

# BESTEMMINGSPLAN

## Brakenstraat 3 - 5



**Identificatiecode:** NL.IMRO.1659.BPBDBrakenstraat3-ON01

**Status:** ontwerp

**Datum:** 22 juli 2021

**Projectnummer:** 57 - 027

Van Kempen RO  
Peelkant 33  
5845 EG Sint Anthonis

**T** 06 183 363 42  
**E** [info@vankempenro.nl](mailto:info@vankempenro.nl)  
**I** [www.vankempenro.nl](http://www.vankempenro.nl)

## INHOUDSOPGAVE

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

### Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing Brakenstraat te Beek en Donk (ruon)
2. Bijlage 1 bij ruon: Quicksan milieuaspecten
3. Bijlage 2 bij ruon: Watertoets
4. Bijlage 3 bij ruon: Akoestisch onderzoek industrielawaai



## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer wil de bedrijfswoning Brakenstraat 3 in Beek en Donk in gebruik nemen als burgerwoning. Momenteel wordt de woning nog gebruikt als bedrijfswoning bij de ten noorden daarvan gelegen bedrijfsloods. Deze loods is net als de bedrijfswoning in eigendom van de initiatiefnemer, maar wordt verhuurd aan een autopeetsbedrijf. In aansluiting op de diverse aan de Brakenstraat gelegen burgerwoningen, wil de initiatiefnemer de woning Brakenstraat 3 ook als burgerwoning, los van de bedrijfsloods, gaan gebruiken.

Feitelijk betekent dit het afsplitsen van de (voormalige) bedrijfswoning van de aangrenzende bedrijfsbebouwing Brakenstraat 5. Daartoe moet de bestemming van de woning gewijzigd worden van 'Bedrijventerrein' naar 'Wonen'. Daarnaast moet in de regels vastgelegd worden, dat bij het overblijvende bedrijf, niet opnieuw een bedrijfswoning mag worden opgericht.

In het bestemmingsplan dient onderbouwd te worden dat ter plaatse de aanwezigheid van een burgerwoning aanvaardbaar is, gelet op de ligging aan de rand van een bedrijventerrein. Aangetoond moet worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast moet aangetoond worden dat de omzetting in een burgerwoning niet leidt tot onaanvaardbare beperkingen voor de omliggende bedrijfsactiviteiten. In een eerder stadium is daartoe al de "Ruimtelijke onderbouwing Brakenstraat te Beek en Donk" opgesteld. Voor de onderbouwing in dit bestemmingsplan wordt daarnaar verwezen. Genoemde ruimtelijke onderbouwing is daartoe als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

*Luchtfoto met ligging plangebied (Bron: Google maps, 2021)*



## 1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het toekomstige woonperceel en het resterende bedrijfsperceel aan de Brakenstraat 3 respectievelijk 5 te Beek en Donk. De gronden van deze percelen betreffen de kadastrale percelen bekend gemeente Beek en Donk, sectie C, nummers 1276, 1322 (bedrijfsperceel) en 1321 (woonperceel).

Het plangebied is gelegen aan de Brakenstraat, aan de rand van het bedrijventerrein Bosscheweg - Bemmer bij Beek en Donk, in de gemeente Laarbeek.

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

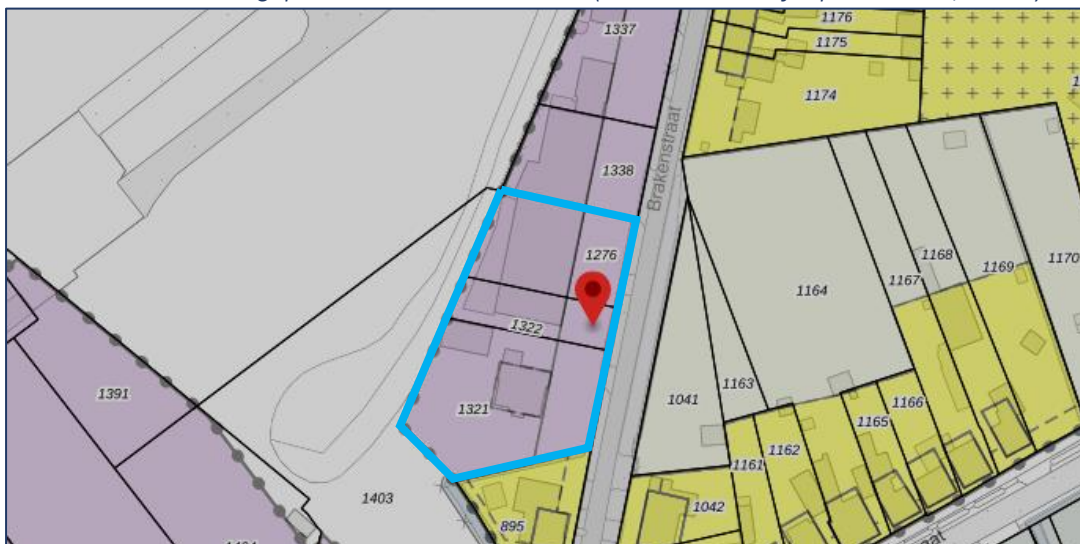
- ✓ “Kom Beek en Donk”, zoals dat is vastgesteld op 14 december 2011 en onherroepelijk in werking is getreden op 12 december 2012;
- ✓ “Herziening Komplannen”, zoals dat is vastgesteld op 6 juli 2017;
- ✓ “Parkeernormen Laarbeek”, zoals dat is vastgesteld op 7 juni 2018.

Op basis van deze bestemmingsplannen gelden voor het plangebied onder meer:

- ✓ de bestemming ‘Bedrijventerrein’;
- ✓ een bouwvlak;
- ✓ de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’;
- ✓ de maatvoeringen ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ en ‘maximum goothoogte (m)’.

De bestemming ‘Bedrijventerrein’ en de aanduiding ‘bedrijfswoning’ laten het gebruik van de woning als burgerwoning niet toe. In het geldende bestemmingsplan is geen bevoegdheid opgenomen om de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming of om binnenplans af te wijken van het bestemmingsplan. Herziening van de bestemmingsregeling is noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

*Uitsnede bestemmingsplan Kom Beek en Donk (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2021)*



## 1.4 Leeswijzer

In deze toelichting wordt voor de beschrijving van het planvoornemen, de inpassing van het planvoornemen binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader, de mogelijk in het geding zijnde omgevingsaspecten (geur, bodem, water, cultuurhistorie en archeologie, geluid, flora en fauna, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, verkeer en parkeren) en de uitvoerbaarheid verwezen naar de als bijlage bijgevoegde “Ruimtelijke onderbouwing Brakenstraat te Beek en Donk” (ruon Brakenstraat) inclusief de daarin genoemde, bijbehorende bijlagen (onderzoeken en adviezen).

Een kanttekening daarbij betreft het gegeven dat de keur van het waterschap recent is herzien. Daardoor behoort het plan, anders dan vermeld op pagina 23 van genoemde ruon Brakenstraat, tot de plannen met een toename van verhard oppervlak tot 500 m<sup>2</sup> (vermeld is nog 2.000 m<sup>2</sup>). Voor de noodzaak om compenserende maatregelen te treffen heeft dit geen consequenties. Feitelijk vindt er door het planvoornemen geen toename van het verhard oppervlak plaats, waardoor compensatie sowieso niet aan de orde is.

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

*Obliek-aanzicht plangebied met aanduiding toekomstig woonperceel  
(Bron: Ruon Brakenstraat te Beek en Donk)*



## 2 JURIDISCHE VERANTWOORDING

### 2.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welke gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

### 2.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Bedrijventerrein' en 'Wonen';
- ✓ de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- ✓ bouwvlakken;
- ✓ de bouwaanduidingen 'bijgebouwen' en 'vrijstaand';
- ✓ de maatvoeringen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

### 2.3 Toelichting op de regels

De regels zijn in overeenstemming met de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende regels, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';
- ✓ bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen bestemmingen;
- ✓ algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene afwijkings- en wijzigingsregels en de overige regels;
- ✓ overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

De regels luiden zoveel mogelijk conform de bestemmingsregeling uit het geldende bestemmingsplan "Kom Beek en Donk".



## 3 PROCEDURE

### 3.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

#### 3.1.1 Provincie Noord-Brabant

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

#### 3.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het planvoornemen is in het kader van de opgestelde ruimtelijke onderbouwing al via de watertoets.nl ter beoordeling aangeboden (digitale watertoets). Uit de digitale watertoets is gebleken dat er in het kader van het planvoornemen geen belangen van het waterschap in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg wordt het voorontwerpbestemmingsplan nog voorgelegd aan het waterschap Aa en Maas.

### 3.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

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

Vaststelling:

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

Inwerkingtreding:

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

Beroep:

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

### 3.3 Ter inzagelegging

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt voor iedereen gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan “Brakenstraat 3-5” ter inzage gelegd. De tervisielegging wordt overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt. Daarbij wordt mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzageligging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken over het ontwerpbestemmingsplan.

*Zicht op bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing Brakenstraat 3 en 5*

