

Bestemmingsplan 'Mgr. Verhagenstraat ongenummerd'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Toelichting

Bestemmingsplan 'Mgr. Verhagenstraat ongenummerd'

Gemeente Laarbeek

Vastgesteld

17-06-2021

NL.IMRO.1659.BPBDMgrVerhstrong-VG02



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 5

Hoofdstuk 1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en plangrenzen	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel	9
2.1 Beschrijving plangebied en omgeving	9
2.2 Beschrijving planvoornemen	10
2.3 Supervisor/ beeldregie	11
Hoofdstuk 3. Beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid.....	16
3.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten.....	21
4.1 Milieueffectrapportage	21
4.2 Bedrijven en milieuzonering	22
4.3 Geluid	24
4.4 Luchtkwaliteit	25
4.5 Externe veiligheid	29
4.6 Bodem	30
4.8 Natuur	31
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.10 Verkeer en parkeren.....	37
4.11 Waterparagraaf.....	39
Hoofdstuk 5. Juridische vormgeving	43
5.1 Algemeen.....	43
5.2 Planmethodiek.....	43
5.3 Verbeelding.....	43
5.4 Planregels.....	43
Hoofdstuk 6. Financiële aspecten.....	45
Hoofdstuk 7. Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

7.1	Bekendmaking ex artikel 1.3.1 Bro.....	47
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47
7.3	Inspraak en samenspraak	47
7.4	Zienswijzen	47

Bijlagen	49
-----------------	-----------

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om 48 woningen te realiseren op de hoek van de Monseigneur Verhagenstraat en de Bosscheweg in Beek en Donk. Het betreffen appartementen en enkele grondgebonden woningen die op de plek van voormalige bouwmachinebedrijf Van der Vrande worden gerealiseerd. Daarnaast wordt het pand (Tuinstraat 2a) op het achterliggende perceel gesloopt en wordt het perceel ingericht met parkeervoorzieningen voor de beoogde nieuwbouw.

Dit bouwplan past niet binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Reden waarom dit nieuw bestemmingsplan is opgesteld onder de naam 'Mgr. Verhagenstraat ongenummerd'.

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is onderhavige toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een *goede ruimtelijke ordening*. Naast de digitale versie is er tevens een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

1.2 Ligging en plangrenzen

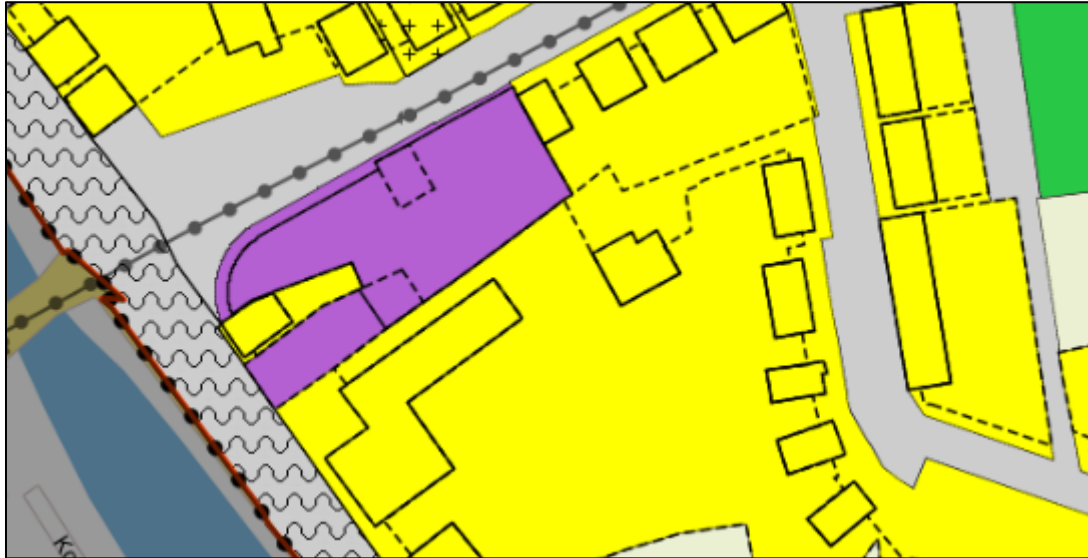
Het plangebied is gelegen aan de Monseigneur Verhagenstraat en de Bosscheweg in Beek en Donk. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde door deze twee wegen begrensd. Het overige plangebied grenst aan de achterzijde van de tuinen van de woningen aan de Tuinstraat 2 t/m 12 en aan de achterzijde van het perceel aan de Bosscheweg 6.



Plangebied aangeduid met rode contour

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk' dat door de raad is vastgesteld op 14 december 2011. De gronden binnen het plangebied zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' en 'Wonen' en bestaat uit enkele bouwvlakken en aanduiding 'bedrijfswoning' en 'bijgebouwen'.



Plankaart bestemmingsplan "Kom Beek en Donk" (bron:www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het planvoornemen past niet binnen de bestemmingen en regels van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast biedt dat bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om het plan te realiseren. Om de beoogde ontwikkeling te faciliteren is daarom een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 9 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving van het plangebied en het planvoornemen gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten bij de randvoorwaarden en zo nodig de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en een verantwoording van alle relevante milieuaspecten. 7. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is verwoord in hoofdstuk 5. De financiële uitvoerbaarheid is verantwoord in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 gaat ten slotte in op de gevolgde procedure, inclusief een paragraaf over de maatschappelijke uitvoerbaarheid (met name de resultaten van het gevoerde overleg)

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Monseigneur Verhagenstraat en Bosscheweg. De Bosscheweg vormt samen met de Lieshoutseweg (N615) de hoofdwegenstructuur rond de kom van Beek en Donk en ligt langs de Zuid-Willemsvaart. De Bosscheweg is van oorsprong de weg naar 's-Hertogenbosch langs de Zuid-Willemsvaart. Vanaf de Bosscheweg wordt de verdere ontsluiting van de kern verzorgd door verschillende wegen, waaronder ook de Mgr. Verhagenstraat.



Obliëkfoto plangebied

Het terrein en de opstallen binnen het plangebied zijn in verval en de locatie ligt, vanwege de situering op de hoek van de Bosscheweg en de Mgr. Verhagenstraat, op een beeldbepalende locatie.

Het omliggende gebied varieert sterkt in korrel en bouwmassa (stedenbouw) maar ook in architectuur. Enerzijds hebben is er de grote korrel van onder andere de bedrijfsgebouwen en woonvoorziening 'De Bleek' aan de Bosscheweg en anderzijds de kleine korrel van de lintbebouwing aan de Mgr. Verhagenstraat. In deze Mgr. Verhagenstraat zijn woningen veelal individueel van karakter en variëren in vrijstaand als geschakeld maar ook in kapvormen, tussenruimtes, hoogtes en verspringingen in de voorgevelrooilijn. Het is daarmee geworden tot een typische lintbebouwing met vernaculaire architectuur. Streekgebonden en dorps met over het algemeen traditionele details. Aan de Bosscheweg is een mix te vinden van zowel klassieke als moderne architectuur in zowel oorspronkelijke bebouwing als wel nieuwbouw. Op enkele plaatsen geeft de locatie nog prachtige doorzichten naar tot wasdom gekomen gebieden richting het Aa-kanaal. Aan de zuid-west zijde geeft het beeld richting de Zuid-Willemsvaart met oorspronkelijke elementen als de ophaalbrug en de kraanbaan.

2.2 Beschrijving planvoornemen

Het voorliggende ontwerp heeft zich te voegen in het fijnmazige lint als in de grove korrel aan de Zuid-Willemsvaart. Met het ontwerp is er op deze grove korrel aangesloten met een appartementengebouw welke is samengesteld uit pandsgewijze woningen met een kap. Aan de Bosscheweg profileert het zich hiermee nadrukkelijker richting het centrum van Beek en Donk en krijgt het daar op de zuidwestzijde een gezicht met uitzicht naar de vaart. Aan de Mgr. Verhagenstraat gaat het juist door deze pandsgewijze opbouw van de woningen in te zetten en de voorgevelrooilijn te laten verspringen mee in het beeld en morfologie van de lintbebouwing. Door de hoogtes van de archetypes te variëren en af te laten lopen in de richting van Gemert sluit het in profiel aan op de reeds bestaande woningen uit het lint. Een extra 'komma' is stedenbouwkundig nog gezet door het bestaande lint vanuit Gemert met twee woningen te 'verlengen' en er een woonstraatje te leggen tussen appartementengebouw en 'de verlenging'. Dit woonstraatje maakt de inrit naar het achterliggende parkeerterrein mogelijk dat bij het woongebouw hoort. Bij deze entree is er een prachtig doorzicht naar het achterliggende groengebied en het woonstraatje geeft plaats aan de hoofdentree van het woongebouw.

In de architectuur van de bebouwing worden de bestaande ingrediënten van de reeds bestaande Beek en Donkse architectuur ingezet. Dak, nok, goot en de wijze van het maken van materiaalcombinaties en typische metselwerk verbanden of sparingsmethodieken worden waar mogelijk toegepast. In de gevel zijn typische repetitieve woongebouw gevels ontweken door balkon en loggia's af te wisselen of hier combinaties van te maken. Hierdoor krijgen de archetype volumes wat meer het karakter van de individuele bebouwing uit Beek en Donk en de Mgr. Verhagenstraat.



Sfeerimpressie stedenbouwkundig plan

2.3 Supervisor/ beeldregie

In mei 2020 is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan het supervisorteam. Hierbij heeft de supervisor zijn waardering geuit voor het plan. Aangeven is dat het plan een interessante invulling toont op deze locatie en een interessant antwoord geeft op de verschillende schaalniveaus van de grote bouwvolumes aan de Bosscheweg tot de (kleinschalige) woningen aan de Monseigneur Verhagenstraat. Met het plan is duidelijk verbinding gezocht met omliggende bebouwing. De kenmerkende architectuur van het dorp is op ingenieuze en sprekende wijze vertaald in de massa-opbouw, geleding en uitstraling.

De grondgebonden woningen vormen door de situering een ensemble en blijven sluiten in schaal en maat aan op de belendende woningen. Het appartementencomplex is pandsgewijs opgebouwd. Het volume wordt benadrukt doordat elk 'pand' verschilt in hoogte en een eigen kap heeft. Het hoogste deel van de bouwvolumes is vijf bouwlagen met zadelpak en loopt af richting zowel de Bosscheweg (drie bouwlagen met kap) als de Mgr. Verhagenstraat naar tweeënhalf tot drie lagen met kap. In architectuur (uitstraling, kleur- en materiaalgebruik) zijn het appartementencomplex en de grondgebonden woningen sterk aan elkaar verwant.

Door het eenduidige kleur- en materiaalgebruik als ook het verloop in hoogte reageert het plan op de omliggende bebouwing en voegt het zich op een vriendelijke manier in zijn omgeving.

De architectuur toont een hoog ambitieniveau. Er is door de architect goed gekeken naar de omgeving en karakteristieke architectuur van Beek en Donk. Op inventieve wijze is hieraan een eigentijdse interpretatie gegeven. De gevelopbouw oogt interessant en herhaling wordt zoveel mogelijk ontweken door afwisseling van materiaal en gevelopbouw. Waar de bebouwing in schaal en maat afwijkt van de dorpse schaal en maat van de Mgr. Verhagenstraat wordt in architectuur juist verbinding gelegd. Door verfijning in de details en ornamentering, als ook de materiaal- en kleurtoepassing die eigen is voor de omgeving, is het complex passend gemaakt op de locatie. Juist hierdoor blijft sprake van samenhang.

Ondanks de grotere schaal van het gebouw wordt er aansluiting gemaakt op het dorp. Het gebouw voegt zich door zijn uitwerking op een logische wijze in het weefsel en blaast de dode hoek in het dorp nieuw leven in. Vanuit de omgevings- en ruimtelijke kwaliteit ziet de supervisor weinig belemmeringen en veel aanknopingspunten voor uitwerking tot bestektekeningen en vergunningaanvraag.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Verantwoord wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Er wordt geen complete samenvatting gegeven van alle beleidsaspecten. Uitsluitend de relevante beleidskaders voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven en verantwoord.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, Rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainport, greenports en de valleys van nationaal belang (nationaal belang 1).

De gebiedsontwikkeling Brainport Avenue is van nationaal belang. In de SVIR wordt Brainport Zuidoost-Nederland beschouwd als de belangrijkste toptechnologieregio van ons land. Het centrum van deze Brainport is gelegen in Eindhoven met o.a. Hightech systemen, medische technologie en automotive als belangrijkste thema's. Daarnaast zijn Chemelot in Sittard-Geleen als belangrijk chemie-cluster, het medische cluster in Maastricht en de greenport Venlo als cluster van agro-food, tuinbouw en logistiek belangrijk.

Realisatie

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen.

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In de volgende subparagraaf wordt hier nader op ingegaan.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het gaat bij de Ladder onder andere om het voorkomen van onnodig ruimtebeslag en het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt.

De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan voorzien.”*

De volgende stappen dienen doorlopen te worden:

1. uitgangspunten vaststellen: Wat zal met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. afweging locatiekeuze: valt het bestemmingsplan binnen of buiten bestaand stedelijk gebied;
3. beschrijving van de behoefte: voorziet de functie wonen die het plan mogelijk maakt in een behoefte.

Ad. 1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 1.1.1 Bro is een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd: *“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Voor een woningbouwlocatie volgt uit de jurisprudentie dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Dit plan voorziet in de realisatie van 48 woningen waardoor sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De ladder is alleen van toepassing op een plan dat een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Hiervan is in beginsel alleen sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt. In dit plan worden 48 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat dit bestemmingsplan ‘Ladderplichtig’ is en een beschrijving van de behoefte nodig is.

Ad. 2 Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is vanuit de Ladder extra motivering vereist. Daarom is van belang om te weten of het plangebied binnen of buiten stedelijk gebied is gelegen.

In artikel 1.1.1 Bro wordt het stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: *“Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”*

Dit plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Laarbeek.

Ad. 3 Beschrijving van de behoefte

Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van maximaal 48 woningen in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen. Het betreffen middel(dure) huurwoningen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft gemeente Laarbeek. Daarnaast is gemeente Laarbeek onderdeel van de Metropoolregio Eindhoven. De woningmarktopgave is per definitie een bovenlokale opgave, waarbij de woningmarkt een groter gebied bestrijkt dan alleen de eigen gemeente of de Metropoolregio Eindhoven. Met een regionaal woningbouwprogramma spreken de 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant uit rekening te houden met elkaars belangen en te streven naar een evenwichtige woningmarkt. Meerwaarde voor de regio als geheel, en de gemeenten als onderdeel daarvan, ontstaat bij regionale samenwerking en afstemming op het gebied van woningbouw en niet bij concurrentie tussen gemeenten onderling. Hierbij wordt opgemerkt dat in de regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de woningvraag groter is dan de totale harde plancapaciteit.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost Brabant worden jaarlijks met de Provincie o.a. de kwantitatieve woningbouwafspraken voor de komende 10 jaar vastgelegd. 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). Hierdoor is er nog een 'restcapaciteit' van meer dan 200 woningen.

Zoals ook beschreven in 'Wonen in Laarbeek – woonvisie 2017 –2021' is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking zuinig ruimtegebruik een belangrijk motto voor nu en de toekomst. Uitbreiding van de bestaande woningvoorraad in nieuwe plannen zal dan ook vooral gevonden moeten worden binnen de bestaande dorpskernen (inbreiding) of via transformatie van bestaande gebouwen, die hun functie verloren hebben, tot woningen.

Daarmee kan voor dit plan met maximaal 48 woningen ruimschoots in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voorzien.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen zoals rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het besluitgebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2022 wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie bestaat uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn:

1. de groenblauwe structuur
2. het landelijk gebied
3. de stedelijke structuur
4. de infrastructuur

In dit geval is het plangebied volledig gelegen binnen de stedelijke structuur. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijke concentratiegebieden waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden. Ten tweede dienen kernen in het landelijk gebied zoveel

mogelijk te worden ontzien van verdere verstedelijking. Alleen de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt daar opgevangen.

Toepassing plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen het 'Kernen in het landelijk gebied. Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. De grotere kernen hebben door hun grotere regionale betekenis meer groei doorgemaakt. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Dit verschil in ontwikkeling heeft geleid tot de meer suburbane kernen, de dorpen en de plattelandskernen.

De provincie stuurt op een concentratie van verstedelijking. De sturing op de kernen in het landelijk gebied sluit daarom aan op de sturing voor stedelijke concentratiegebieden. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen. In paragraaf 3.2.2 is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Dit plan maakt de realisatie van 48 woningen mogelijk op een voormalige bedrijfsbestemming alwaar in het verleden bedrijvigheid heeft plaatsgevonden. Een dergelijke ontwikkeling is een goed voorbeeld van stedelijke inbreiding, waarbij veel aandacht is besteed aan zowel zorgvuldig ruimtegebruik als de ruimtelijke kwaliteit. In de SVRO zijn deze twee aspecten aangemerkt als aandachtspunten voor het stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook goed binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. De Interim omgevingsverordening vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- Provinciale milieuverordening
- Verordening natuurbescherming
- Verordening ontgrondingen
- Verordening ruimte
- Verordening water
- Verordening wegen

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning pas in 2022 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet.

De interim omgevingsverordening is opgebouwd volgens een doelgroepenbenadering. Dit betekent dat de regels in de Interim omgevingsverordening zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel leidend is. Daarbij wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen 'Burgers en bedrijven' (hoofdstuk 2, rechtstreeks werkende regels voor

activiteiten), gemeenten (hoofdstuk 3, instructieregels), waterschappen (hoofdstuk 4, instructieregels), gedeputeerde staten (hoofdstuk 5, instructieregels), en faunabeheer en beheer waterwegen (hoofdstuk 7). Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de bepalingen uit hoofdstuk 3 van belang.

Instructieregels voor gemeenten: Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

Met dit bestemmingsplan wordt een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. In de Interim omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, binnen 'Stedelijk gebied' dient te liggen. Dat is volgens de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' het geval, aangezien het gebied binnen 'Landelijke Kern' ligt. In het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet verder onderbouwd worden dat het om een duurzame stedelijke ontwikkeling gaat en dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.



Uitsnede Interim omgevingsverordening kaart 3 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed'

In de Interim omgevingsverordening is bepaald dat een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in ieder geval:

- a. een goede omgevingskwaliteit bevordert met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. zorgvuldig ruimtegebruik bevordert, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening houdt met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. bij draagt aan een duurzame, concurrerende economie.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling, waarbij een voormalig perceel voor bedrijven getransformeerd wordt naar wonen. Zoals in hoofdstuk 4 van deze toelichting is gemotiveerd, is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat. In paragraaf 3.2.2 en paragraaf 3.3 is gemotiveerd dat de ontwikkeling voorziet in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte die bovendien past binnen de regionaal gemaakte woningbouwafspraken. Gelet op het voorgaande wordt aan alle voorwaarden voor een duurzame stedelijke ontwikkeling voldaan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020: Groei in balans

In de structuurvisie 2010-2020 “Groeï in balans” staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Laarbeek. Ook de hoofdzaken van het gemeentelijk beleid tot het jaar 2020 zijn hierin opgenomen. De structuurvisie gaat in op diverse aspecten. Het aspect inbreiding kernen en volkshuisvesting is in het kader van het onderhavige planinitiatief relevant.

Onderhavig plan ziet op de transformatie van een voormalig bedrijfsperceel naar wonen. Door de sloop van de grotendeels vervallen (bedrijfs)bebouwing en de komst van kwalitatief hoogwaardige bebouwing wordt de kwaliteit op deze locatie verbeterd. Geconcludeerd mag worden dat de ontwikkeling past binnen het beleid dat is vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Wonen in Laarbeek - Woonvisie 2017-2021

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 gelet op de regionale woningbouwafspraken, er nog kwantitatieve ruimte is voor ruim 200 woningen in de periode tot en met 2024. Daarnaast heeft de gemeente voor deze Woonvisie een woningmarkt georganiseerd. Een mix van bedrijven die actief zijn op de Laarbeekse woningmarkt waren hierbij vertegenwoordigd. Hieruit kwam onder andere dat leegstaande bedrijfspanden in een woonomgeving een herbestemming moeten krijgen.

Onderhavig plan betreft een dergelijke transformatie, waarbij een voormalige bedrijvenlocatie wordt getransformeerd naar een locatie voor 48 woningen. De meeste woningen hebben een oppervlakte tot 100 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 het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Wettelijk kader

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. De Wm gaat vooral in op de procedure en de inhoudsvereisten. In het Besluit m.e.r. is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld.

Bij het Besluit m.e.r. is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

- Kolom 1: de activiteit zelf;
- Kolom 2: drempelwaarden activiteit;
- Kolom 3: de kaderstellende plannen (zoals een bestemmingsplan);
- Kolom 4: de besluiten.

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, zoals een bestemmingsplan, als voor besluiten.

In dit kader is met name 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van maximaal 48 woningen ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitiemoet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aan de hand van de volgende aspecten te worden beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben:

1. de kenmerken van de activiteit (aard, omvang, cumulatie met andere ontwikkelingen);
2. de locatie van de activiteit (kenmerken van het plangebied en de kwetsbaarheid van de omgeving);
3. de mogelijke gevolgen van de activiteit voor het milieu.

Het resultaat van deze beoordeling is opgenomen in de bijlage.

4.1.2 Conclusie

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen nadelige effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat wordt voldaan aan de geldende wet -en regelgeving. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijven en/of inrichtingen in het plangebied zijn toegestaan. Dit houdt in dat er voldoende ruimtelijke scheiding moet zijn tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand. Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009.

In deze brochure worden richtafstanden gegeven tot de omgevingstypen *rustige woonwijk* en *gemengd gebied*. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in de richtafstandentabel gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elke ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven. Deze afstand moet in beginsel worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (veelal woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

Bij een gemengd gebied geldt een kortere afstand dan bij een rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot gemengd gebied.

Toepassing plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 48 woningen. In de omgeving van het plangebied komen naast de functie wonen ook niet-woonfuncties voor (zoals bedrijventerrein 'Bemmer' en het centrum van de kern) en is het plangebied gelegen nabij de Zuid-Willemsvaart. Het gebied is derhalve te typeren als 'gemengd gebied', zodat richtafstanden met één stap kunnen worden verlaagd.

De richtafstanden gelden volgens de VNG-brochure tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Nutsvoorziening Bosscheweg 8

Direct ten zuiden van het plangebied is aan de Bosscheweg 8 een nutsvoorziening gelegen. Deze heeft een richtafstand van 10 meter voor geluid. De afstand van de beoogde woningen tot de

nutsvoorziening bedraagt meer dan 4 meter. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage toelichting). Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) op de gevels van de nieuwe appartementen en woningen kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Hiermee wordt derhalve tevens ruimschoots voldaan aan de geluidgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit (50 dB(A) etmaalwaarde).
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) op de gevels van de nieuwe appartementen en woningen kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Hiermee wordt derhalve tevens ruimschoots voldaan aan de geluidgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit (70 dB(A) etmaalwaarde).

Parkeerterrein

Voor onderhavig planvoornemen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van het parkeerterrein binnen het plangebied behorende bij de toekomstige nieuwbouw. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat in het kader van best beschikbare technieken (BBT) een geluidafschermdende voorziening dient te worden gerealiseerd. Om de geluidbelasting op de woningen aan de Tuinstraat te reduceren dient een geluidafschermdende voorziening op de perceelgrens van de woningen aan de Tuinstraat, grenzend aan het parkeerterrein, te worden gerealiseerd. Deze geluidafschermdende voorziening dient een massa te hebben van minimaal 10 kg/m², kierdicht te worden uitgevoerd en met een hoogte van minimaal 2,0 meter boven maaiveld. Voor de realisatie van deze geluidafschermdende voorziening is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Om het akoestisch woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen voor wat betreft de aangrenzende tuinen aan de Mgr. Verhagenstraat en Tuinstraat wordt voor de gecumuleerde geluidbelasting aangesloten bij de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving volgens de 'methode Miedema'. Deze methode gaat uit van het uitdrukken van de geluidbelastingen op een uniforme hinderschaal, waarbij de gecumuleerde geluidbelasting wordt gekwantificeerd in verschillende milieukwaliteitsmaten.

Op alle gevels en in alle tuinen is een milieukwaliteit 'goed' gewaarborgd na realisatie van het parkeerterrein met uitzondering van de zuidoostgevel van de zorgwoningen aan Bosscheweg 6A t/m 6D en de tuin van Monseigneur Verhagenstraat 18, waarvoor een milieukwaliteit 'redelijk' geldt. De hoogte van de gecumuleerde geluidbelasting op voornoemde locaties met milieukwaliteit 'redelijk' wordt echter niet bepaald door het geluid afkomstig van het parkeerterrein, maar uitsluitend door het wegverkeerslawaai.

Op basis van bovenstaande is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Bedrijventerrein 'Bemmer'

Ten noorden van het plangebied is het zuidelijk deel van bedrijventerrein 'Bemmer' gelegen. Hier mogen bedrijven voorkomen in de categorieën 2, 3.1 en 3.2. Voor milieucategorie 3.2 geldt een richtafstand van 50 meter binnen een gemengd gebied. Het plangebied is op meer dan 80 meter gelegen van het dichtstbijzijnde bedrijfsperceel. Daarnaast zullen de bedrijven niet in zijn

activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden door het voorliggende plan, omdat dichter bij het bedrijventerrein al woningen van derden aanwezig zijn.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast worden niet-woonfuncties niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

4.3 Geluid

4.3.1 Wettelijk kader

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï en luchtvaartlawaaï. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan in een aantal gevallen met ontheffing tot een bepaalde maximumhoogte, mag worden afgeweken.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen. Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Bij de voorkeursgrenswaarde mag worden verondersteld dat het percentage gehinderden beperkt is. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming.

Bij plannen met geluidbelastingen in de bandbreedte tussen voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde moet er een nadere afweging worden gemaakt in hoeverre bron- en/of overdrachtsmaatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelastingen te beperken. Voorbeelden van bronmaatregelen zijn een stiller wegdek en een verlaging van de snelheid bij auto's. Geluidschermen en geluidwallen zijn voorbeelden van overdrachtsmaatregelen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in realisatie van een woongebied met maximaal 48 woningen. Deze zijn geluidsgevoelig in de zin van de Wgh.

4.3.2 Wegverkeerslawaaï

Voor wegverkeerslawaaï bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder). Is de geluidbelasting lager dan 48 dB dan legt de Wet geluidhinder geen restricties op aan het onderhavige plan. Wordt deze voorkeursgrenswaarde overschreden dan kan door de gemeente een hogere waarde worden vastgesteld. Indien de geluidbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarde, kan de gemeente ontheffing verlenen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB onvoldoende doeltreffend zijn dan wel op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Aangezien de locatie in onderhavig onderzoek is gelegen in stedelijk gebied bedraagt de maximale ontheffingswaarde 63 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder).

Op basis van het voorgaande is voor zowel de zoneplichtige weg als voor de genoemde 30-km/urwegen getoetst of de geluidsbelasting van de nieuw te bouwen woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en als bijlage aan deze toelichting gehecht. De voornaamste bevindingen en conclusies zijn hieronder weergegeven.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Bosscheweg, gedeelte met een snelheidsregime van 50 en 60 km/uur. Het plan is tevens gelegen aan een tweetal 30 km/uur wegen.

Voor de gezoneerde weg Bosscheweg, gedeelte met een snelheidsregime van 50 km/uur en 60 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen en woningen overschrijdt.

Voor de 30 km/uur weg Monseigneur Verhagenstraat en Bosscheweg gedeelte met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen en woningen de richtwaarde van 48 dB met respectievelijk maximaal 12 dB en 11 dB overschrijdt. Echter aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn is er geen sprake van een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï.

Ondanks dat voor onderhavig woningen geen hogere waarde aangevraagd kan worden, wordt in het kader van een goed woon- en leefklimaat geadviseerd een aanvullend onderzoek uit te voeren ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Geadviseerd wordt aan te sluiten bij de nieuwbouweis waarbij voor de hogere waarde de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel kan worden aangehouden. Het treffen van eventueel noodzakelijke maatregelen is voorwaardelijk verplichtend opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Op deze wijze is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen geborgd.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Geluidbeleid Wet geluidhinder Hogere waarden" d.d. 14 oktober 2009 van de gemeente Laarbeek. Het gemeentelijk geluidbeleid is echter niet van toepassing op de 30 km/uur wegen. Voor onderhavig bouwplan zijn derhalve geen aanvullende voorwaarden vanuit het gemeentelijk geluidbeleid van toepassing.

4.3.4 Industrielawaai

Het plan ligt niet in de zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder, waarop de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers is toegestaan. Het aspect Industrielawaai is dan ook niet aan de orde bij dit bestemmingsplan.

4.3.6 Conclusie

Gelet op luchtvaart-, industrie- en wegverkeerslawaaï kan ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Hoofdstuk 5 (met name onder titel 5.2) van de Wet milieubeheer bevat bepalingen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit gebeurt zodanig dat voldaan wordt aan de daartoe gestelde normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen

ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Hierdoor kunnen ruimtelijke ontwikkelingen doorgang vinden, terwijl ondertussen maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Sinds 1 januari 2015 moet voldaan worden aan de Europese grenswaarden: voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een jaargemiddelde van 40 microgram/m³ (µg/m³), voor fijnstof (PM₁₀) geldt een jaargemiddelde van 40 microgram/m³ en een daggemiddelde van 50 microgram/m³. Het daggemiddelde mag jaarlijks maximaal 35 keer worden overschreden. Voor jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} geldt een grenswaarde van 25 microgram/m³.

4.4.2 Besluit niet in betekenende mate bijdragen

In artikel 4 van het '*Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)*' en de bijlagen van de '*Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)*' zijn voor bepaalde categorieën projecten grenzen vastgesteld. Op grond daarvan kan worden gesteld dat deze een 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) leveren aan de luchtverontreiniging. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor:

- woningbouwlocaties die niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 1 ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties die niet meer dan 3000 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties die niet meer dan 100.000 m² bruto vloeroppervlakte omvatten bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en;
- kantoorlocaties die niet meer dan 200.000 m² bruto vloeroppervlakte omvatten bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden en moet worden getoetst aan de normen.

Kort samengevat dienen nieuwe plannen te worden beoordeeld op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen mits:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Met deze Algemene Maatregel van Bestuur wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het '*Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer.

Het besluit is gericht op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor stikstofdioxide en fijnstof. Het gaat met name om kinderen, ouderen en zieken. Het besluit voorziet in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is als een 'gevoelige bestemmingen' wordt mogelijk gemaakt. Voor rijkswegen geldt een zone van 300 meter aan weerszijden en langs provinciale wegen 50 meter, gemeten vanaf de rand van de weg.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als 'gevoelige bestemming': scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het

gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als gevoelige bestemming gezien.

In aanvulling op het Besluit gevoelige bestemmingen is er een Brabantse “Handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit” opgesteld. Deze Handreiking heeft als uitgangspunt geheel nieuwe bestemmingen voor kinderen en ouderen (conform de AMvB gevoelige bestemmingen) niet te situeren binnen 50 meter van de wegrand van drukke gemeentelijke wegen (als eerstelijns bebouwing) of binnen 300 meter van snelwegen, ongeacht de berekende concentraties.

4.4.3 Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

4.4.4 Planbeschrijving en toetsing

Het planvoornemen ziet op de realisatie van 48 woningen. Hiervoor wordt onder andere ruim 2.300 m² bedrijfsbestemming (met een bouwvlak van circa 1.900 m²) herbestemd. Het aantal te realiseren woningen ligt ver beneden de drempelwaarde 1.500 woningen in de situatie met één ontsluitingsweg. Dit project zal dan ook een 'niet in betekenende mate bijdrage' (NIBM) leveren aan de luchtverontreiniging. Het project mag dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Ondanks het feit dat de toekomstige woningen niet direct onder NIBM vallen is er wel een berekening met de NIBM tool (2020, infomil) uitgevoerd.

Hiervoor is inzichtelijk gemaakt wat de bestaande verkeersgeneratie van het plangebied is. Dat zijn namelijk 109 verkeerbewegingen. Hierbij is uitgegaan van de cijfers van CROW (381):

- 4,8 vervoersbewegingen per 100 m² BVO (bedrijf arbeidsextensief) = $(1.942/100 \times 4,8) = 93,2$
- één vrijstaande woning en één bedrijfswoning = $2 \times 7,8 = 15,6$

In de nieuwe situatie kan uitgegaan worden van onderstaand tabel:

Woning	Stedelijkheid	Ligging	Verkeersbewegingen per woning/etmaal	Totaal bewegingen/etmaal
43 huurappartementen midden	weinig stedelijk *	Rest bebouwde kom	3,7 – 4,5 **	193,5
2 huurappartementen duur	weinig stedelijk *	Rest bebouwde kom	5,6 – 6,4 **	12,8
2 twee-onder-één-kapwoningen en 1 vrijstaande woning (huur)	weinig stedelijk *	Rest bebouwde kom	7,0 – 7,8 **	23,4
Totaal verkeersbewegingen per etmaal				229,7

* Voor het bepalen van de stedelijkheidsgraad is uitgegaan van het aantal omgevingsadressen van de gemeente Beek en Donk in 2020 (632 per km²).

** Voor het bepalen van het aantal verkeersbewegingen is worst-case uitgegaan van het maximale aantal verkeersbewegingen.

Hiermee kom je op een toename van 121 verkeersbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	121
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³
	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³
	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Op basis van de NIBM tool 2020 van Infomil is vastgesteld dat de bijdrage van het verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig.

Aangezien woningen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet als een gevoelige bestemming worden gezien, hoeft niet aan dit besluit getoetst te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer.

Uit de Monitoringstool volgt dat ter plaatse van de Bosscheweg en de Zuid-Willemsvaart, met meer verkeersstromen dan ter hoogte van het plangebied) zowel in de huidige situatie als voor 2020 en 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen.

Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. Ten slotte wordt ook de grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} niet overschreden.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

4.4.5 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen (inrichtingen, transportroutes en buisleidingen). Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied. Hierbij wordt ook een beschrijving gegeven van het wettelijk kader op gebied van externe veiligheid. Tot slot wordt het groepsrisico verantwoord.

4.5.1 Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; oktober 2004). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; april 2015) van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2015). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

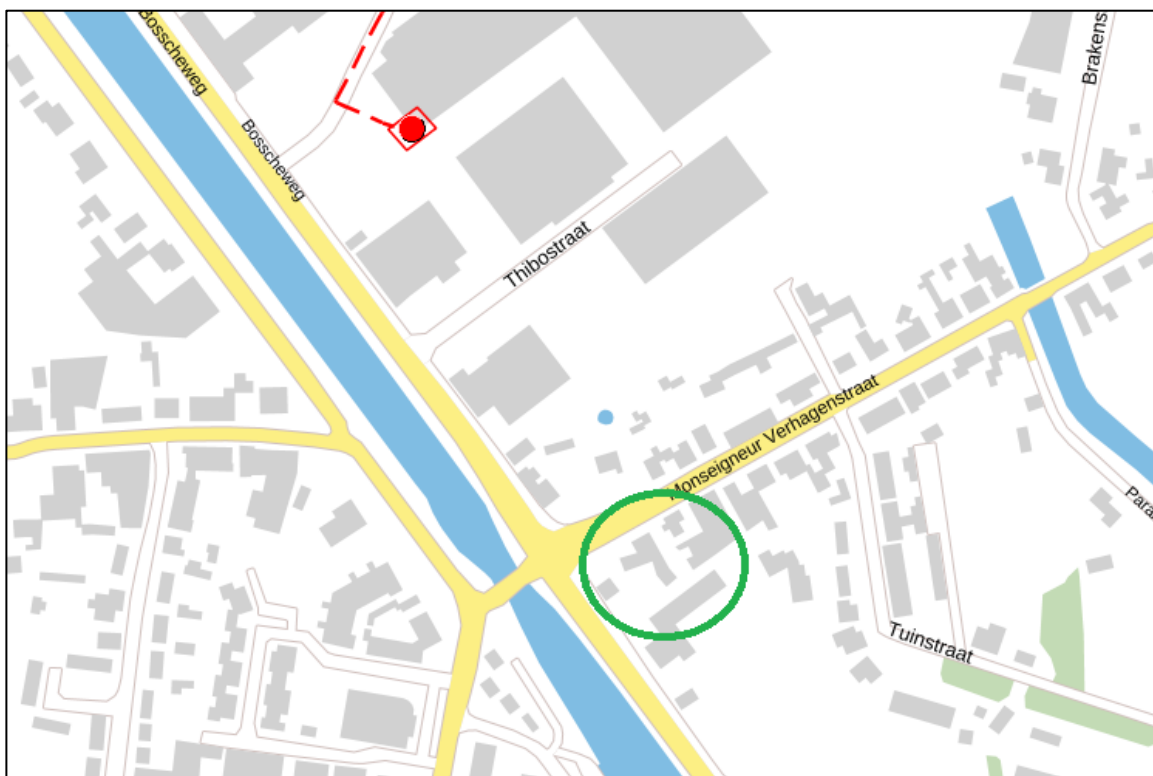
4.5.2 Toepassing plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is bekeken of binnen of in de nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

Het plangebied ligt ook niet binnen het plasbrandaandachtsgebied, de plaatsgebonden risicocontour, of het invloedsgebied van (vaar)wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

4.5.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Uitsnede Risicokaart

4.6 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw bestemmingsplan waarmee nieuwe bouw mogelijkheden mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

In opdracht van initiatiefnemers is door SGS Search Ingenieursbureau B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd binnen een groot deel van het plangebied. Deze rapportage is als bijlage aan onderhavige toelichting zijn gevoegd. De situatie binnen het plangebied is sinds het rapport ongewijzigd gebleven.

Tijdens het verrichten van de handboringen zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. In de boven- en ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. Tevens zijn op het maaiveld of in de opgeboorde grond zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek (en van het onderzoek uit 2007) wordt geconcludeerd dat er plaatselijk sprake is van een sterk verhoogd gehalte aan lood en zink en een matig verhoogd gehalten aan minerale olie. Om die reden is er een nader bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Op basis van dat onderzoek is de verontreinigingssituatie vrijwel geheel in kaart gebracht. Slechts de sterke verontreiniging met minerale olie ter plaatse van enkele boringen is nog niet volledig afgeperkt. Aanbevolen wordt om middels een nader bodemonderzoek (2e fase) de verontreiniging verder af te perken. Ook is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem onder de bestaande gebouwen, waar geen boringen zijn geplaatst, niet bekend.

Parallel aan het slopen van de bestaande gebouwen zullen de laatste onderzoeken worden uitgevoerd. Daarna kan ook uitgesloten worden of de verontreinigingen onder de gebouwen doorlopen.

Ondanks dat de verontreinigingen nog niet geheel in beeld zijn kan al wel gesteld worden dat de bodemkwaliteit momenteel niet volledig voldoet aan de functie wonen. Daarom zal voorafgaand aan de nieuwbouw de bodem op die locaties gesaneerd worden. Deze aanpak gaat uit van het herstellen van de bodemkwaliteit binnen het plangebied, zodat voldaan zal worden aan de bij de bodemfunctieklassen 'Wonen' behorende waarden.

4.8 Natuur

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

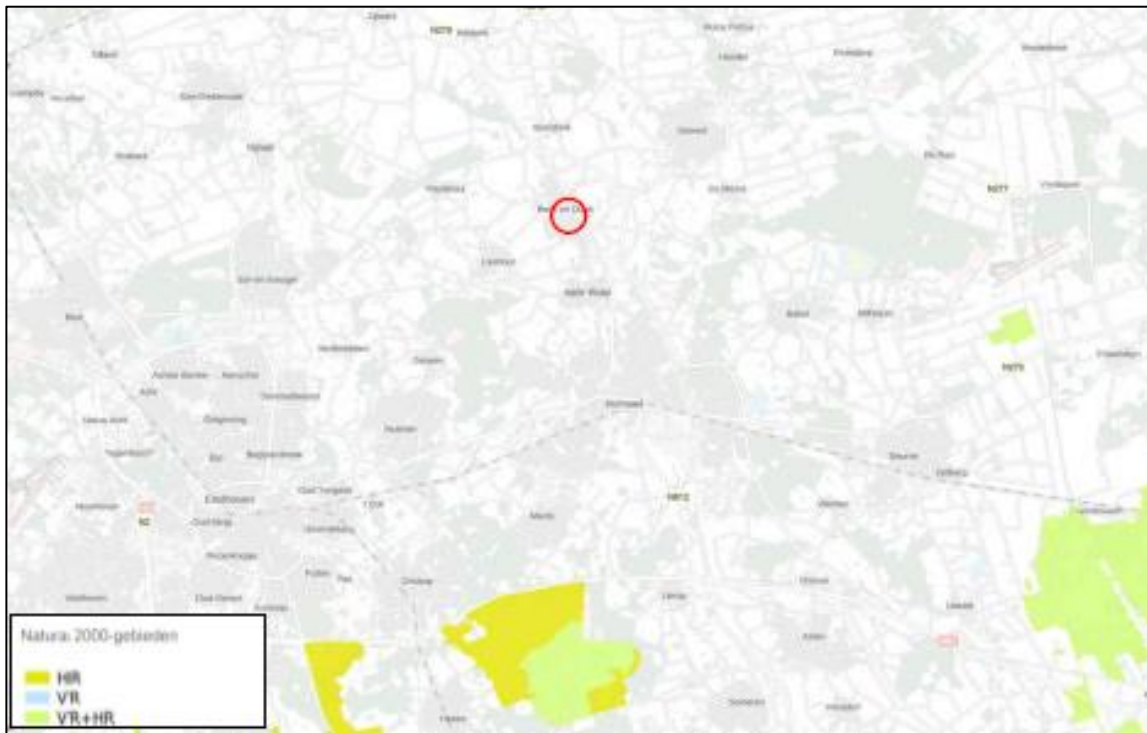
Om te bepalen of de geplande activiteiten binnen het plangebied mogelijk een negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden, is door Tritium Advies een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn gerapporteerd en opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste bevindingen van het onderzoek ingegaan.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval betreft het NNB-gebied een watergang, Zuid Willemsvaart, en is er tussen het plangebied en het NNB-gebied nog een weg gelegen waardoor een negatief effect op het gebied niet is te verwachten. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 13 kilometer op relatief grote afstand gelegen (bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd). Tevens betreft het een beperkte ingreep. Gezien deze afstand en de beperkte aard van de ingreep valt een significant negatief effect niet te verwachten.

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om uit te sluiten dat het project directe negatieve gevolgen voor de natuur heeft in de vorm van stikstofdepositie, is een stikstofberekening uitgevoerd. Deze berekening is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

Op basis van de AERIUS Calculator berekening kan worden geconcludeerd dat voor de zowel de realisatiefase als de gebruiksfase geen stikstofdepositie bijdragen groter dan 0,00 mol/ha/jaar zijn berekend, waarmee significant negatieve effecten op de natuurwaarden van de omliggende Natura 2000-gebieden ten gevolge van de beoogde ontwikkeling op voorhand uitgesloten zijn. Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede kaart Natura 2000 (plangebied rood omcirkeld)

4.8.2 Soortenbescherming

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

De te slopen bebouwing (Monseigneur Verhagenstraat 4 en Bosscheweg 10) bevat enkele openingen die geschikt zijn als jaarrond beschermd vaste verblijfplaats voor huismussen. Om deze reden is er nader onderzoek naar huismussen uitgevoerd. Deze rapportage is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. Tijdens veldbezoeken zijn geen vaste verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied van huismussen aangetroffen, waardoor geen verplichtingen bestaan vanuit de Wet Natuurbescherming ten aanzien van deze soort.

Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode

(tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

De bebouwing in het plangebied (Monseigneur Verhagenstraat 4 en Tuinstraat 2A) is geschikt als vaste verblijf- of voortplantingsplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Hier is aanvullend onderzoek voor uitgevoerd. Deze resultaten zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Binnen het plangebied zijn geen rust- of verblijfplaatsen van een vleermuissoort aanwezig. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot een vleermuissoort is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en.

Met betrekking tot vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op het appartementencomplex aan de Bosscheweg 6 te worden vermeden, om verstoring van de rust- en verblijfplaats te voorkomen;

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

4.8.3 Algemene zorgplicht

Artikel 1.11 Wnb voorziet in de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nagelaten moeten worden of dat maatregelen genomen moeten worden om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Die plicht is niet alleen van belang voor soorten maar ook voor gebieden. De zorgplicht fungeert als vangnet ten opzichte van de bij en krachtens de Wnb gestelde voorschriften. Bestuursrechtelijke handhaving van de zorgplicht is mogelijk in kennelijke gevallen van onzorgvuldig handelen en in situaties waarin er geen concreet voorschrift ter bescherming van de desbetreffende natuurwaarde van toepassing is.

4.8.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen nadelige effecten voor beschermde soorten en gebieden.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

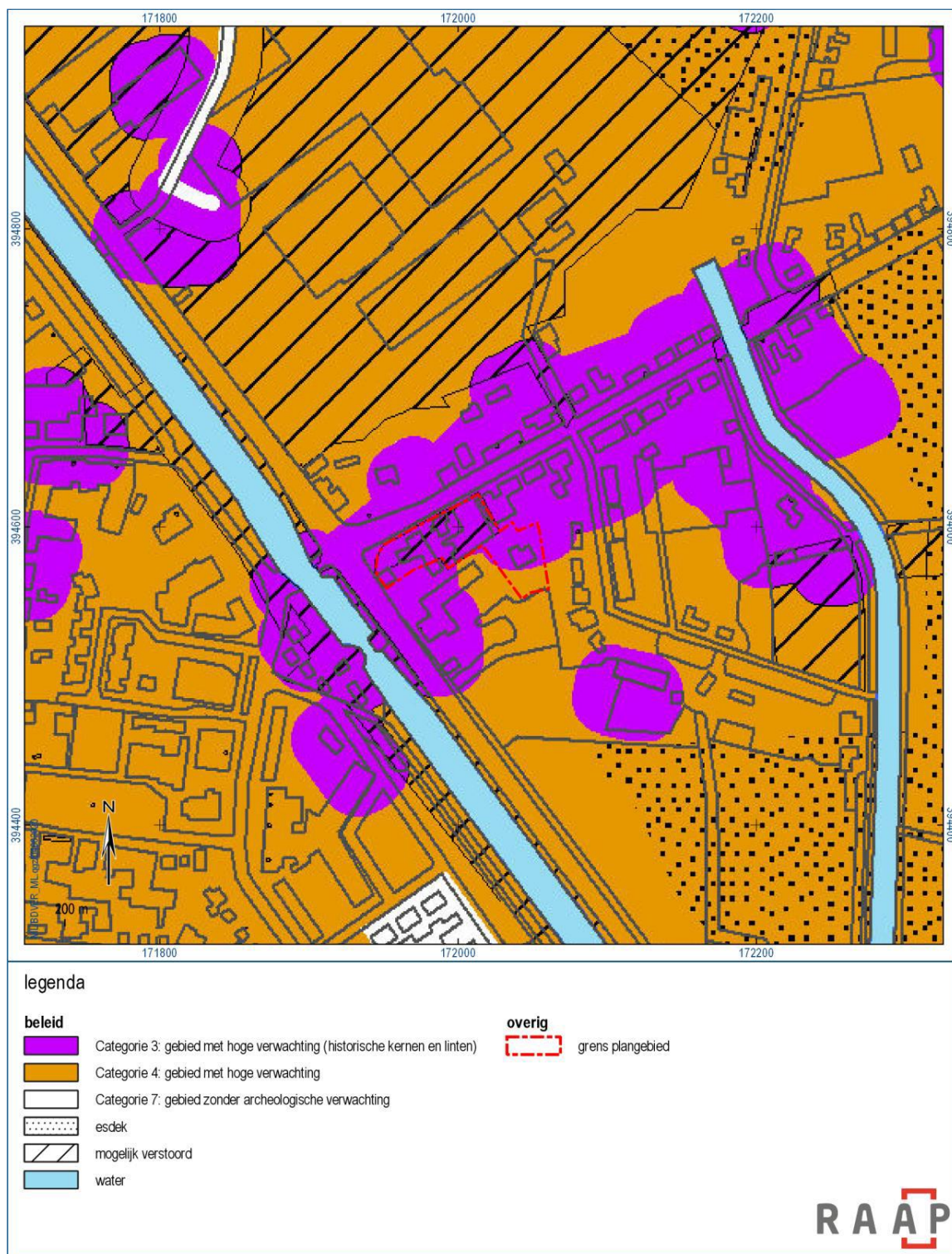
De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking zal treden. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeente Laarbeek heeft haar cultuurhistorisch erfgoed vastgelegd op een Archeologische verwachtingen en -beleidskaart en een Cultuurhistorische waarden en -beleidskaart. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bekende of verwachte archeologische monumenten. Ook moet rekening worden gehouden met de bekende cultuurhistorische monumenten door terreinen met bekende monumenten geen bestemming te geven die het erfgoed kan schaden.

4.9.1 Archeologie

Op de gemeentelijke Archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen binnen Categorie 3: *“Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern”* en aangeduid als *‘mogelijk verstoord’*. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt.

Door RAAP is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd. Volgens het bureauonderzoek ligt het plangebied op een hoge dekzandrug en komt er een hoge zwarte enkeerdgrond voor, die gekenmerkt wordt door een zogenaamd esdek van minimaal 50 cm dik. In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere archeologische vindplaatsen bekend. Naast eerder lokaal voorkomende vindplaatsen (zoals diverse bijlen, een moated site en een kapel) werden ook nederzettingsresten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd aangetroffen die gerelateerd kunnen worden aan de historische kom van Donk, waartoe ook het plangebied behoort. Op historische kaarten blijkt dat het plangebied tot in de 19e eeuw uit diverse percelen bestaat die in gebruik zijn als moestuin, weiland en bouwland, behorende tot meerdere boerderijen die verspreid lagen langs (de voorloper van) de Mgr. Verhagenstraat. In de loop van de 19e eeuw, en vooral vanaf 1900, veranderde het plangebied en omgeving onder invloed van de toenemende industrialisatie langs de Zuid-Willemsvaart. In het noordwestelijk deel van het plangebied ontstond meer bebouwing. In de loop van de 2e helft van de 20e eeuw is in het noordwestelijke deel van het plangebied een bedrijfsterrein tot stand gekomen en de woning aan de Bosscheweg 10. Het zuidoostelijke deel van het plangebied is pas ingericht als woonlocatie omstreeks 1998.



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart

Op basis van het bureauonderzoek is er voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor nederzettingen (en begravingen) uit de periode Neolithicum t/m Vroege Middeleeuwen vanwege de hoge landschappelijke ligging, en een zeer hoge archeologische verwachting voor nederzettingen vanaf de Volle Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd vanwege de ligging in de historische kern van Donk.

Tijdens het booronderzoek bleek dat in het zuidoostelijke deel van het plangebied een enkeerdgrond aanwezig was met een gevlekt (verrommeld) humeus dek van 0,9 à 1,2 m dik.

Hieronder bevindt zich de lichtgele C-horizont. In het humeuze dek worden zelf geen intacte archeologische resten meer verwacht, maar wel nog in de top van de C-horizont.

In het noordwestelijke deel van het plangebied (voormalige garage) is deze bodemopbouw niet meer aanwezig. Hier zijn tot op een diepte van circa 2 à 2,6 m –Mv opgebrachte en verstoorde lagen aanwezig. Hieronder zit de natte lichtgrijze C-horizont. Aangenomen kan worden dat de bodem hier zodanig diep verstoord is dat behoudenswaardige resten niet meer verwacht worden. De verstoring die werd vermoed op basis van de gemeentelijke verwachtings- en beleidskaart, kan bevestigd worden op basis van het veldonderzoek. Waarschijnlijk is de verstoring tot stand gekomen als gevolg van voormalige bebouwing sinds circa 1900 en het huidige gebruik van het plangebied.

Conclusie

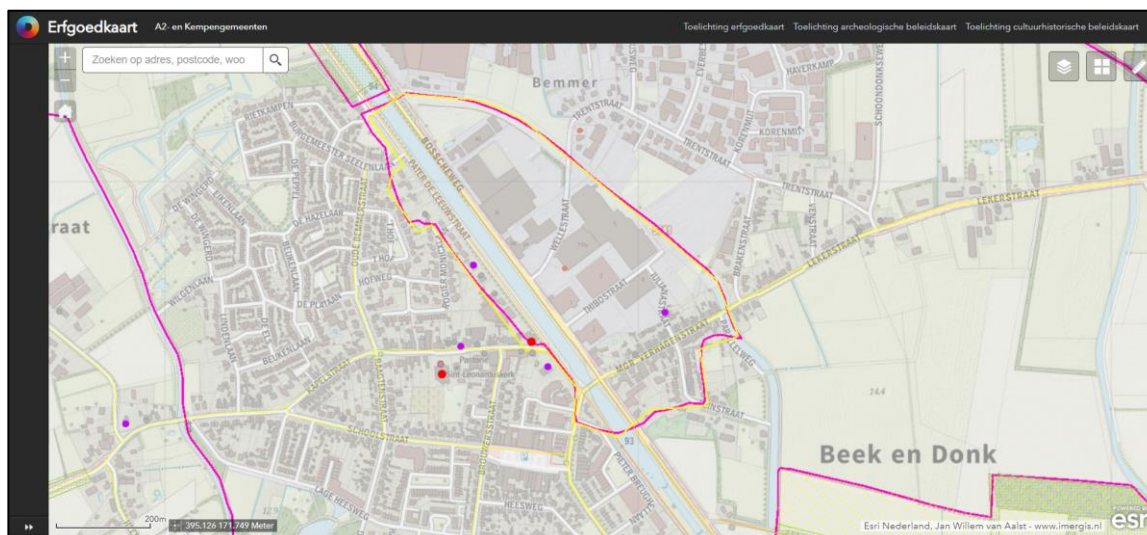
In het zuidoostelijk deel van het plangebied, waar geen diepe verstoringen zijn vastgesteld, kunnen nog behoudenswaardige resten van landbouwers aanwezig zijn vanaf 0,9 à 1,2 m –Mv (onder het humeuze dek). Bij de toekomstige inrichting van het terrein is hier een parkeerterrein gepland waarbij eventueel aanwezige archeologische resten niet meteen worden bedreigd. Geadviseerd wordt om hier de dubbelbestemming te behouden. Mocht in de toekomst hier dieper dan 0,6 m – Mv worden geroerd (hierbij blijft er een buffer bestaan tussen de ondergrens en het archeologisch niveau van minimaal 30 cm), dan dient alsnog een archeologisch vervolgonderzoek (een proefsleuvenonderzoek) plaats te vinden. Voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek dient er een PVE (Plan van Eisen) opgesteld worden. Dit PVE moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

In het noordwestelijke deel van het plangebied is de bodem zodanig diep verstoord dat hier geen behoudenswaardige archeologische resten meer verwacht worden. RAAP adviseert om dit deel van het plangebied vrij te geven voor het uitvoeren van de geplande sanering en de realisatie van de nieuwbouw.

Er kan nooit helemaal uitgesloten worden dat er geen archeologische resten aanwezig zijn. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

4.9.2 Cultuurhistorie

Op de Erfgoedkaart van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is voor gemeente Laarbeek te zien welke cultuurhistorische elementen in de omgeving aanwezig zijn. Hieronder volgt een uitsnede van deze kaart. Het plangebied is gelegen aan de Mgr. Verhagenstraat en het kanaal, die beiden als historisch geografisch waardevolle lijn zijn aangewezen. Deze lijnen worden gerespecteerd in dit plan. Ten noorden van het plangebied is een beeldbepalend pand aanwezig (Mgr. Verhagenstraat 9). Het planvoornemen laat het betreffende pand ongemoeid en doet dan ook geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde ervan.



Uitsnede Erfgoedkaart van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Verder is het plangebied gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als cultuurhistorische waardevolle stedenbouw vanwege het voormalige industrieel complex Van Thiel. Dit complex met bedrijfsgebouwen, fabrikantenvilla's en arbeiderswoningen, was gelegen aan de Zuid-Willemsvaart. De Zuid-Willemsvaart dateert uit de periode 1822-1826. Het complex is grotendeels ontstaan uit de N.V. Van Thiel Draad- en Nagelfabriek, waarvan de voorloper hier in 1870 werd gevestigd. Het complex omvat enkele monumentale gebouwen, waaronder de klinknagelfabriek (1906-1907), fabrikantenvilla's, met name op de westelijke oever van de Zuid-Willemsvaart (ca. 1900-1930), en arbeiderswoningen, met name op de oostelijke over van de Zuid-Willemsvaart, ten zuiden van het eigenlijke fabriekscomplex (ca. 1910-1920). Het terrein werd aan de oostzijde lange tijd begrensd door het recentelijk gedempte Afwateringskanaal. Een deel van de industriële bebouwing is recentelijk gesloopt.

Ten slotte is vermeldingswaardig dat direct ten zuiden van het plangebied een door de wind aangedreven oliepel- en schorsmolen heeft gestaan. Deze molen is in 1837 opgebouwd. Later is de molen afgebrand, waarna hij niet meer werd opgebouwd.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeers- en infrastructuur. Hierbij is het van belang of de voorgenomen ontwikkeling grote veranderingen ten aanzien van verkeer en infrastructuur teweegbrengt.

In onderhavig plan worden de parkeerplaatsen ontsloten via de Mgr. Verhagenstraat (inrit) en de Tuinstraat (uitrit). Deze inrit en uitrit zijn met een specifieke functieaanduiding vastgelegd op de verbeelding. De huidige verkeersintensiteit is van dien aard dat een toename van het aantal verkeersbewegingen niet zal leiden tot belemmeringen in de afwikkeling van verkeer. Als gevolg van de uitbreiding zijn dan ook geen aanvullende infrastructurele maatregelen noodzakelijk. Er blijft voldoende capaciteit voor de afwikkeling van het verkeer.

4.10.2 Parkeren

De gemeente Laarbeek heeft een Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Laarbeek vastgesteld op 7 juni 2018. Middels dit plan zijn de huidige parkeernormen en diens rechtsopvolger(s) in de

geldende bestemmingsplannen ingepast. Hierin staat aangegeven dat de parkeernorm wordt bepaald door de parkeerkencijfers toe te passen zoals deze gepubliceerd zijn door de stichting CROW (publicatie 381). De parkeerkencijfers 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 gemiddelde parkeerkencijfers. Er wordt onderscheid gemaakt in centrumgebied, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. Onderhavig plangebied is gelegen in het gebied rest bebouwde kom.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein uitgangspunt. Hierin wordt in onderhavige ontwikkeling ook voorzien. Voor de 45 appartementen moeten er volgens de norm (CROW 381) 64 parkeerplaatsen gerealiseerd worden en voor de drie grondgebonden huurwoningen geldt een parkeernorm van minimaal 6 parkeerplaatsen. Dat betekent dat er totaal 70 parkeerplaatsen benodigd zijn:

43 x Huur, appartement (midden) = $43 \times 1,4 = 60,2$

2 x Huur, appartement, duur = $2 \times 1,9 = 3,8$

3 x Huur, huis, vrije sector = $3 \times 2,0 = 6$



Situatieschets parkeerinrichting parkeerterrein

In onderhavig plan worden er 75 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Er worden op het parkeerterrein 64 parkeerplaatsen gerealiseerd, de grondgebonden woningen krijgen in totaal 2 parkeerplaatsen op hun perceel en aan de zuidzijde van het gebouw (ontsloten via de Bosscheweg) komen 9 parkeerplaatsen.

Het plan voorziet in ruim voldoende parkeergelegenheid om aan de geldende parkeernorm te kunnen voldoen.

4.11 Waterparagraaf

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding in het plangebied. Daarnaast wordt, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, vastgelegd aan welke watereisen de ontwikkeling moeten voldoen. Ruimtelijke plannen worden onder meer getoetst aan "hydrologisch neutraal" ontwikkelen conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.11.1 Beleid

Rijksbeleid

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet regelt het beheer van oppervlakte- en grondwater en is gericht op de samenhang met de ruimtelijke ordening. De wet kent een vergunningstelsel (watervergunning).

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en milieu. Voor wat de ruimtelijke aspecten betreft moet dit plan worden gezien als een structuurvisie en is het bindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. Het waterplan beschrijft de strategische doelen voor het waterbeheer. De condities en maatregelen voor het bereiken van deze doelen staan beschreven in het 'Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren' van Rijkswaterstaat. Lagere overheden dienen het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 in hun beleid te verwerken.

Provinciaal beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (hierna: PMWP) is op 18 december 2015 door Provinciale Staten vastgesteld. Het plan staat voor het samen werken aan een provincie waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving en waarin de zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving centraal staat. De agenda van Brabant plaatst provinciaal beleid in dienst van gezondheid, biodiversiteit, sociale ontwikkeling en een innovatieve, duurzame economie. Het PMWP integreert de milieu- en de wateropgave en het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten. Behalve het PMWP is er een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en is er beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan daar waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

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, beheeren 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.

Gemeentelijk beleid

GRP 2019-2023 Onweerstaanbaar Laarbeek

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van de gemeente Laarbeek geldt voor de planperiode 2019 tot en met 2023.

Het GRP is een goed en wettelijk verplicht planinstrument om mee te kunnen bewegen met de trends en ontwikkelingen binnen dit vakgebied. Zo is er bijvoorbeeld sprake van meer extreme neerslag door klimaatverandering, een veranderende verhouding tussen overheid en burgers en verandering in wetgeving. Het GRP wordt gebruikt om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

De zorg voor riolering draagt bij aan een gezonde leefomgeving en is uitgewerkt in zorgplichten. Volgens deze zorgplichten draagt de gemeente, vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid, zorg voor een doelmatige inzameling, berging, transport en/of lokale zuivering van afvalwater, hemelwater (regenwater) en grondwater. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen. Deze taakverantwoordelijkheid geldt alleen indien de burger niet zelf op eigen terrein het hemel- en grondwater doelmatig kan verwerken

Omgaan met regenwater bij nieuwbouw of herbouw

Nieuwbouw kan tot een toename leiden van afvoerend oppervlak en daardoor versnelde afvoer van regenwater. Het risico op wateroverlast neemt hierdoor toe. Bij nieuwbouw is er vaak nog voldoende ruimte en flexibiliteit om water te bergen en de openbare ruimte waterproof in te richten. Gestreefd wordt naar robuuste watersystemen, waarbij het regenwater bij voorkeur wordt geïnfiltreerd in de bodem. Overtollig hemelwater wordt zichtbaar en bovengronds verwerkt.

Op plaatsen waar infiltratie in de bodem mogelijk is, zijn de beleidsregels van de gemeente leidend. Dit geldt zowel voor particulier terrein als de openbare ruimte. Als er sprake is van afvoeren naar oppervlaktewater met een belangrijke functie voor de waterhuishouding zijn de beleidsregels van het waterschap van toepassing. Los van deze beleidsregels wordt altijd getoetst aan een bui die eenmaal per 100 jaar voorkomt, of aan de landelijke toetsbui, zodra deze beschikbaar is. Bij een dergelijke bui mag geen schade optreden aan eigendommen en/of mogen geen essentiële gebruiksfuncties uitvallen. Dit betreft de nieuwbouw van gebouwen, parkeerplaatsen, trottoirs en andere verhardingen.

Bij nieuwbouw en bij herbouw (het oppakken van bestaand verhard oppervlak en weer opnieuw terugplaatsen) bestaat voldoende flexibiliteit om ruimte voor wateropvang te creëren. Om de afvoer naar de riolering en/of het watersysteem te reduceren, dient een waterbergingsvoorziening van 60 mm/m² verhard oppervlak te worden aangebracht op eigen terrein. Deze eis geldt voor elk aan te leggen afvoerend verhard oppervlak ongeacht de lozingssituatie; verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was wordt niet in mindering gebracht op deze waterbergingsnorm. Bij toepassing van

alternatieve voorzieningen (zoals groene daken) wordt de waterbergingsnorm gereduceerd op basis van de op dat moment geldende inzichten.

Voor inbreidingslocaties werkt de gemeente in uitzonderingsgevallen mee aan het elders realiseren van de benodigde waterberging, indien de initiatiefnemer aantoont dat het niet realiseerbaar is om deze in het plangebied aan te leggen. De initiatiefnemer de waterberging dan afkopen op basis van een concreet plan en tegen de werkelijke totale projectkosten (grondverwerving, projectvoorbereiding, uitvoeringskosten etc).

Toepassing plangebied

De planlocatie is niet gelegen in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied. In onderstaand tabel is de verharding in de huidige en toekomstige situatie beschreven.

	Huidige situatie	Toekomstige situatie	
<i>Bebouwing</i>	1.360 m ²	1.309 m ²	- 51 m ²
<i>Verharding</i>	1.392 m ²	1.123 m ²	- 269 m ²
<i>Onverhard</i>	1.104 m ²	1.424 m ²	+ 320 m ²
<i>Totale plangebied</i>	3.856 m²	3.856 m²	

In dit geval dient er dus een waterberging van 60 mm gerealiseerd te worden op basis van het uiteindelijk verhard oppervlak van $1.309 + 1.123 = 2432$ m². Daarmee dient die waterberging een inhoud te hebben van (afgerond) 146 m³. De eisen die worden gesteld aan de waterbergingsvoorziening is opgenomen in bijlage F van het GRP. Deze bijlage is tevens al bijlage bij deze toelichting gevoegd.



Overzicht situatieschets verhard/onverhard

Hoofdstuk 5. Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Mgr. Verhagenstraat ongenummerd" is te typeren als een gedetailleerd plan. De methodiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP2012. Waar dat noodzakelijk is wordt afgeweken van de standaard en is specifiek ingespeeld op de situatie binnen het onderhavige plangebied.

5.2 Planmethodiek

Er is, conform de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik. Al dan niet in combinatie met een nadere - eisen - regeling.

5.3 Verbeelding

Op de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. In verband met de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen. Dit heeft ermee te maken dat de manier van raadplegen anders is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.4 Planregels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

5.4.1 Inleidende regels

De Inleidende regels bestaan uit begrippen en de wijze van meten. Dit is om te voorkomen dat er discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In "Artikel 1 Begrippen" wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als in de regels begrippen voorkomen die niet in dit artikel zijn opgenomen, dan geldt hiervoor de uitleg/interpretatie conform het normale taalgebruik. In "Artikel 2 Wijze van meten" zijn de te gebruiken meetmethodes opgenomen. De regels bij de bestemming wordt hierna afzonderlijk toegelicht.

5.4.2 Bestemmingsregels

Bestemming 'Verkeer' (Artikel 3)

De parkeervoorzieningen en ontsluiting van het plangebied zijn gelegen binnen de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn primair bestemd voor verkeerdoeleinden en verblijfsgebieden, zoals

wegen, paden en parkeervoorzieningen. De inrit en uitrit zijn met een specifieke functieaanduiding (specifieke vorm van verkeer – 1 en – 2) vastgelegd op de verbeelding.

Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor groenvoorzieningen, afvalvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Verder zijn gronden binnen deze bestemming bestemd voor het houden van evenementen, het inrichten van standplaatsen, terrassen en hondenuitlaatstroken, alsmede het plaatsen van reclame-uitingen, voor zover toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Bestemming 'Wonen' (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de 48 nieuw te realiseren wooneenheden in de vorm van zowel grondgebonden woningen, als appartementen.

In de regels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Het gebouw dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, wordt beschouwd als het hoofdgebouw. Bijgebouwen zijn in architectonisch opzicht te onderscheiden van, en ondergeschikt aan, het hoofdgebouw.

Hoofdgebouwen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd waarbij de bouwvlakken volledig mogen worden bebouwd.

Beroepsmatige activiteiten

Het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten is tevens binnen de woonbestemming toegestaan (tot maximaal 40 m²).

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (Artikel 5)

Deze bestemming geldt voor die delen in het plangebied, waarbij bij bepaalde ingrepen eerst nader archeologisch onderzoek vereist is. Door middel van een dubbelbestemming wordt gezorgd dat de aanwezige waarden optimaal beschermd worden.

5.4.3 Algemene regels

Onder de Algemene regels zijn de Anti-dubbeltelregel, Algemene bouwregels, Algemene gebruiksregels, Algemene afwijkingsregels, Algemene wijzigingsregels, Algemene procedureregels en de Overige regels opgenomen. Deze regels gelden voor het hele plan.

5.4.4 Overgangs- en slotregels

In de Overgangs- en slotregels zijn het Overgangsrecht en de Slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 6. Financiële aspecten

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten; die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door het afsluiten van een overeenkomst.

In dit geval zal een anterieure overeenkomst gesloten worden zodat geen verplichting bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Hoofdstuk 7. Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Bekendmaking ex artikel 1.3.1 Bro

De gemeente heeft de voorbereiding van dit bestemmingsplan conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bekend gemaakt.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

7.2.1 Provincie Noord-Brabant

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan door de gemeente digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant door invulling van het e-formulier. In reactie daarop meldt de provincie dat het door de gemeente ingevulde formulier over de in het bestemmingsplan betrokken ruimtelijke aspecten de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De gemeente kan het wettelijk vooroverleg als afgerond beschouwen.

7.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het voorontwerpbestemmingsplan is via de Watertoets ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas aangeboden. De opmerkingen van het Waterschap zijn verwerkt in paragraaf 4.11.

7.3 Inspraak en samenspraak

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en deze is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de geldende gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee is in artikel 150 van de Gemeentewet onder meer bepaald dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Het doel hiervan is het betrekken van burgers bij de besluitvorming.

In het kader van betrokkenheid van de buurt heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Dit heeft plaatsgevonden middels zeven individuele gesprekken bij omwonende thuis en later nog middels een informatieavond op 13 augustus waarbij 19 omwonende zijn uitgenodigd. De uit het dialoog voortvloeiende vragen en opmerkingen zijn naderhand beantwoord en toegelicht aan de omwonende. De omwonenden hebben een verslag van deze vragen en antwoorden per mail ontvangen. In algemeenheid werd het plan gewaardeerd en betroffen de vragen praktische vragen over de toekomstige situatie en planning van de te doorlopen procedure en bouw.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn 6 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen gaven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de zienswijzen wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen Mgr. Verhagenstraat ongenummerd'. Deze nota van zienswijzen is als Bijlage opgenomen bij de toelichting.

Bijlagen

Bijlage 1.	Vormvrije MER-beoordeling;
Bijlage 2.	Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï middenstation;
Bijlage 3.	Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï parkeerterrein;
Bijlage 4.	Akoestisch onderzoek wegverkeers-, industrie- en scheepvaartlawaaï;
Bijlage 5.	Verkenkend bodemonderzoek;
Bijlage 6.	Nader bodemonderzoek;
Bijlage 7.	Stikstofdepositieberekening;
Bijlage 8.	Quickscan flora en fauna;
Bijlage 9.	Rapportage aanvullend huismusonderzoek;
Bijlage 10.	Archeologisch onderzoek;
Bijlage 11.	GRP Bijlage F - Eisen aan waterbergingsvoorzieningen.
Bijlage 12.	Resultaten vervolgonderzoek vleermuizen.
Bijlage 13.	Nota van zienswijzen Mgr. Verhagenstraat ongenummerd