste zijde worden gerealiseerd.

De gecumuleerde geluidsbelasting, zonder aftrek, is 56 dB. Daarmee dient een gevelwering te worden gerealiseerd van 23 dB om een binnenklimaat van 33 dB te realiseren. Op deze manier wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in de Wet geluidhinder. Uit het oogpunt van een ruimtelijke ordening kan het woon- en leefklimaat dan, op het gebied van wegverkeersgeluid, als goed worden bestempeld.

4.6 Flora en Fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht in Nederland. Dit is een samenvoeging van de Flora- en faunawet, Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de wet worden eveneens de door de Europese Unie vastgestelde Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd. De soortbescherming richt zich primair op de in deze richtlijnen benoemde soorten. Daarnaast is een deel van de soorten van de 'rode lijst' beschermd via de nieuwe Wet Natuurbescherming. Ook geldt er voor alle soorten de algemene zorgplicht zoals deze al bekend was in de Flora- en faunawet.

Daarnaast worden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijnen Natura 2000-gebieden aangewezen, en kunnen gebieden als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Ook zijn er gebieden als Ecologische Hoofdstructuur aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt. Door M&A Omgeving B.V. is een quick scan uitgevoerd met betrekking tot de aanwezige flora en fauna, het volledige rapport is te vinden in bijlage 5.

De omgeving

In de directe omgeving van het plangebied liggen gebieden die zijn aangewezen als 'Natuur Netwerk Brabant', deze lopen echter niet over het perceel. Daarnaast ligt het plangebied niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied.

Het perceel is momenteel in gebruik als akkerland, er zijn daarom geen beschermwaardige natuurwaarden te verwachten. Door het aanbrengen van gras in combinatie beplanting op de percelen zal mogelijk een grotere natuurwaarde gecreëerd worden dan er nu aanwezig is. De groenstructuur die aanwezig is zal niet worden aangetast, dat houdt in dat deze als oriëntatie voor bijvoorbeeld vleermuizen intact blijft. Bij de ontsluiting van het perceel door middel van een oprijlaan wordt eveneens rekening gehouden met bestaande bomen aan de Heereindsestraat.

De omgeving bestaat voornamelijk uit ruime percelen, agrarische gronden en grasland met daarin verspreid gelegen bebouwing. Het grasland is mogelijk in gebruik als leefgebied door algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren zoals mollen, egels en algemene muizensoorten. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen in de Wet Natuurbescherming. Er hoeven voor deze soorten geen mitigerende maatregelen te worden getroffen.

Conclusie

Door de realisatie van twee woningen op het perceel, wordt het karakter op een positieve manier beïnvloed. Door het verdwijnen van akkerbouw en de groenontwikkeling die daarvoor in de plaats komt, wordt een positief effect bewerkstelligd op nest- en foerageermogelijkheden van verschillende fauna. Op grond van de inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van natuurwaarden, mits de algemene zorgplicht in acht wordt genomen.

De algemene zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten en diens leefomgeving. Wanneer men redelijkerwijs kan vermoeden dat bepaalde handeling nadelige gevolgen kunnen veroorzaken voor flora en fauna, is het verplicht dit handelen achterwege te laten. Dit zorgt ervoor dat nadelige gevolgen voorkomen worden, of ten minste zo veel mogelijk worden beperkt of zelfs ongedaan gemaakt kunnen worden.

De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, ongeacht of deze beschermd zijn of niet en ongeacht of er ontheffing of vrijstelling is verleend. Er dienen passende maatregelen te worden getroffen om de overlast op flora en fauna tot een minimum te beperken.

4.7 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. Het *Besluit externe veiligheid transportroutes* en de *Regeling Basisnet* beschrijven de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Stationaire inrichtingen

In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten, zoals woningen. Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven met een risicocontour gelegen. Verder is het plangebied niet aangewezen als gelegen in een risicogebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Wegen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De dichtstbijzijnde route betreft de A50, gelegen op een afstand van 9 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand tot deze risicobron, ligt het plangebied buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour.

Er kan langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals gas), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Vervoer via het spoor

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor is het dichtstbijzijnd het tracé in Helmond gelegen, op een afstand van 7,5 kilometer. Gezien de afstand plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste is de Wet milieubeheer, titel 5.2: luchtkwaliteitseisen. Verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals verkeer, industrie, landbouw en concentraties van verontreinigende stoffen. Fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Het nastreven van een 'goede ruimtelijke ordening' is een reden om de blootstelling aan deze stoffen zoveel mogelijk te beperken. Dit speelt onder andere bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Daarom is tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor luchtvervuilende stoffen.

Besluit niet in betekenende mate

In het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer de ontwikkeling niet meer dan 3% bijdraagt aan de grenswaarde, deze niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden. Dit houdt in dat meer dan 1,2 per m^3 wordt aangemerkt als zijnde in betekenende mate. In de regeling niet in betekenende mate is dit gelijkgesteld aan de bouw van 1.500 woningen. De toevoeging van twee woningen heeft een dermate kleine verkeersaantrekkende werking dat er geen sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit.

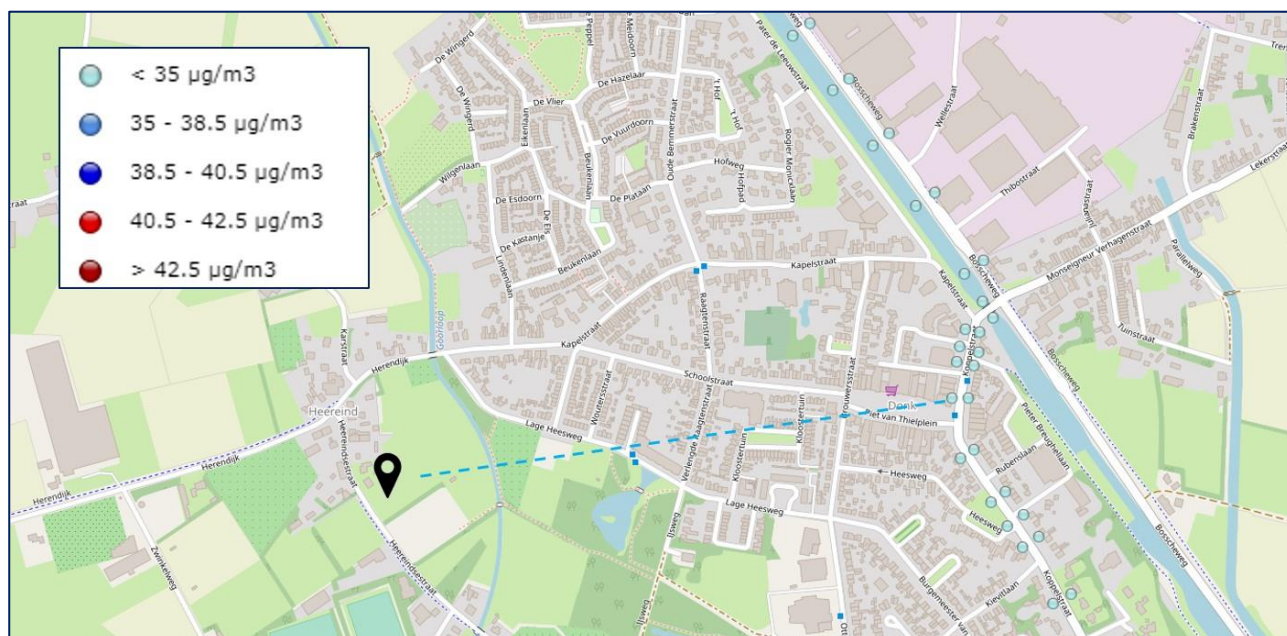
Goede ruimtelijke ordening

Hoewel er geen verslechtering van de luchtkwaliteit is, dienen ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening te voldoen aan een 'goede ruimtelijke ordening'. De formele definitie daarvan luidt: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van die belangen, ofwel: de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het Rijk, provincies en gemeenten samen om gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Aan de hand van de monitoringstool van het NSL is bekeken hoe de situatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied is. Vervolgens zijn deze vergeleken met de in tabel 4.1 weergegeven grenswaarden, die bepaald zijn in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen per jaar
			Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel 4.1: Grenswaarden luchtkwaliteitseisen, Wet milieubeheer



Afbeelding 4.4: NSL-monitor Meester van Busselstraat

In afbeelding 4.4 is de dichtstbijzijnde meetlocatie te zien op de kaart. Deze is gelegen aan de doorgaande weg bij het Piet van Thielplein. Daar wordt aan de grenswaarden voldaan. Een minder intensieve weg loopt dichters langs de projectlocatie, namelijk de Heereindsestraat, de meetresultaten zullen daar vergelijkbaar zijn of zelfs van betere kwaliteit. Omdat direct langs een dergelijke weg wordt voldaan aan de grenswaarden zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg af ligt. Voor zowel fijnstof (PM_{10}) als stikstof (NO_2) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de $35\mu\text{g}/\text{m}^3$.

4.9 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen. Er moet worden beoordeeld of er geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten. Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving.

In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functies zoals woningen.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

Andersom dient ten opzichte van de thans aanwezige woonbestemmingen rekening te worden gehouden met de richtafstanden vanaf het plangebied. Ter plaatse van de uitbreidingslocatie binnen het plangebied zal sprake zijn van parkeerplaatsen, en een verblijfsruimte.

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijfslocaties en andere functies gelegen. Het betreft een aantal clubhuizen behorend bij de sportaccommodaties en een opslag van een dakdekkersbedrijf. Op de volgende pagina zijn deze in de tabel weergegeven.

Bedrijf en adres	SBI omschrijving	Cat	SBI-code 2008	Grootste richtafstand	Richtafstand bij gemengd gebied	Feitelijke afstand (vanaf bestemming wonen)
Eurodek U.A. Heereindsestraat 10c <i>Dakdekkersbedrijf</i>	Opslaggebouw en (verhuur opslagruimte)	2	52109	30 (geluid)	10	Ca. 125
Strijd in Vrede Heereindsestraat 8a <i>Handboogvereniging</i>	Schietinrichtingen: buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	2	931	30 (geluid/gevaar)	10	Ca. 40
r.k.s.v. Sparta '25 Heereindsestraat 10 <i>Voetbalvereniging</i>	Cultuur, sport en recreatie. Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1	931	50 (geluid)	30	Ca. 90
Clubhuis 'De Zwink' Heereindsestraat 8 <i>Katholieke plattelandjongeren</i>	Cultuur, sport en recreatie. Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1	931	50 (geluid)	30	Ca. 105
't Wipke Zwinkweg <i>Schietaccommodatie</i>	Schietinrichtingen: buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	5.1	931	500 (gevaar)	300	Ca. 300
Vereniging De Roedel Heereindsestraat 7d <i>Hondenvereniging</i>	Buurt- en clubhuizen	2	94991	30 (geluid)	10	Ca. 75

Tabel 4.2: Bedrijven in de omgeving

In bovenstaande tabel is te zien dat de feitelijke afstanden, gemeten vanaf de bestemming wonen waar de ruimte-voor-ruimte woningen zijn gesitueerd, voldoen aan de richtafstanden die gelden voor omliggende bedrijven. Gezien er sprake is van gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het parkeerterrein, direct naast het plangebied gelegen, vormt geen belemmering betreffende het aspect geluid op ten aanzien van onderhavig plan. Het parkeerterrein wordt incidenteel gebruikt voor de verenigingen die in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen, zoals voetbalvereniging r.k.s.v. Sparta '25. Omdat de activiteiten van de verenigingen hoofdzakelijk in de avonduren en weekenden worden uitgeoefend zal van onevenredige hinder geen sprake zijn.

Conclusie

De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie en dat bedrijvigheid van omliggende bedrijven niet in gevaar komt.

4.10 Verkeer en Parkeren

Een goede verkeersafwikkeling is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Ontsluitingsstructuur

De ontsluiting van de planlocatie vindt plaats via de Heereindsestraat. De Heereindsestraat is gelegen binnen de bebouwde kom en in het buitengebied. De woningen zullen door middel van twee inritten worden ontsloten aan de Heereindsestraat. De ontwikkeling draagt in niet betekenende mate bij aan de verkeersintensiteit aan de weg, dit zal geen belemmering vormen.

Langzaamverkeersstructuur

De langzaamverkeersstructuur in het plangebied volgt grotendeels de hoofdwegenstructuur, zoals bijvoorbeeld de fietspaden langs de Heereindsestraat, maar kent ook een afzonderlijke vrijliggende fiets c.q. wandel structuur, zoals verbindingen langs de Goorloop. De locatie is goed ontsloten via de Heereindsestraat. Deze weg is zodanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de voorgestane ontwikkeling eenvoudig kunnen verwerken.

Parkeren

Ten behoeve van deze ontwikkeling zal moeten worden voldaan aan de parkeernormen die gesteld worden in het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Laarbeek. Er is voldoende ruimte beschikbaar op eigen terrein. Gezien de grootte van het perceel kan hier ruimschoots aan worden voldaan.

Conclusie

Het plan voldoet op de aspecten 'parkeren' en 'verkeer'.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee is conform artikel 6.12, tweede lid Wro, het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak, fasering, locatie en uitvoering niet noodzakelijk is, is er geen exploitatieplan benodigd zoals is omschreven in artikel 6.12, eerste lid Wro.

De realisatie van het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges. De economische uitvoerbaarheid is, gelet op bovenstaande, verzekerd.

5.2 Nut en noodzaak

Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane toevoeging. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden.

De voorgestane ontwikkeling voorziet in een deugdelijke oplossing voor een actuele wens om twee vrijstaande woningen te realiseren waarmee zowel aan de belangen van betrokkenen tegemoet wordt gekomen en de belangen van de omgeving niet worden geschaad.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Wettelijk overleg

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Procedure

Onderhavige ontwikkeling wordt door middel van een bestemmingsplanprocedure mogelijk gemaakt. Deze ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger voor het bestemmingsplan.

Colofon

Projectgegevens

Project	Ruimtelijke onderbouwing, Heereindsestraat ong. te Beek en Donk
Projectnummer	19BEEKDNK-HE
Revisie	03

Datum	11 december 2020
-------	------------------

Opdrachtgever

A. van der Heijden

Arom B.V.

Laan door de Veste 1
5708 ZZ Helmond

INVENTARISATIELIJST BIJLAGEN

1. *Resultaten watertoetsoverleg*
2. *Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740, Heereindsestraat te Beek en Donk, M&A bodem en asbest B.V., rapportnummer 219-BHe-vo-v1, 2 oktober 2019.*
3. *Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Heereindsestraat ong. Gemeente Laarbeek (NB), Transect B.V., Transect-rapport 2411, projectnummer 19080037, 6 november 2019.*
4. *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Heereindsestraat te Beek en Donk, M&A omgeving B.V., rapportnummer 219-BDHW-w1v1, 29 augustus 2019.*
5. *Quick scan flora en fauna, Heereindsestraat te Beek en Donk, M&A omgeving B.V., rapportnummer 219-BHe-nw-v1, 2 oktober 2019.*
6. *Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), karterende en waarderende fase, Heereindsestraat ong. Gemeente Laarbeek (NB), Transect B.V., Transect-rapport 2955, projectnummer 19120037, d.d. 16 november 2020*