AROM
Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

Brakenstraat te Beek en Donk

Gemeente Laarbeek

Ruimtelijke onderbouwing

Concept

Opdrachtgever:
Bedrijfswagengroep B.V.

Rapportnummer:
20BEEK-RUOBBRAK

Datum vrijgave
4 januari 2021

Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
W.J.M. (Wies) van Heugten

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6

2 HET PROJECT 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving 8
2.3 Gewenste situatie 8

3 BELEIDSKADER 10
3.1 Rijksbeleid 10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) 10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 10
*3.1.3 Natuurbeschermingsrecht ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.***
3.1.4 Duurzame ladder verstedelijking 10
3.1.5 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 11
3.1.6 Cultuurhistorie en archeologie 11
3.1.7 Conclusie 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie 14
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 14
3.2.3 Conclusie 15
3.3 Gemeentelijk beleid 15
3.3.1 Structuurvisie 2010 – 2020 16
3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 17
3.3.3 Conclusie 18
*3.3.4 Nota gebiedsvisie bebouwingsconcentraties ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.***
*3.3.5 Conclusie ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.***

4 OMGEVINGSASPECTEN 19
4.1 Geur 19
4.2 Bodemonderzoek ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
4.3 Watertoets 20
4.4 Cultuurhistorie en archeologie 23
4.5 Geluid 24
4.6 Flora en Fauna ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
4.7 Externe veiligheid 25
4.8 Luchtkwaliteit 28
4.9 Bedrijven- en milieuzonering 31
4.10 Verkeer en Parkeren 34

5 UITVOERBAARHEID 35
5.1 Economische uitvoerbaarheid 35
5.2 Nut en noodzaak 35

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 35

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst aan de Brakenstraat 3 in Beek en Donk een bedrijfswoning te gebruiken als een burgerwoning. Het plangebied bestaat uit de kavel kadastraal bekend als Gemeente Beek, sectie C, nummer 1321. Het perceel beslaat een oppervlakte van circa 1687 m2.

In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan heeft de woning een bedrijfsbestemming. Het is gewesnt deze bestemming om te zetten naar de bestemming 'wonen'.

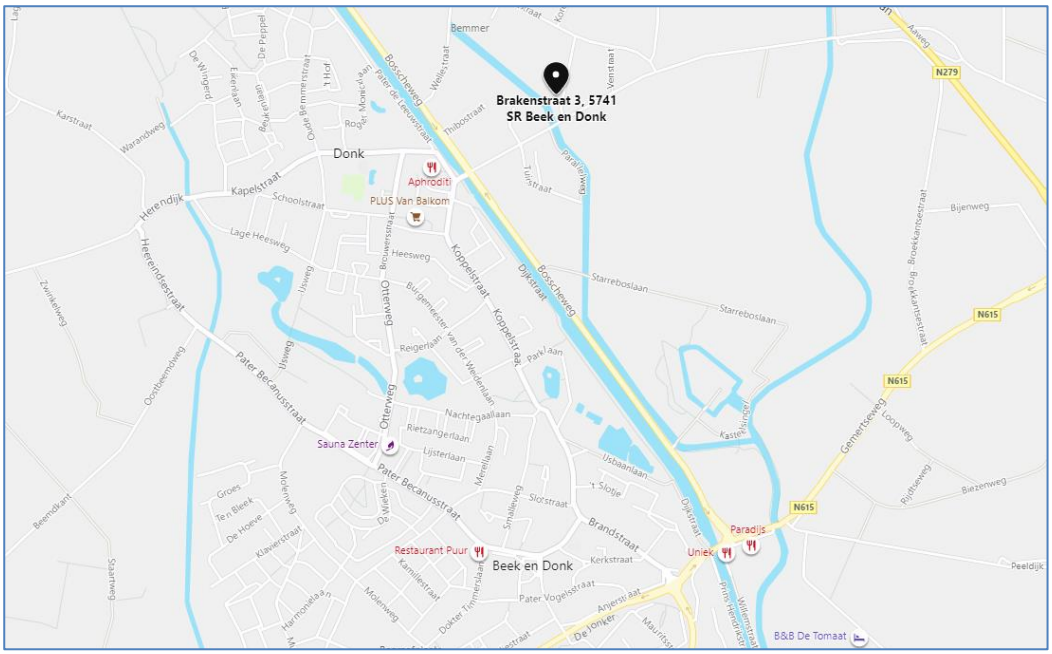
Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger om af te wijken van het bestemmingsplan, en daarmee het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning juridisch-planologisch te regelen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit de kavel kadastraal bekend als Gemeente Beek, sectie C, nummer 1321. Het perceel beslaat een oppervlakte van circa 1687 m^2.

Het perceel is gelegen in de kern van Beek en Donk, aan de oostkant van de Zuid-Willemsvaart. Dit is een gemengd gebied waar de bouwwerken voornamelijk de bestemming 'Bedrijventerrein' en 'Wonen' hebben.

Op navolgende afbeelding is de locatie in groter verband weergegeven.



Afbeelding: ligging plangebied in groter verband

Op navolgende afbeelding is de ligging van de locatie weergegeven. Daarbij is de projectlocatie in het blauw omlijnd.

Afbeelding: Obliek- aanzicht planlocatie (Bron: Streetsmart)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het plangebied van het volgende bestemmingsplannen:

- ‘Kom Beek en Donk’, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 12 december 2012 en onherroepelijk is.
- ‘Herziening Komplannen’, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 juli 2017 en onherroepelijk is.
- ‘Parkeernormen Laarbeek’, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 juni 2018 en onherroepelijk is.

Navolgend is een afbeelding opgenomen van een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingplan. De woning is met een rode druppel aangeduid. Uit dit bestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling niet passend is binnen de bestemming ‘bedrijventerrein’.

Afbeelding: Uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kom Beek en Donk'

Bestemmingsplan 'bestemmingsplan Kom Beek en Donk'
Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijventerrein', met als functieaanduiding 'Bedrijfswoning' ter plaatse van het bouwvlak voor de bedrijfswoning. De bedrijfsgronden aan de Brakenstraat zijn specifiek aangewezen voor het uitoefenen van industriële-, ambachtelijke- en groothandelsbedrijven, voorzover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (Regels, artikel 6 'Bedrijventerrein', lid 1 sub 1 jo. bijlage 1 regels 'Lijst van bedrijfstypen').

Hierbinnen is het gebruik van het bouwwerk ten behoeve van burgerbewoning niet toegestaan. Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is geen bevoegdheid opgenomen om de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming of binnenplans af te wijken van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

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

2 HET PROJECT

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

2.1 Huidige situatie

Op onderstaande afbeelding is het plangebied van bovenaf te zien. Momenteel wordt de woning gebruikt als bedrijfswoning. Ten noorden van de projectlocatie is een loods gesitueerd, deze loods is in eigendom van de initiatiefnemers. De loods wordt verhuurd aan SCC auto, een autopoetsbedrijf.

Afbeelding: Bovenaanzicht huidige situatie

Op navolgende afbeelding is het zicht op de projectlocatie vanaf de straat weergegeven.

Afbeelding: Zicht vanaf de Brakenstraat (bron: Streetsmart)

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in de kom van de plaats Beek en Donk. De gehele Brakenstraat bestaat voornamelijk uit woonhuizen. Enkel het bedrijfsperceel van de initiatiefnemer doorbreekt deze functie. Achter het perceel ligt braakliggend terrein. Dit terrein wordt gebruikt als opslag.

2.3 Gewenste situatie

Initiatiefnemer wenst op de locatie de bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning. De woning heeft een oppervlakte van 213 m2 en is in 1977 gebouwd en recentelijk verbouwd. Tevens is er in 2020 een bijgebouw gerealiseerd op het perceel. Het perceel is blauw omlijnd. Perceelnummers 1404, 1403 and 940 zijn ook in eigendom van de initiatiefnemer. Het is gewenst om het perceel rondom de woning als tuin bij de woning te betrekken. Het is gewenst om de bedrijfsbestemming op de overige percelen te handhaven.

Navolgende afbeelding geeft de gronden weer.

Afbeelding: uitsnede van kadastrale percelen die in eigendom zijn van de initiatiefnemer (bron: Streetsmart)

3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Duurzame ladder verstedelijking

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

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

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

3.1.4 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

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

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

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

3.1.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

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

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

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

3.1.6 Wet natuurbescherming

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

Vogelrichtlijn en Habitatsrichtlijn zijn in de Wet natuurbescherming verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Op 7 juli 2020 is door de Eerste Kamer een wetsvoorstel aangenomen voor de Aanvullingswet natuur Omgevingswet. Dit voorstel regelt de integratie van de Wet natuurbescherming in de Omgevingswet. Hiermee krijgt het onderwerp natuur een plaats in het nieuwe stelsel. De Wet natuurbescherming wordt te zijner tijd ingetrokken. De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied of een beschermd Natuurmonument. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde.

Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het gevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken. Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden.

Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie vooroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Ten aanzien van het plan

Voor het berekenen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is het rekenprogramma AERIUS Calculator voorgeschreven.

De enige relevante bron van stikstofemissie zijn voertuigbewegingen van en naar de woning en mogelijk de stookinstallatie. Dit is een bestaande situatie. Ondanks dat is een AERIUS berekening gemaakt. Het aantal voertuigbewegingen is berekend met behulp van de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie in de ASVV 2012 van het kennisplatform CROW en bedraagt 8 mvt/etmaal per woning.

Deze voertuigbewegingen zijn gemodelleerd als een lijnbron met licht verkeer met de actuele emissiefactor voor wegverkeer die in het rekenprogramma AERIUS Calculator zijn opgenomen. Worst-case is op uitgegaan

van 10% stagnatie. Hiermee wordt ook het manoeuvreren van de voertuigen ondervangen. Het verkeer is gemodelleerd tot het punt waarop de voertuigen in het heersende verkeersbeleid zijn opgenomen

Voor de stookinstallatie is uitgegaan van een gemiddeld gasverbruik voor een bestaande vrijstaande woning van 2.500 m^3/jaar. Op basis van dit aardgasverbruik voor een bestaande vrijstaande woning van 2.500 m^3/jaar. Op basis van dit aardgasverbruik is het rookgasdebiet bij 3 vol.% 0_2 berekend[2]. Daarbij is uitgegaan van Gronings aardgas met een stookwaarde van 31,65 MJ/m^3 en een emissie-eis van 70 mg/m^3 NOx in het rookgas. De emissie NOx bedraagt dan 1,6 kg/jaar.

3.1.7 Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

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

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

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

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

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

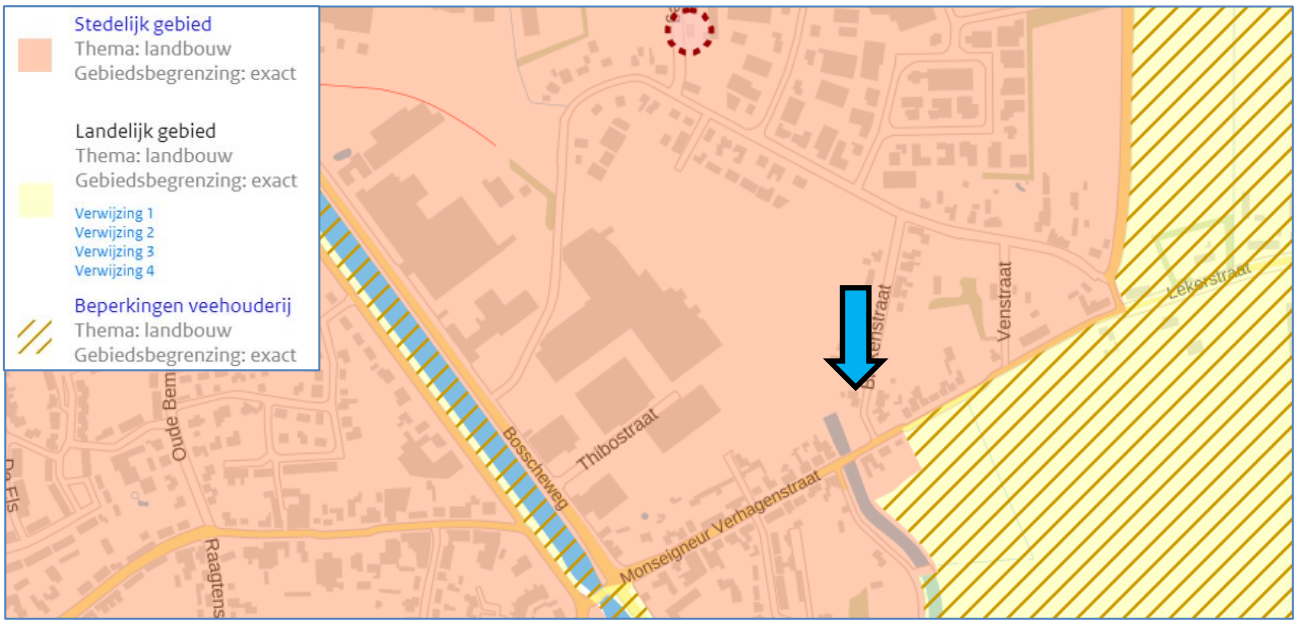
Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze uitbreiding niet verslechterd.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Het is een eerste stap naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking.

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

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



Afbeelding: Uitsnede interim omgevingsverordening, 2019

Op bovenstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding te vinden van de Interim omgevingsverordening. Het perceel is gelegen binnen stedelijk gebied. Hier gelden algemene regels voor de zorgplicht van de omgevingskwaliteit. De woning sluiten goed aan op de bestaande bebouwing. Met de omzetting van deze woning wordt geenszins een aanzet geleverd tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.2.3 Conclusie

Uit de Omgevingsverordening wordt duidelijk dat de projectlocatie is gelegen in Landelijk gebied'. Het is daarmee mogelijk om op deze locatie de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

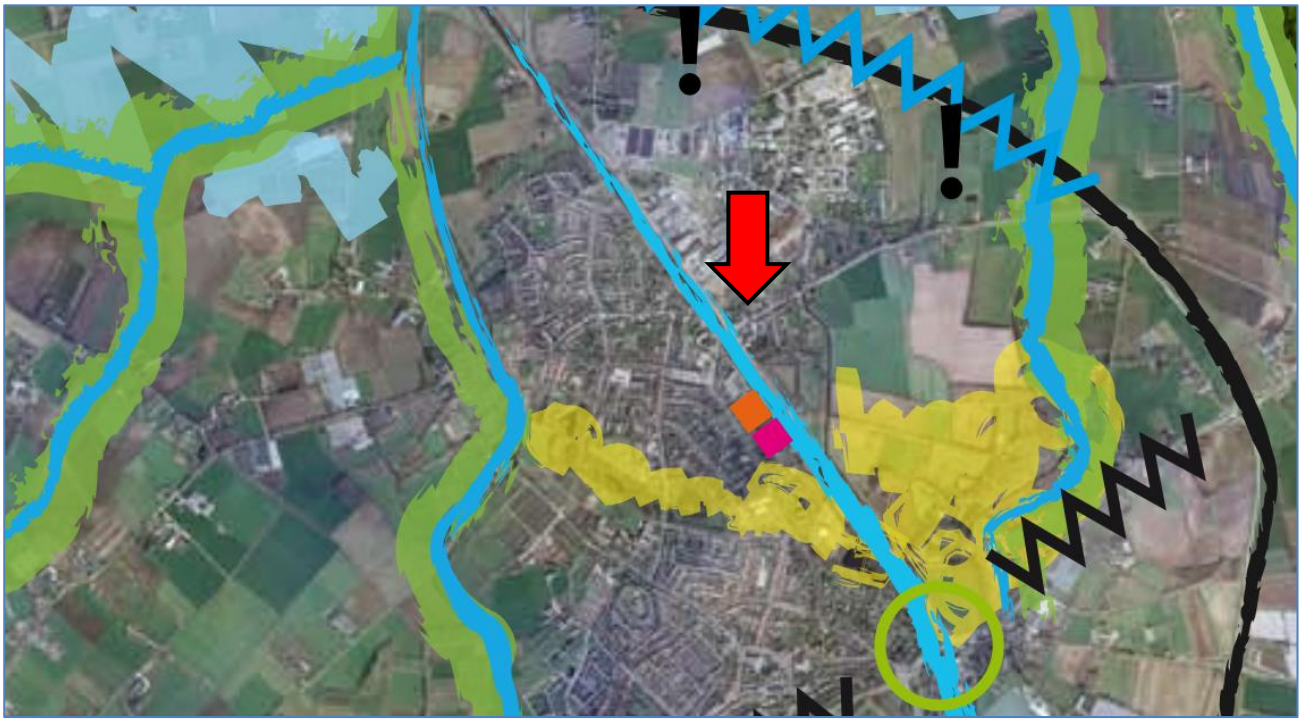
De uitwerking en onderbouwing in de structuurvisie is een rechtsgeldig planologisch instrument voor het totale grondgebied van de gemeente is noodzakelijk om voldoende rechtsgrond te bieden voor afwegingen op het niveau van bestemmingsplannen, verordeningen, vergunningen, en het overleg met andere

overheden. Voor de Brakenstraat geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', daarin wordt het in het plan begrensde gebied voorzien van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling.

3.3.1 Structuurvisie 2010 – 2020

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

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven uit de bijbehorende visiekaart. De projectlocatie is daarop globaal weergegeven door middel van een rode pijl. De locatie is niet in een aangemerkt gebied gelegen.



Afbeelding: Uitsnede structuurvisie Beek en Donk 2030

3.3.2 Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het plangebied van het volgende bestemmingsplan:
- ‘Kom Beek en Donk’, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 12 december 2012 en onherroepelijk is.

Aan de achterzijde van de woning is het bedrijventerrein Bosscheweg gelegen. Deze percelen zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan:
- ‘Bedrijventerrein Bosscheweg (deelgebied Wellestraat-Oost)’, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 september 2010 en onherroepelijk is.

Navolgend is een afbeelding opgenomen met een uitsnede van de verbeeldingen van de geldende bestemmingplannen. De woning is met een rode druppel aangeduid.

Afbeelding: Uitsnede bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Kom Beek en Donk’

Bestemmingsplan ‘bestemmingsplan Kom Beek en Donk’
Het perceel heeft de bestemming ‘Bedrijventerrein’ met als functieaanduiding ‘Bedrijfswoning’ ter plaatse van het bouwvlak voor de bedrijfswoning. De bedrijfsgronden aan de Brakenstraat zijn specifiek aangewezen voor het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven, voorzover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (Regels, artikel 6 ‘Bedrijventerrein’, lid 1 sub 1 jo. bijlage 1 regels ‘Lijst van bedrijfstypen’).

Hierbinnen is het gebruik van het bouwwerk ten behoeve van burgerbewoning niet toegestaan. Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is geen bevoegdheid opgenomen om de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming of binnenplans af te wijken van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bosscheweg (deelgebied Wellestraat-Oost)'
De percelen kadastraal bekend 'gemeente Beek', sectie C, nummer 1403, 940 en 1404 zijn ook in eigendom van de initiatiefnemers. Deze percelen hebben als enkelbestemming 'bedrijventerrein', dubbelbestemming 'leiding – riool' en functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'opslag'. Deze bestemmingen worden niet gewijzigd.

3.3.3 Conclusie

Qua functie past de omzetting van de woning niet binnen het bestemmingsplan, aangezien het perceel de bestemming 'bedrijventerrein' heeft. Wel past het binnen de structuurvisie aangezien het om het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning gaat, welke geen afbreuk doet aan de ruimtelijke opzet van de omgeving.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Door de Roever Omgevingsadvies is een QuickScan Milieuaspecten opgesteld (d.d. 8 december 2020). Dit onderzoek is in bijlage 1 gevoegd. De conclusies van de verschillende milieuaspecten uit dit hoofdstuk zijn aan de hand van deze QuickScan onderbouwd.

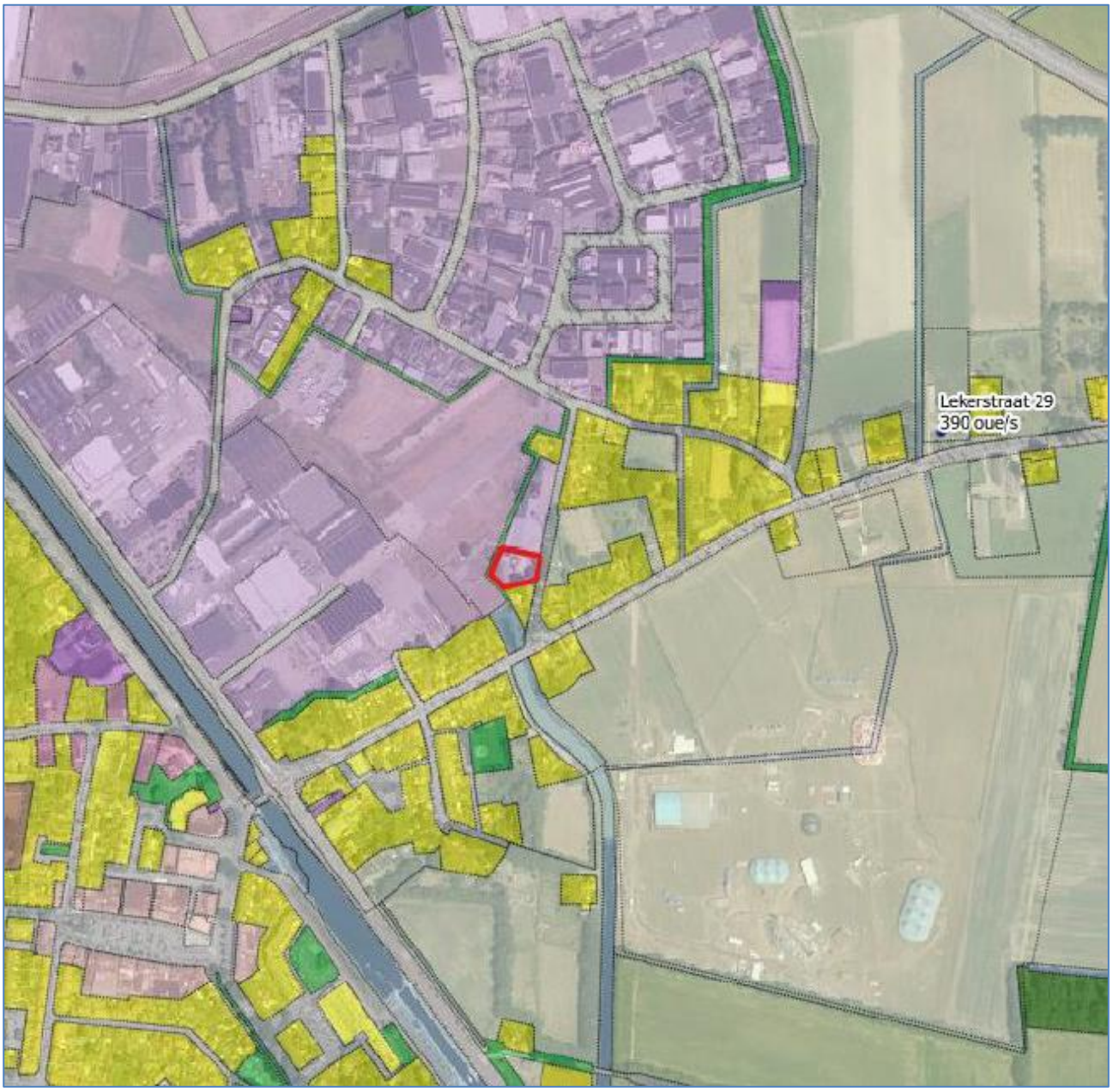
4.1 Geur

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

Geuremissies van industriële bronnen worden getoetst aan de bestaande normstelling in de verleende vergunningen. In het landelijk geurbeleid is bepaald dat door het bevoegd gezag een acceptabel hinderniveau moet worden vastgesteld. Hierdoor kan rekening worden gehouden met de beleving van geur (z.g. geurbelevingswaarden).

Ten aanzien van het plan
De woning vormt een bestaand geurgevoelig object. De veehouderijen in de omgeving en de totale geuremissies per veehouderij zijn weergegeven in navolgende afbeelding.

De dichtstbijzijnde veehouderijen liggen op ongeveer 500 meter van het plangebied. De veehouderijen hebben niet dusdanige geuremissies dat sprake is van een invloed op het plangebied. Op voorhand kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leeflklimaat voor het aspect geur (voorgrondbelasting, achtergrondbelasting en afstanden). Omdat er sprake is van een bestaand geurgevoelig object worden de veehouderijen niet in hun belangen geschaad.



Afbeelding: veehouderij en geuremissies (bron: de Roever Omgevingsadvies)

Conclusie
Er wordt geconcludeerd dat het aspect 'Geur' geen belemmering vormt voor het plan.

4.2 Watertoets

In deze paragraaf komen de regels aan bod die gelden voor wat betreft de waterhuishouding ter plaatse. De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het vooroverleg, op grond van artikel 3.1.1. Bro,

met het waterschap geregeld. Ook heeft het besluit een verplichte waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan geregeld. Het doel hiervan is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde is dat het zorgt voor een vroegtijdige en systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

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

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

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

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

- Ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengegaan
- Gescheiden houden van afvalwater en schoon hemelwater
- Voorkomen van watervervuiling
- Voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik > infiltratie > bufferingafvoer
- Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO), een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, ook mag het geen knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties.

- Water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving
- Water onderdeel laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te kunnen benutten
- Ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken

Keur

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

Oppervlaktewater

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

Afbeelding: Uitsnede keur

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m^2 zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie.

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

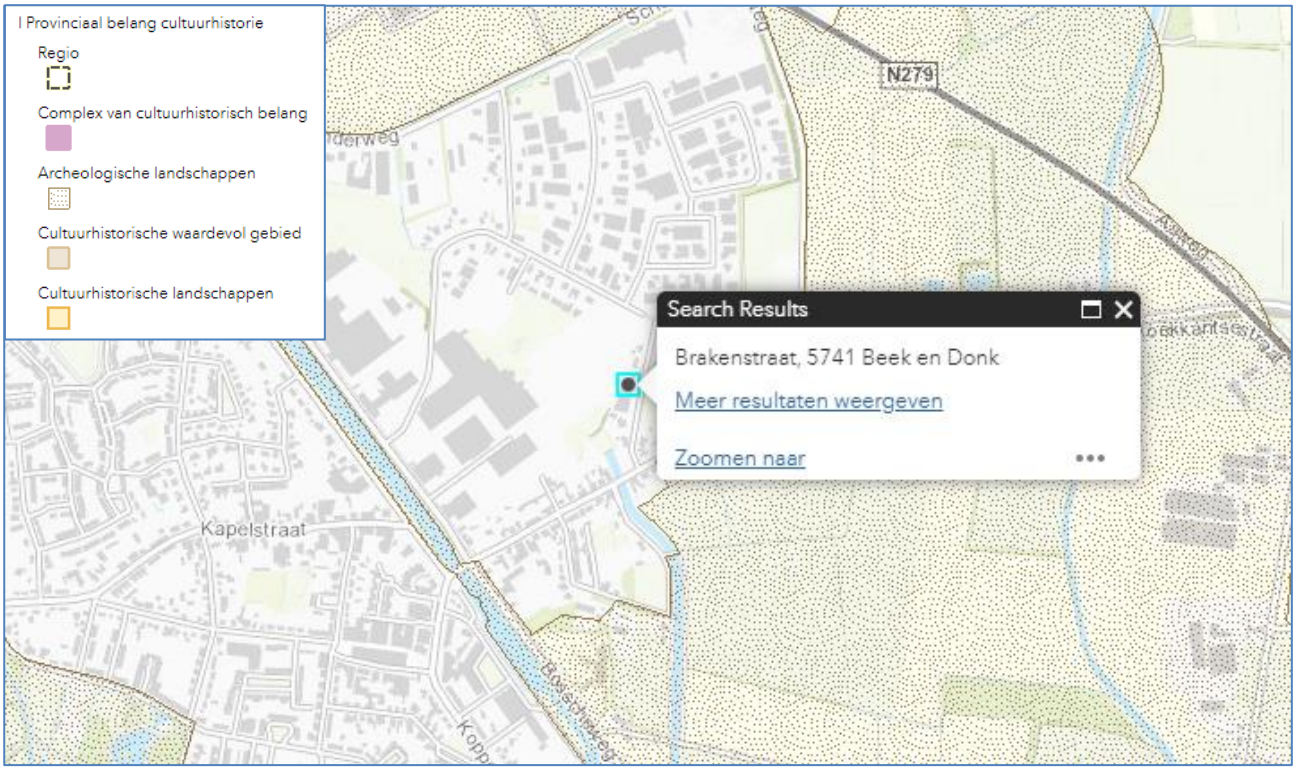
Watertoets
Er is gebruik gemaakt van de Watertoets (d.d. 22 december 2020) via dewatertoets.nl. De resultaten daarvan zijn in bijlage 2 opgenomen. Uit de digitale watertoets blijkt dat er geen waterschap belang is bij deze ontwikkeling.

Conclusie
Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in de toename van verhardingen. Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten voor goed waterbeheer.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

In een ruimtelijke onderbouwing moet, sinds 1 januari 2012, een beschrijving worden opgenomen over hoe rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Zoals in paragraaf 3.1 reeds genoemd wordt dit voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in artikel 3.1.6, tweede lid, onder a.

Ten aanzien van het plan
In het bestemmingsplan is te zien dat de locatie niet in gelegen in een archeologisch verwachtingsgebied. Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Op deze kaart kaart is te zien dat de locatie niet is gelegen in een archeologisch waardevol gebied. Op navolgende afbeelding is de locatie in de cultuurhistorische waardenkaart te zien.



Afbeelding: uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Conclusie
Er zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van het aspect 'cultuurhistorie en archeologie'.

4.4 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk zijn voor de gezondheid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen. Ook verstoring van de slaap als gevolg van geluidshinder, kan op lange termijn slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, deze zijn vastgesteld in geluidsnormen.

Ten aanzien van het plan

<u>Wegverkeerslawaai</u>

De woning vormt een bestaand geluidgevoelig object. Daarom is het niet nodig een hogere waarde-procedure ten aanzien van wegverkeerlawaai te volgen. Gezien de functie van de Brakenstraat en de afstand tot de Lekerstraat is er geen reden om te veronderstellen dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Brakenstraat 3. Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Railverkeerlawaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect railverkeerlawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Vliegverkeerlawaai

Het plangebied ligt niet binnen een Ke-contour van een vliegveld. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect vliegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Industrielawaai

De woning aan de Brakenstraat 3 ligt binnen de richtafstand voor het aspect geluid van het bedrijf aan de Brakenstraat 5. Om geluidshinder te voorkomen, en op die manier een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, is op de projectlocatie akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit is uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies d.d. 8 december 2020. Het volledige onderzoek is in bijlage 3 gevoegd.

In dit onderzoek zijn de geluidsniveaus door de inrichting aan de Brakenstraat 5 op de om te zetten bedrijfswoning naar burgerwoning berekend. Uit de rekenresultaten blijkt dat er ter plaats van de om te zetten woning voldaan wordt aan de richt- en grenswaarden in het kader van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de indirect hinder.

In het kader van het maximaal geluidniveau wordt de richtwaarde van 65 dB(A) uit stap twee van VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering overschreden. Maatregelen zijn mogelijk maar worden niet noodzakelijk geacht. Daarnaast wordt wel voldaan aan de richtwaarde uit stap 3 an VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Gelet op het bovenstaande zijn er wat betreft geluid geen knelpunten voor de gewenste ontwikkeling.

Conclusie
Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het aspect ‘Geluid’ te verwachten voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

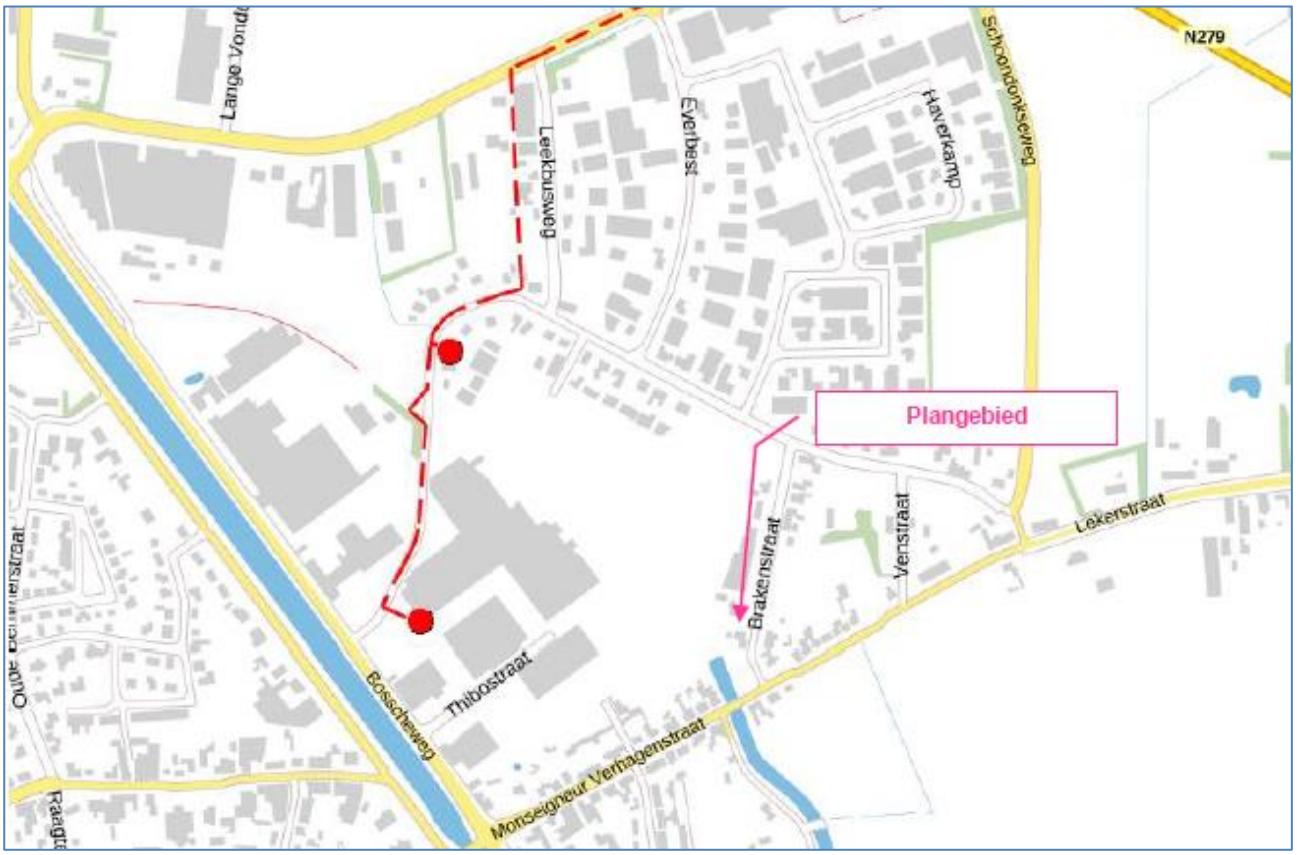
Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) geeft aan hoe met de risico’s van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. Het *Besluit externe veiligheid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

Stationaire inrichtingen

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

Risicokaart

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart met daarop het plangebied gevoegd.



Afbeelding: uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Buisleiding (rode stippellijn op bovenstaande afbeelding)

Op een afstand van ongeveer 350 meter van de woning ligt de buisleiding Z-542-21 van I&M transport. Deze buisleiding heeft geen plaatsgebonden risicocontouren. Met een uitwendige diameter van 4,49 inch en een maximale werkdruk van 4000 kpa heeft de buisleiding een invloedsgebied van 70 meter en reikt niet tot het plangebied.

Gasdrukregelaar- en meetstation (rode stippen op bovenstaande afbeelding)

Op een afstand van ongeveer 330 en 400 meter van de woning liggen twee gasdrukregel- en meetstations. Deze stations kennen een veiligheidsafstand van respectievelijk 15 en 25 meter wat niet reikt tot het plangebied. Deze risicobronnen kennen geen invloedsgebied.

Transport gevaarlijke stoffen

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

Wegen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De dichtstbijzijnde route betreft de N279, gelegen op een afstand van circa 800 meter van het plangebied. Gezien de afstand tot deze risicobron, ligt het plangebied buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour.

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

Vervoer via het spoor

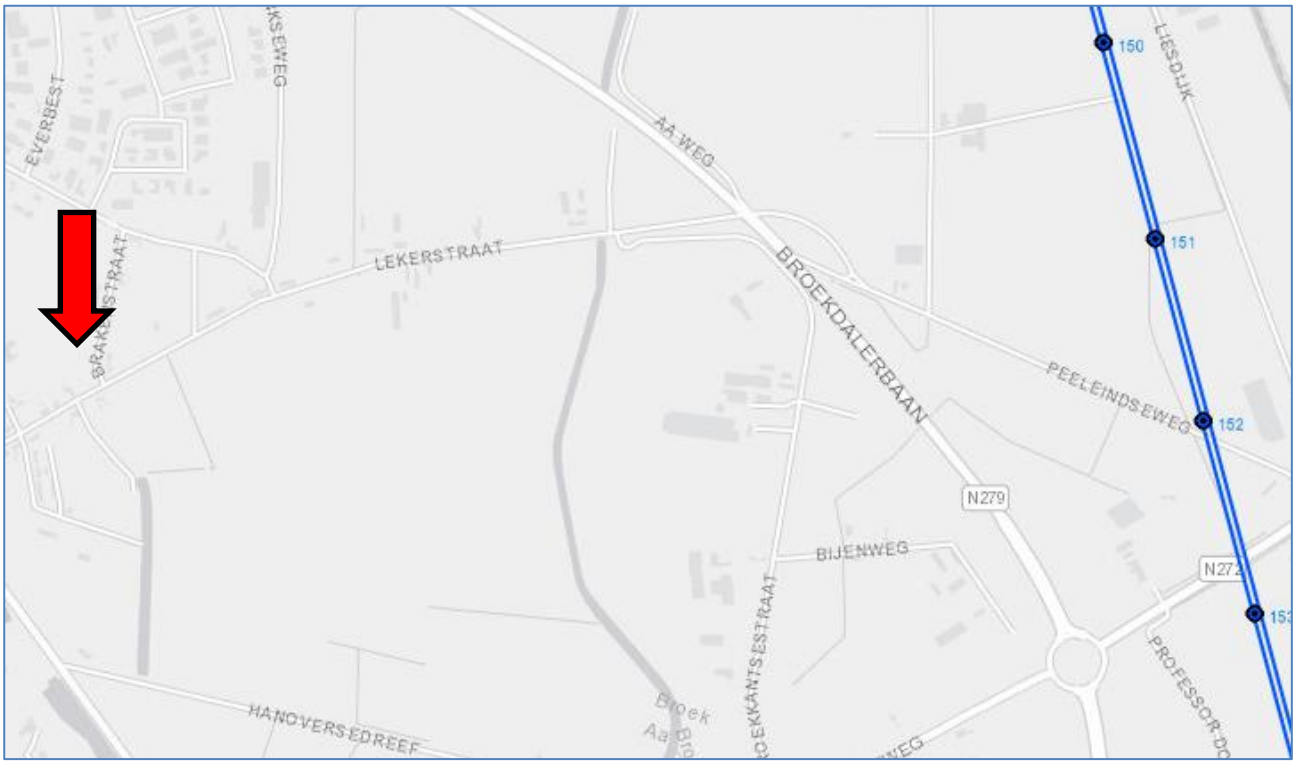
Voor het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor is het dichtstbijzijnd het tracé in Helmond gelegen, op een afstand van 7,5 kilometer. Gezien de afstand plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Vervoer over het water

In de nabijheid van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat onder andere gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. In afbeelding 4.3 is een uitsnede opgenomen uit de netkaart.



Afbeelding 4.3: Uitsnede netkaart met 150 kv (blauwe lijnen)

De blauwe lijnen zijn hoogspanningslijnen met een kV van 150. Het plangebied is gelegen op circa 3 kilometer tot de buitenzijde van de hoogspanningslijnen. Gelet op deze afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Conclusie
Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan. Bovendien is sprake van een bestaand kwetsbaar object en is er geen sprake van een toename van populatie.

4.6 Luchtkwaliteit

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

Besluit niet in betekenende mate

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

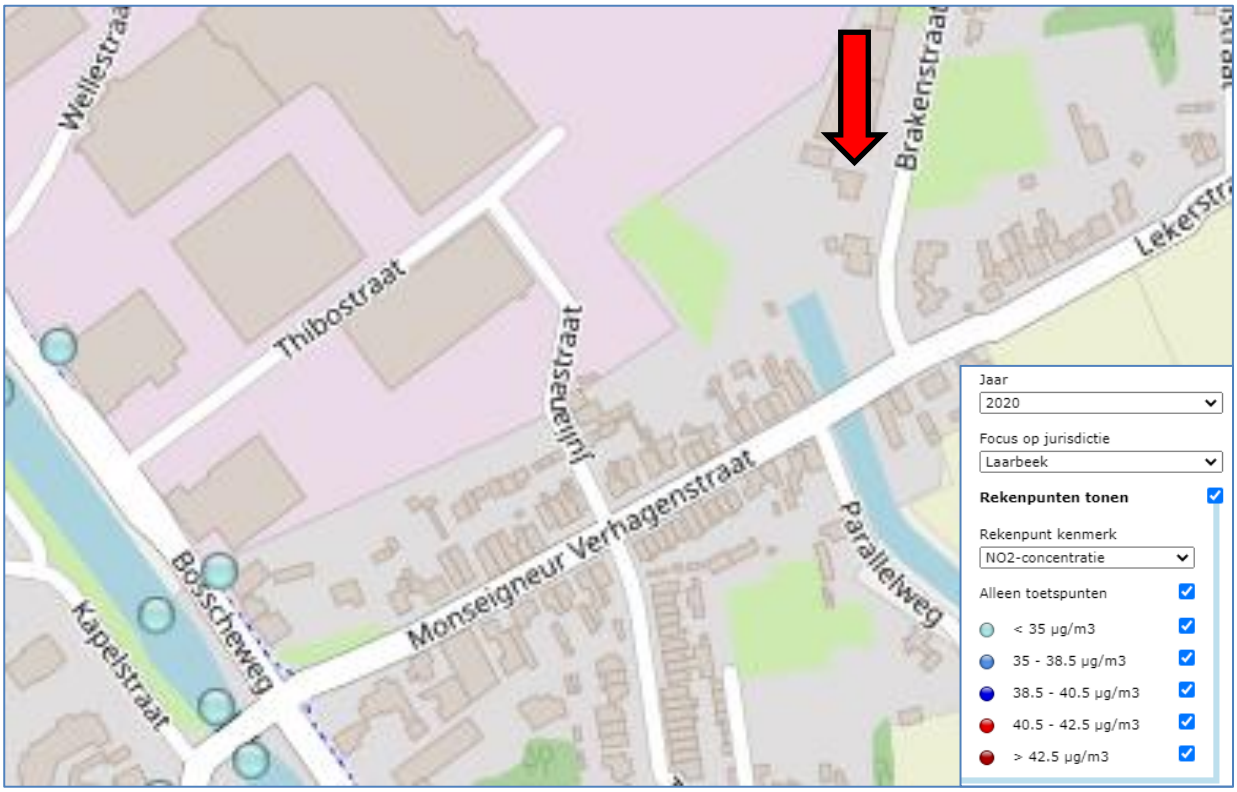
Goede ruimtelijke ordening

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

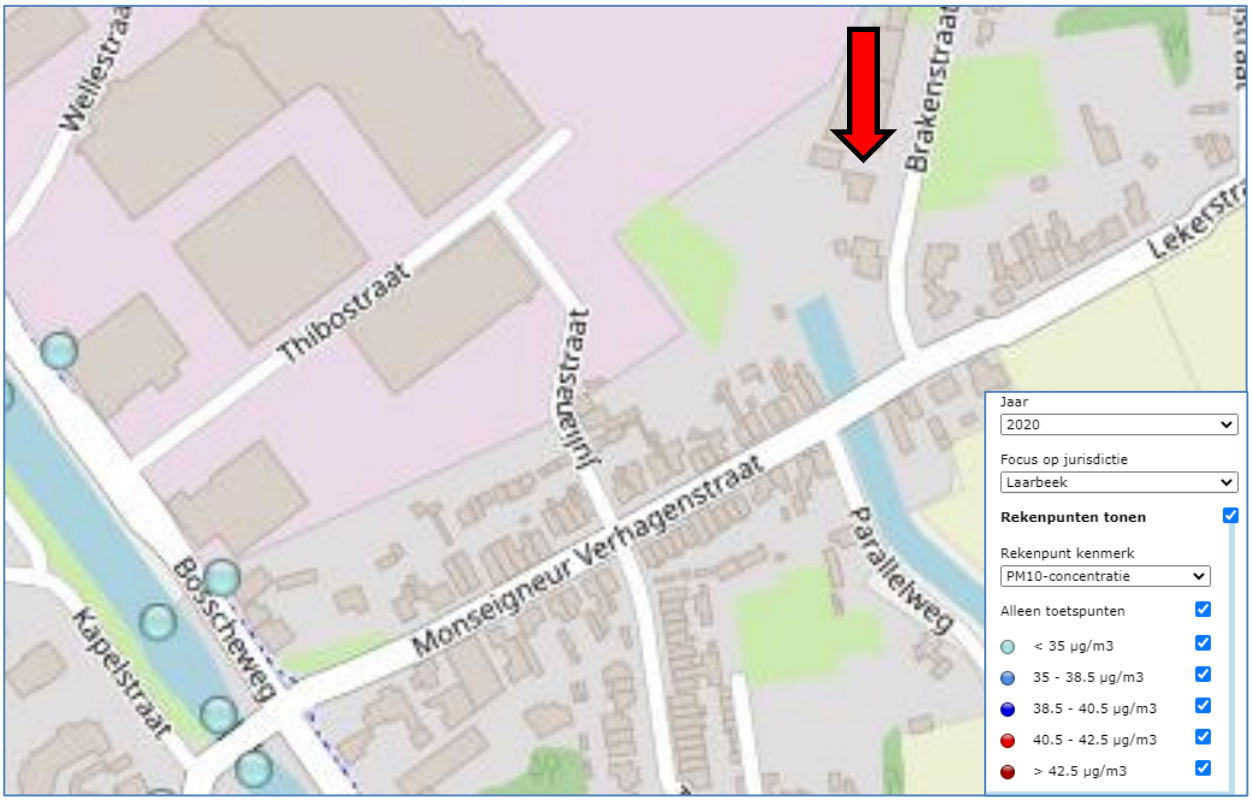
In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het Rijk, provincies en gemeenten samen om gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Aan de hand van de monitoringstool van het NSL is bekeken hoe de situatie van de luchtkwaliteit ter plaatse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

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

Tabel: Grenswaarden luchtkwaliteitseisen, Wet milieubeheer



Afbeelding: NO2- concentratie (bron: NSL monitor)



Afbeelding: PM-10 concentratie (bron: NSL-monitor)

In bovenstaande afbeelding is de dichtstbijzijnde meetlocatie te zien op de kaart. Deze is gelegen aan de Bosscheweg. De planlocatie is aangeduid met een rode pijl. Er wordt aan de grenswaarden voldaan. Voor zowel fijnstof (PM_{10}) als stikstof (NO2) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35µg/m^3.

Conclusie
Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.7 Bedrijven- en milieuzonering

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

Ten aanzien van het plan
Onderzoeksvragen
Bij het beoordelen va neen ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen:

- Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd?
- Worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Om een antwoord te geven op deze vragen is een inventarisatie gemaakt van de milieubelastende en milieugevoelige functies in de omgeving.

Uitwaartse of inwaartse milieuzonering
Ruimtelijke scheiding kan tot stand komen door uitwaartse of inwaartse milieuzonering. Bij uitwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieubelastende functies. In een zone rondom de milieubelastende functies worden woningen geweerd. Bij inwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van milieugevoelige functies. In een zone rondom de milieugevoelige functies zijn bepaalde milieubelastende functies niet toelaatbaar.

Omgevingstypen
In de handreiking Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen beschreven:

- Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied.

  Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

- Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemening. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook een lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

Richtafstanden

Voor alle typen bedrijven zijn in bijlage 1 van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgenomen. Het betreft de richtafstanden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

a. Het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebuikelijke productieprocessen en voorzieningen;
b. De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ten opziche van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (behalve voor het aspect gevaar). Dit is toegelicht in onderstaande tabel.

Milieucategorie	**afstand tot rustige woonwijk/buitengebied**	**Afstand tot gemengd gebied**
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 n	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: richtafstanden per milieucategorie

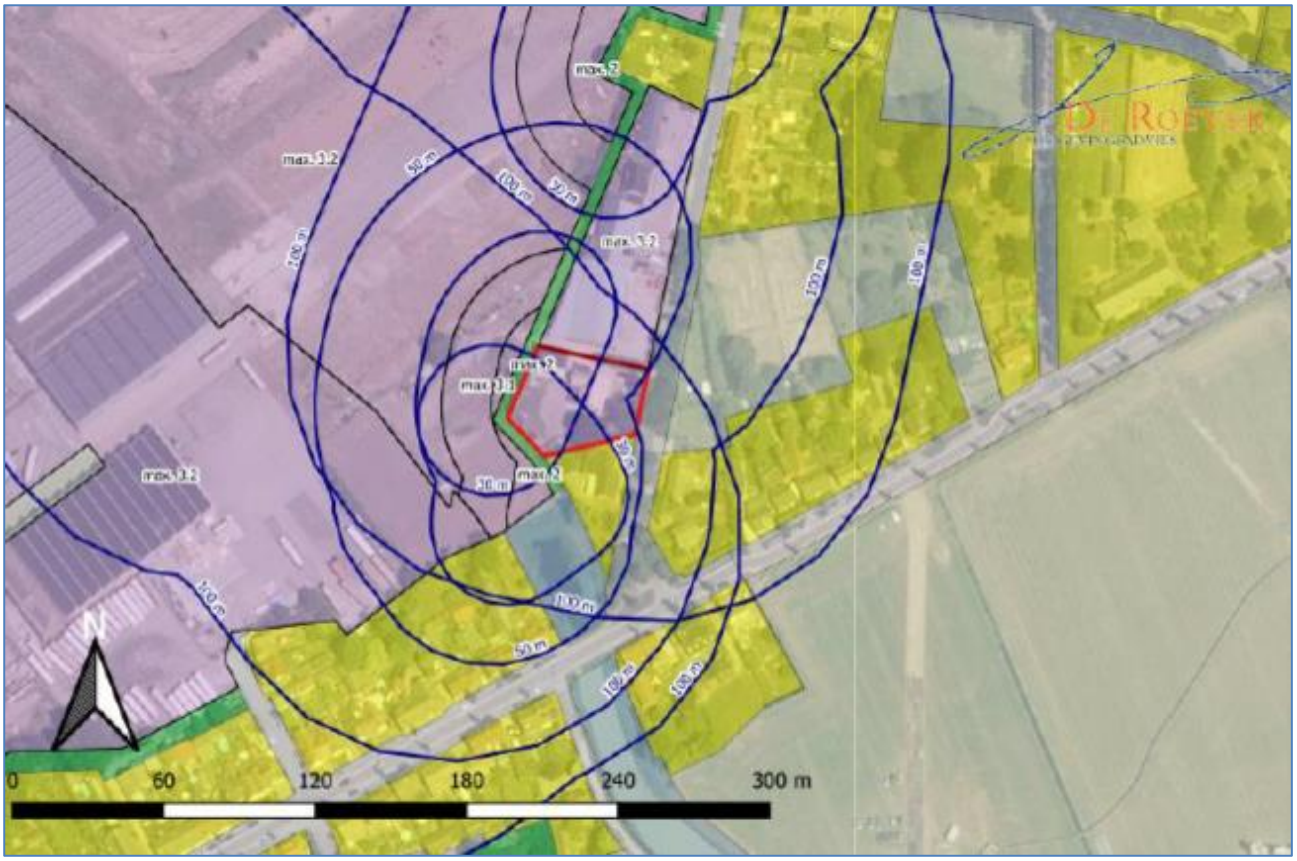
Ten aanzien van het plan

Het plangebied is omringd met bedrijfsbestemmingen binnen het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kom Beek en Donk' en het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bosscheweg (deelgebied Wellestraat-Oost). Planologische gezien is sprake van een gemengd gebied. Echter is in de directe omgeving van het plangebied nog geen gebruik gemaakt van de planologische mogelijkheden. In de directe omgeving zijn (naast de naastgelegen bedrijfsbestemming aan de Brakenstraat 5) geen andere bedrijven gevestigd. Daarom wordt voorzichtigheidshalve uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Inwaartse milieuzonering
De woning vormt geen milieubelastende functie. Een analyse van inwaartse milieuzonering is niet nodig.

Uitwaartse milieuzonering
Bij uitwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieubelastende functies in de omgeving. In een zone rondom de milieubelastende functies (de te bestemming burgerwoning) worden milieugevoelige functies geweerd.

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op onderstaande afbeelding. Het betreft de richtafstanden tot een 'rustige woonwijk' behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie.



Afbeelding: richtafstanden tot de locatie (bron: de Roever Omgevingsadvies)

Conclusie
Het plangebied ligt binnen de richtafstanden behorende bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' van diverse gronden in de omgeving. Die gronden zijn echter nog niet benut voor inrichtingen, behalve het naastgelegen bedrijf aan de Brakenstraat 5.

De woning aan de Brakenstraat 3 was voorheen onderdeel van de inrichting aan de Brakenstraat 5. Met de beoogde woonbestemming moet de woning als woning van derden worden gezien ten aanzien van die inrichting. Het bedrijf betreft een autoschoonmaakdienst. De woning aan de Brakenstraat 3 ligt binnen de richtafstand voor het aspect geluid van het bedrijf. Daarom moet het aspect geluid vanwege dat bedrijf nader worden in een onderzoek industrielawaai. In dat onderzoek is beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woning en of het bedrijf niet in haar belangen wordt geschaad. Paragraaf 4.5 'Geluid' gaat hier dieper op in.

Andere bestaande inrichtingen liggen buiten de richtstafstanden. Ten aanzien van andere bestaande inrichtingen is daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat er sprake is van een bestaande woning (en dus een bestaand gevoelig object voor de aspecten geur, stof geluid en gevaar) worden de andere bestaande inrichtingen zeker niet in hun belangen geschaad.

4.8 Verkeer en Parkeren

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

Ontsluitingsstructuur
De ontsluiting van de planlocatie vindt plaats via de Lekerstraat. De Brakenstraat is gelegen binnen de bebouwde kom. De woning is ontsloten aan de Brakenstraat. De ontwikkeling draagt in niet betekenende mate bij aan de verkeersintensiteit aan de weg, dit zal geen belemmering vormen.

Langzaamverkeersstructuur
De langzaamverkeersstructuur in het plangebied volgt grotendeels de hoofdwegenstructuur, zoals bijvoorbeeld de fietssuggestiestroken aan de Lekerstraat. De locatie is goed ontsloten via de Brakenstraat. Deze weg is zodanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de voorgestane ontwikkeling eenvoudig kunnen verwerken.

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

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

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

5.2 Nut en noodzaak

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

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Wettelijk overleg

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

5.4 Procedure

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure, Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen de ontwerp-ruimtelijke onderbouwing staat de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen. Navolgend is de procedure weergegeven. De ruimtelijke onderbouwing doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Eenieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij het college van B&W.

Besluit afwijken bestemmingsplan:

- Besluit door college van B&W.
- Publicatie en terinzagelegging besluit af te wijken van bestemmingsplan en beroepstermijn.

Inwerkingtreding:

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

Beroep:

- Beroep bij de Rechtbank.

Hoger beroep:

- Hoger beroep bij de Rechtbank afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Colofon

Projectgegevens

Project	Ruimtelijke onderbouwing, Brakenstraat te Beek en Donk
Projectnummer	20BEEK-RUOBBRAK
Revisie	01
Datum	4 januari 2021

Opdrachtgever

Bedrijfswagengroep B.V.

Arom B.V.
Laan door de Veste 1
5708 ZZ Helmond

INVENTARISATIELIJST BIJLAGEN

1. Rapportage ‘QuickScan milieuaspecten’, De Roever Omgevingsadvies, Rapportnummer 20201625.v01, d.d. 22 december 2020

2. Rapportage ‘Watertoets’, Waterschap Aa en Maas, Rapportnummer: 20201222-38-25147, d.d. 22 december 2020

3. Rapportage ‘Akoestisch onderzoek industrielawaai’, De Roever Omgevingsadvies, Rapportnummer: 20201626.v01, d.d. 8 december 2020