BESTEMMINGSPLAN

Kom Aarle-Rixtel, herziening Heindertweg 1 Aarle-Rixtel

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.1659.BPHeindertweg1-ON01

Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel:	**Bestemmingsplan** **Kom Aarle-Rixtel, herziening Heindertweg 1 Aarle-Rixtel**
Datum:	14 december 2021
Projectnummer:	2021.171

Adviesbureau:	**Wintraecken Advies B.V.**
Auteur:	Teun van de Camp Msc. (planoloog) en mr. David Wintraecken (planjurist)
Contactpersoon:	David Wintraecken
(Post)adres:	Harry Bolsiuslaan 13 5481 BN Schijndel
Telefoon:	(073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail:	info@wintraeckenadvies.nl
Website:	www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 6
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Doel bestemmingsplan 9
1.5 Leeswijzer 9
2. Beleidskader 10
2.1 Inleiding 10
2.2 Rijksbeleid 10
2.3 Provinciaal beleid 11
2.4 Gemeentelijk beleid 13
3. Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit 15
3.1 Woningbouwbehoefte Aarle-Rixtel 15
3.2 Verkaveling 17
3.3 Bebouwing 17
3.4 Ontsluiting en parkeren 18
3.5 Groenvoorzieningen 19
3.6 Duurzaamheid 20
4. Milieu-hygiënische en planologische verantwoording 22
4.1 M.e.r.-beoordeling 22
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 24
4.3 Flora en fauna en stikstofdepositie 26
4.4 Waterparagraaf 29
4.5 Bodem 30
4.6 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen 31
4.7 Geur 32
4.8 Akoestiek 33
4.9 Luchtkwaliteit 34
4.10 Externe veiligheid 35
4.11 Verkeer en parkeren 37
5. Juridische aspecten 38
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument 38
5.2 Systematiek van de regels 38
5.3 Bebouwing algemeen 39
5.4 Toelichting bestemmingen 39
6. Uitvoeringsaspecten 40

6.1 Economische uitvoerbaarheid 40
6.2 Planschade..... 40
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 40
6.4 Conclusie 40
7. Conclusies bestemmingsplan..... 41

Bijlagen

1. Transect-rapport 3122 Aarle-Rixtel, Heindertweg 1 Gemeente Laarbeek (NB) Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect, projectnummer: 19070077, 15-12-2020
2. QuickScan flora en fauna Heindertweg 1, Aarle-Rixtel, BNL Advies, versie: 20130.QFF01 17-12-2020
3. Berekening stikstofdepositie beoogde ontwikkeling Heindertweg 1 te Aarle-Rixtel, gemeente Laarbeek, Tritium., kenmerk: 2009/070/JOW-03, 28-11-2020
4. Waterparagraaf Heindertweg 1 te Aarle-Rixtel, Tritium, documentkenmer: 2009/070/JOW-04, 08-01-2021
5. Verkennend (asbest)bodemonderzoek aan de Heindertweg 1 te Aarle-Rixtel, In-pijn-Blokpoel, documentnummer: 14P003318-adv-01, 22-12-2020

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Heindertweg 1 Aarle-Rixtel, direct achter de Rijksmonumentale pastorie(tuin) en ten oosten van het kerkhof van de Onze-Lieve-Vrouw Presentatiekerk en tegenover basisschool de Heindert, liggen het perceel van de voormalige pastorie en een nog niet bebouwd woningbouwperceel. Op deze twee nu niet benutte percelen in Aarle-Rixtel wil de initiatiefnemer in totaal 12 patiowoningen realiseren. Eerder heeft de gemeente de intentie uitgesproken mee te willen denken over een bouwontwikkeling op deze locatie. Door de gemeente is daarbij in principe medewerking toegezegd aan de bouw van 12 levensloopbestendige patiowoningen die geschikt en aantrekkelijk zijn voor alle leeftijdscategorieën en die op de markt zullen worden gezet als huurwoningen.

De ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling ruimtelijk en bestemmingsplantechnisch mogelijk te maken dient onder meer de bestemming van het zuidelijke perceel te wijzigen van 'maatschappelijk' naar 'wonen' en het toegestane aantal woningen op de percelen aangepast te worden naar 12. Met onderhavige plantoelichting wordt gemotiveerd op welke wijze de realisering van 12 patiowoningen ter plaatse aanvaardbaar en haalbaar is en dat aanwezige waarden en belangen van derden niet onevenredig geschaad worden.

Navolgende afbeelding betreft een weergave van het plangebied in de huidige situatie.



1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat deels uit het perceel met daarop de voormalige pastorie. Dit perceel betreft een gedeelte van het kadastraal perceel bekend als gemeente Aarle-Rixtel, sectie A, nummer 2025. Het andere deel van het plangebied wordt gevormd door het naastgelegen bouwperceel. Dit ligt feitelijk braak en is deels begroeid met enkele bomen en verder gras. Dit perceel is kadastraal bekend gemeente Aarle-Rixtel, sectie A, nummer 2594.

Het plangebied is gelegen aan de Heindertweg, in de kern Aarle-Rixtel, in de gemeente Laarbeek. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Heindertweg, de begrenzing van de nog bij de kerk (en huidige pastorie en kerkhof) in gebruik zijnde gronden en de begrenzing van het woonperceel Heindertweg 3. Navolgende afbeelding betreft een luchtfoto van de huidige situatie (bron: maps.google.nl).



1.3 Vigerend bestemmingsplan

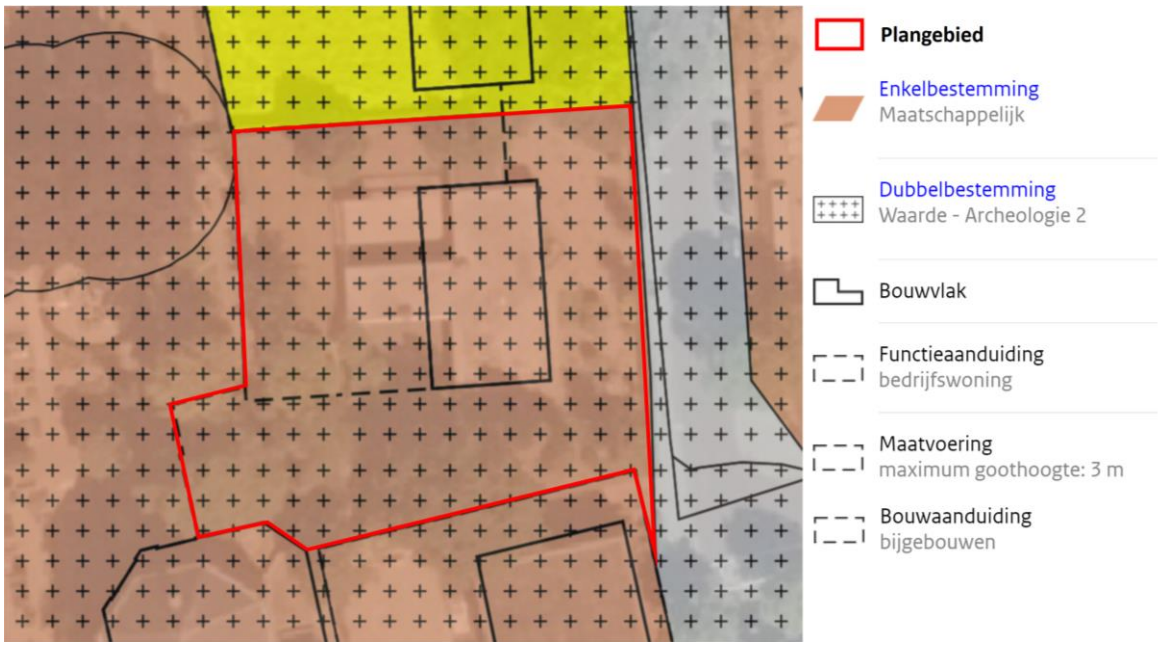
Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- "Kom Aarle-Rixtel 2014", zoals dat is vastgesteld op 29 januari 2015;
- "Herziening Komplannen", zoals dat is vastgesteld op 6 juli 2017;
- "Parkeernormen Laarbeek", zoals dat is vastgesteld op 7 juni 2018.

Op basis van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied onder meer:

- de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen';
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- bouwvlakken;
- de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'bijgebouwen';
- de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- de maatvoering 'maximum goothoogte: 3 m'.

Navolgende afbeelding betreft een weergave van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke dienstverlening;
b. horeca, uitsluitend in de vorm van een kantine, direct verband houdende met de onder a. genoemde functies, met een maximum van 10% van de bruto-vloeroppervlakte;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', het wonen in een bedrijfswoning;
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', het wonen in gestapelde woningen;
e. bedrijfsgebouwen;
f. bijgebouwen;
g. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
h. verkeers- en parkeervoorzieningen;
i. groen- en speelvoorzieningen;
j. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
k. doeleinden van openbaar nut.

De (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bijgebouwen mogen worden gebruikt voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten, met dien verstande dat:

a. de woonfunctie bij de (bedrijfs)woning primair blijft;
b. maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en de bijgebouwen samen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten mag worden benut;
c. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
d. detailhandel slechts is toegestaan voor zover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

Voor het bouwen van (hoofd)gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor doeleinden van openbaar nut;
b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van doeleinden van openbaar nut mag maximaal 15 m² bedragen;
d. ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' respectievelijk 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen maximaal de aangeduide goot- en/of bouwhoogte bedragen; in afwijking hiervan geldt dat de goot- en bouwhoogte van gebouwen voor doeleinden van openbaar nut maximaal 3 m respectievelijk 5 m mogen bedragen;
e. per bouwperceel mag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat voor de bouw van de woning geldt dat:
    1. de woning, al dan niet in één bouwmassa met of aangebouwd aan de bedrijfsbebouwing, slechts mag worden gebouwd binnen het bouwvlak;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' de goothoogte maximaal de aangeduide goothoogte mag bedragen;
    3. de inhoud van de woning maximaal 750 m³ mag bedragen;
f. de ruimten van de dienstverlenende bedrijven en instanties waarin het contact met het publiek plaatsvindt (balieruimte) mogen uitsluitend op de begane grond worden gesitueerd;
g. het bouwen van gebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

Ten behoeve van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. de bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
b. de oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m² per woning;
c. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3,5 m bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 m voor vrijstaande bijgebouwen en 6 m voor aangebouwde bijgebouwen;
d. voor bijgebouwen geldt dat zij moeten worden gebouwd binnen een (denkbeeldig) vlak vanaf 3,5 m hoogte op de perceelsgrens, wijkend onder een hoek van 60°, behalve in geval er sprake is van een aaneengesloten bouwmassa, inclusief kap, aan weerszijden van de perceelsgrens;
e. het bouwen van bijgebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' (gebied van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Strijdigheid bouwplan met vigerend bestemmingsplan

De voorziene woningbouwontwikkeling is deels gelegen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is het bouwen van burgerwoningen niet toegestaan. Enkel de aanwezigheid van een bedrijfswoning bij de kerk/pastorie is toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' is enkel de bouw van 1 vrijstaande woning toegestaan. De voorgestane bouw van meerdere geschakelde patiowoningen is niet mogelijk. Derhalve is herziening van de bestemmingsregeling noodzakelijk om het planvoornemen planologisch-juridisch mogelijk te kunnen maken.

1.4 Doel bestemmingsplan

Doelstelling van het bestemmingsplan "Kom Aarle - Rixtel, herziening Heindertweg 1 Aarle-Rixtel" is om de realisatie van het onderliggende bouwplan planologisch en juridisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht wordt hoe het plan zich verhoudt – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten alsmede de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. De met dit bestemmingsplan aangetoonde ruimtelijke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid heeft betrekking op het onderliggende bouwplan om de bouw van woningen te kunnen ontwikkelen in het plangebied.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wro en het Bro en de RO-Standaarden 2012:

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

1.5 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de bestemmingsplantoelichting. Hoofdstuk 2 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit van het plan. Voor een beschrijving van de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 5 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat de slotconclusie.

2. Beleidskader

2.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleid van de gemeente Laarbeek vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het
Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

2.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Toetsingskader
De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Hoe werkt de NOVI?
Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt

moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

Concentratie van verstedelijking
De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik
De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang bezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant
Met visies, agenda's en plannen geeft de provincie haar ruimtelijk beleid voor Noord-Brabant vorm. Daarvoor gelden soms ook regels. Die staan in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De gemeente moet rekening houden met deze instructieregels bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Binnen het plangebied zijn navolgende instructieregels relevant voor het planvoornemen.

Duurzame stedelijke ontwikkeling
Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het plangebied is gelegen binnen het 'stedelijk gebied' van de kern Aarle-Rixtel. Deze kern is onderdeel van het 'concentratiegebied' rond Eindhoven en Helmond.

Goede omgevingskwaliteit
In hoofdstuk 4 zijn de aspecten die de aanwezigheid van een veilige, gezonde leefomgeving nader beschreven. Uit dit hoofdstuk blijkt dat sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Zorgvuldig ruimtegebruik
Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Per saldo is met het planvoornemen geen nieuw ruimtebeslag gemoeid. Het planvoornemen vindt geheel plaats op momenteel niet (meer) in gebruik zijnde percelen. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Productie en gebruik van duurzame energie
Bij de nieuw te bouwen woningen zal nadrukkelijker naar de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie gekeken worden. De bouw van woningen met een groot plat dak biedt in elk geval de mogelijkheid tot het benutten van zonne-energie.

Klimaatverandering
Het plangebied beschikt over voldoende mogelijkheden om hemelwater op te vangen.

Duurzame mobiliteit
Voor de bereikbaarheid van de woningen blijft enerzijds het gebruik van de auto van belang (inherent aan de ligging in een kleinere kern als Aarle-Rixtel). Anderzijds biedt de ligging nabij het centrum van Aarle-Rixtel de mogelijkheid om de voorziening in de kern te voet of per fiets te bereiken en gebruik te maken van openbaar vervoer.

Duurzame, concurrerende economie
Het planvoornemen is dermate kleinschalig van aard, dat dit nauwelijks of geen effect heeft op de economische situatie. Het planvoornemen staat het realiseren van een duurzame, concurrerende economie niet in de weg.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

2.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Structuurvisie Laarbeek 2010-2020 en de Woonvisie Wonen in Laarbeek 2017-2021. Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze plantoelichting.

Structuurvisie Laarbeek 2010-2020: Groei in balans
In de structuurvisie van de gemeente Laarbeek is de visie op de verdere ontwikkeling van de gemeente Laarbeek voor de komende 10 jaar vastgelegd. Deze visie op hoofdlijnen gaat onder meer in op 'volkshuisvesting'.

Volkshuisvesting
Op basis van de resultaten van recente lotingen, de input van Woningstichting Laarbeek, diverse projectontwikkelaars en regionale woningmarktonderzoeken is een goed beeld te schetsen van de huidige woningmarkt. Voor de komende jaren bestaat in Laarbeek de volkshuisvestelijke opgave met name uit de volgende toevoegingen:

- sociale huurwoningen voor starters;
- sociale koopwoningen voor starters al of niet op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- grondgebonden seniorenwoningen;
- appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens met merendeels een maximaal bvo van 100 m²;
- halfvrijstaande woningen met een maximale perceelgrootte van 325 m²;
- vrijstaande woningen (bij voorkeur zelfbouwkavels) met een maximale perceelgrootte van 600 m².

Dit betekent niet dat de woningbouwopgave kan worden beperkt tot deze toevoegingen. Differentiatie blijft nadrukkelijk noodzakelijk om een verhuisketen (doorstroming) tot stand te kunnen brengen.

In algemene zin wordt gepoogd om de woningbouw kwantitatief zo evenredig mogelijk over de vier kernen te verdelen, naar rato van het aantal inwoners per kern. De gemeente streeft ernaar om tussen de 25% en 45 % van het woningbouwprogramma te realiseren in het sociale segment (huur en koop). Tevens bestaat het voornemen om het negatieve migratiesaldo terug te dringen. Enerzijds door de bouw van voldoende starterswoningen, anderzijds door een omslag van groeidenken naar kwaliteitsdenken. Laarbeek heeft de ambitie om door kwaliteitsverbetering aantrekkelijk te worden voor de vestiging van forenzen en kenniswerkers, werkzaam in het stedelijk gebied.

Met het planvoornemen dat de bouw van grondgebonden woningen in de huursector mogelijk maakt, wordt invulling gegeven aan de volkshuisvestelijke opgave, zoals geschetst in de structuurvisie.

Wonen in Laarbeek Woonvisie 2017-2021
De visie komt in paragraaf 3.1 uitgebreid aan de orde.

Met het bouwplan wordt zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik nagestreefd. Geen uitbreiding, wel inbreiding, herontwikkeling, herstructurering en verdichting.

De gemeente Laarbeek streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw.

Het onderliggende bouwplan is in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen en uitgangspunten van de gemeentelijke visie. Zodoende is gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het initiatief gegarandeerd zijn.

De initiatiefnemer heeft uitvoerig overleg gevoerd met de gemeente om zo volledig mogelijk te beantwoorden aan de wensen en behoeftes, zoals opgenomen in de verschillende beleidsstukken van de gemeente Laarbeek. Zodoende is gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het bouwplan gegarandeerd zijn.

3. Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

3.1 Woningbouwbehoefte Aarle-Rixtel

Eén van de ambities uit de 'Kadernota 2016 Laarbeek investeert!' is gericht op het streven naar een aanbod van voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor alle doel groepen, met een woningbouwprogramma dat flexibel aansluit op de vraag naar zowel huur- als koopwoningen en (zelf)bouwkavels. Een daaruit voorkomend actiepunt is het opstarten van nieuwe woningbouwontwikkelingen in Aarle-Rixtel.

In de visie 'Wonen in Laarbeek Woonvisie 2017-2021' is de gemeentelijke woonopgave nader uitgewerkt. Uitgangspunten daarbij waren onder meer de in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost Brabant (RRO) gemaakte kwantitatieve woningbouwafspraken. In het RRO is voor de periode 2015 tot en met 2024 vastgelegd dat in Laarbeek in totaal 1.105 woningen mogen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.
De totale plancapaciteit (dat wil zeggen de concrete vastgestelde of nog vast te stellen bouwplannen/bestemmingsplannen) per 1 januari 2016 voor Laarbeek bedroeg 863 woningen. Hiervan waren 741 woningen harde plancapaciteit en 122 zachte plancapaciteit. Dit betekent dat, gelet op de regionale woningbouwafspraken, er nog kwantitatieve ruimte is van 1.105 minus 863 is 242 woningen in de periode 2016 tot en met 2024. De gemeente Laarbeek wil deze kwantitatieve ruimte van 242 woningen vooral inzetten voor Aarle-Rixtel en in de tweede plaats voor Lieshout.

Naast de kwantitatieve woningbouwopgave, zijn in de woonvisie ook de kwalitatieve prioriteiten voor het woonbeleid voor de periode 2017 tot en met 2021 vastgelegd. Deze prioriteiten kunnen als volgt worden samengevat:
- gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen dat aansluit op de vraag
- voldoende aanbod betaalbare woningen
- voldoende aanbod sociale huurwoningen
- voldoende aanbod middeldure vrije sector huurwoningen
- verduurzaming van de woningenvoorraad met oog voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en woonomgeving

In het rapport 'Woningbehoefte Aarle-Rixtel' (Royal HaskoningDHV, 2018) is in opdracht van de gemeente Laarbeek geprobeerd een kadering van een meer exacte kwalitatieve woonbehoefte te geven. Dit heeft verschillende inzichten opgeleverd, die richting kunnen geven aan de invulling van het programma van nieuwe woningbouwprojecten in Aarle-Rixtel. De daadwerkelijke totstandkoming van een programma is naast de lokale woningbehoefte ook afhankelijk van andere factoren, zoals onder andere, beleidsambities, de grondkosten en locaties.

Bij nieuwbouw projecten zou de gemeente Laarbeek aandacht moeten hebben voor:
- Toevoegen levensloopbestendige woningen Een mix van koop- (patiowoning) en huurwoningen (appartement) in diverse categorieën (Koop: middelduur en duur. Huur: sociaal en middenhuur). Deze categorie geeft invulling aan een absoluut tekort en is daarmee aanvullend op de huidige woningvoorraad. Hierdoor kan meer doorstroming ontstaan. Sluit aan bij de beleidsuitgangspunten in de Woonvisie. Voor beide type woningen is een adequate locatie en buitenruimte van groot belang om de doelgroep te kunnen bedienen.
- Toevoegen starterswoningen Een mix van bij voorkeur (beperkt) uitbreidbare eengezinswoningen in de koopsector met VON prijzen tot ongeveer €225.000. Hiermee wordt een kwalitatief passende woning (lage hypotheek en overige lasten) als eerste

stap op woningmarkt mogelijk, met als gevolg dat jongeren voor de kern worden behouden.

- Zelfbouw en CPO Er blijkt een grote behoefte c.q. geneigdheid naar (collectieve) zelfbouw. Eén op de 5 aanwezigen geeft een nadrukkelijke voorkeur voor zelfbouw op. Nog eens 20% ziet (collectieve) zelfbouw als optie. De genoemde segmenten (sociale huur uitgezonderd) lenen zich voor zelfbouw (collectieven). Daarbij moet als kanttekening worden gesteld dat alsnog 80% van de aanwezigen zich bij voorkeur bediend ziet door een ontwikkelaar of ontwikkelende bouwer.
- Beperken grote eengezinswoningen Is niet aanvullend op huidige woningmarkt. Een groot deel van de voorraad bestaat uit wat grotere tweekappers of vrijstaande woningen (VON prijs >€350.000). Bij deze woningen is de belangrijkste opgave het verduurzamen.
- Verhouding huur / koop In de totale programmering van locaties past een verhouding van ongeveer 60- 70% koopwoningen en 30-40% huurwoningen bij woningbehoefte in Aarle-Rixtel.
- Samenvatting kwantitatief Wanneer de uitbreidingsopgave uit de Woonvisie van 70 woningen tot en met 2024 als uitgangspunt wordt genomen, zou een nieuwbouw streefprogramma voor de kern Aarle-Rixtel zou in aanzet de volgende samenstelling kunnen hebben:

	1-gezins	Patio	Appartement	Totaal
< €150.000	8			8
< €275.000	8	8	8	24
€275.000 +	7	7		14
< €414/mnd				-
< €711/mnd			8	8
middenhuur		8	8	16
Totalen	23	23	24	70

In de 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020' is een prognose opgenomen van de toename van het aantal huishoudens in de gemeente Laarbeek. Op basis van demografische cijfers en trends wordt verwacht dat in Laarbeek in de periode 2020-2030 dit aantal groeit met 425 huishoudens. In dezelfde periode neemt de woningvoorraad naar verwachting toe met 755 woningen. Uitgangspunt hierbij is de bovenstaande provinciale, demografische prognose.

Met het planvoornemen wordt de bouw van 12 patiowoningen in Aarle-Rixtel mogelijk gemaakt. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de gewenste 'inhaalslag' wat betreft uitbreiding van de woningvoorraad in de kern Aarle-Rixtel.

Het planvoornemen sluit verder goed aan bij de prioriteiten genoemd in de Woonvisie:

- meer woningen voor 1-2 persoonshuishoudens en senioren
- bij nieuwbouw prioriteit geven aan de realisatie van starterswoningen, sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en levensloop bestendige woningen

- nieuw te bouwen woningen moeten uiterlijk 2025 energieneutraal zijn

Tussen gemeente en initiatiefnemer heeft afstemming plaatsgevonden over meest wenselijke invulling van deze locatie. Gelet op de woonprioriteiten is een invulling met betaalbare woningen voor starters en/of levensloopbestendige woningen het meest wenselijk. Het planvoornemen gaat uit van 12 levensloopbestendige patiowoningen die geschikt en aantrekkelijk zijn voor alle leeftijdscategorieën. De woningen zullen op de markt worden gezet als huurwoning.

3.2 Verkaveling

Plangebied
Het plangebied betreft de locatie van de voormalige pastorie aan de Heindertweg en het naastgelegen (bouw-)perceel. Dit laatste perceel is door de initiatiefnemer aangekocht om dit terrein bij de herontwikkeling te kunnen betrekken.

Analyse
Aan de zuidzijde sluit de Heindertweg aan op de Dorpsstraat van Aarle-Rixtel. De Dorpsstraat is het voornaamste lint van het dorp en bestaat uit een monumentale diversiteit van kleinschalige bebouwing. Kijkende naar de traditionele bebouwing, is te zien dat de van oorsprong publieke gebouwen aanzienlijk rijker geornamenteerd zijn dan de woongebouwen, welke sober en functioneel zijn vormgegeven. Hoe groter de afstand tot de Dorpsstraat, hoe meer de schaal en de moderniteit van de bebouwing toenemen. Aan de Heindertweg is dit verloop helder zichtbaar. Ter plaatse van de Dorpsstraat is de pastorie gepositioneerd en vandaaruit nemen de schaal en moderniteit van de bebouwing toe tot uiteindelijk de forse, lichte appartementencomplexen aan de Molenstraat. Ten westen van de Heindertweg bevindt zich het kerkhof, ten oosten Basisschool de Heindert.

Ambitie
De nieuwbouw aan de Heindertweg dient op een zorgvuldige manier deel te nemen in dit verloop van schaal en moderniteit. Bovendien dient rekening gehouden te worden met het naastgelegen kerkhof, alsmede te tegenoverliggende school (en de daarbij horende verkeersdrukte).

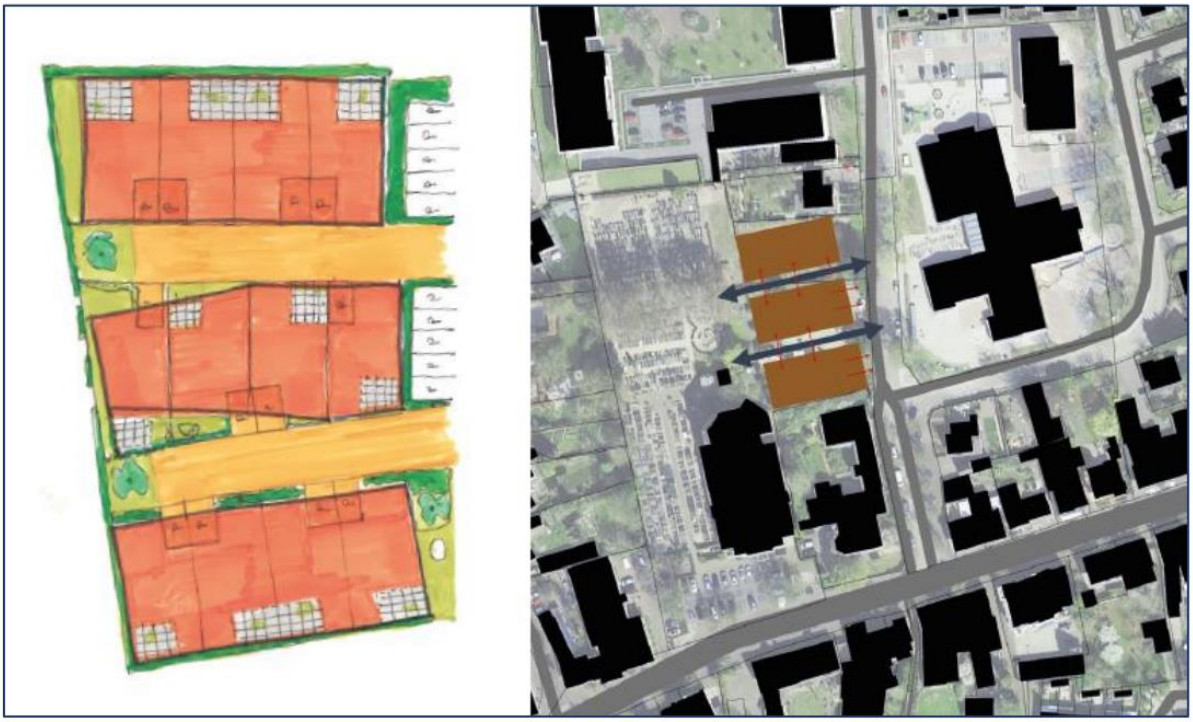
Uitwerking
Het nieuwe plan bestaat uit 12 patiowoningen. De verkaveling is zo georganiseerd dat er een zichtrelatie blijft bestaan tussen de school en de kerk met bijbehorend kerkhof. In zichzelf zorgt deze verkaveling voor ‘buurtvorming’ tussen de woningen doordat ze richting elkaar zijn georiënteerd.

3.3 Bebouwing

Bouwvolumes
Om deel te nemen in het schaal- en stijlverloop van de Heindertweg is gekozen voor sculpturale volumes van metselwerk. De diversiteit hiervan vormt een levendig beeld tegenover basisschool de Heindert, de ingetogen gevels aan de achterzijde reageren gepast op het kerkhof. De volumes zijn één bouwlaag hoog, onder meer om recht te doen aan de schaal van de naastgelegen woning Heindertweg 3. Dakopbouwen zijn niet voorzien.

Materialen
Het ensemble is uitgevoerd in grijs-bruin metselwerk met een donkere voeg. De kozijnen worden vervaardigd in antraciet gekleurd hout. Verder zijn accenten aangebracht middels verticaal aangebracht hout en wit gekeimd metselwerk. De detaillering is ingetogen en minimalistisch.

Navolgende afbeelding betreft een eerste opzet en analyse van de toekomstige verkaveling (bron: Salix Vastgoed, XL Architecten, 2020)



Enerzijds is deze detaillering een abstractie van het ingetogen detailniveau van de traditionele bebouwing aan de Dorpsstraat, anderzijds zorgt dit voor moderne en frisse architectuur, die een opmaat vormt voor de hedendaagse architectuur van de basisschool en de achterliggende appartementengebouwen.

3.4 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via 2 insteken vanaf de Heindertweg. De beide insteken zijn doodlopend en ontsluiten enkel de aanliggende nieuwe woningen.

In het bebouwingsvoorstel zijn 22 parkeerplaatsen voorzien. 12 parkeerplaatsen daarvan zijn gesitueerd 'op eigen terrein' nabij de entrees tot de woningen. De overige 10 parkeerplaatsen zijn gelegen aan de Heindertweg. Ter hoogte van de nieuwe woningen zijn aan deze weg 10 parkeerplaatsen haaks op de weg gesitueerd. Uitgaande van de te realiseren 12 woningen betekent dit dat een parkeernorm van ruim 1,8 parkeerplaatsen per woning wordt gehaald. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm op basis van het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Laarbeek. Dit gaat voor huurwoningen in de vrije sector in de schil om het centrum van een kern in weinig stedelijk gebied uit van een parkeernormen van gemiddeld 1,8 pp/woning. Uitgaande van het bebouwingsvoorstel

zijn op basis van deze norm 12 x 1,8 = 21,6 parkeerplaatsen noodzakelijk. Met de 22 te realiseren parkeerplaatsen wordt hier hierin voorzien.

Navolgende afbeelding betreft de toekomstige verkaveling, met tevens ingetekend de voorziene parkeerplekken (bron: Salix Vastgoed, XL Architecten, 2021).



3.5 Groenvoorzieningen

De groenvoorzieningen spelen een belangrijke rol bij de inpassing van de nieuwe woningen in de omgeving. De beide insteken worden aan weerszijden begeleid door groen. Dit groen zorgt enerzijds voor een uniforme inpassing van de woningen. Anderzijds versterkt dit laag blijvende groen de zichtrelatie vanaf de Heindertweg naar het achtergelegen 'groene' kerkhof. Om dit ook voor de toekomst vast te leggen wordt de inrichting van de tuinen bij de woningen afgestemd op de inrichting van de openbare ruimte, zodat deze samen een geheel vormen. De afstemming wordt bewaakt door de verhuurder en de toekomstige vereniging van eigenaren. De beëindiging van de insteken wordt gemarkeerd door een solitaire boom, geplaatst in de as van de insteek. De verbreding van de insteken aan de zijde van het kerkhof en de situering van een zitelement onder de beide bomen, dragen bij aan de verblijfskwaliteit van de insteken.

Navolgende afbeeldingen geven een weergave van de toekomstige situatie van het plangebied, respectievelijk bezien vanaf de Heindertweg en de nieuw te creëren insteek (bron: Salix Vastgoed, XL Architecten, 2021).





3.6 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Laarbeek heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte zal duurzaamheid een belangrijk item zijn. Zaken als de toepassing van zonnepanelen op de daken en ondergrondse infiltratie van hemelwater zijn randvoorwaarden bij de verdere uitwerking.

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn. Goed stedelijk groen zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals huismus, gierzwaluw, merel of gewone dwergvleermuis. Bij de uitwerking van de plannen voor de locatie Heindertweg 1 zal ook nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen.

4. Milieu-hygiënische en planologische verantwoording

De ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieu-hygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling in het gebied gelegen aan de Heindertweg te Aarle-Rixtel. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader
Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte mer-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen MER nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:
1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.?
- wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Doorwerking plan(gebied)

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Op het plangebied wordt via een nieuw bestemmingsplan de bestemming gewijzigd naar 'Wonen' om onderhavig planvoornemen mogelijk te maken. In het plangebied wordt de realisatie van 12 wooneenheden mogelijk gemaakt (11 meer dan in de huidige situatie is toegestaan). Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie
Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. en de ligging van het plangebied (niet in de buurt van een Natura 2000 gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. In het kader van de planprocedure is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om een bestemmingsplanherziening ten behoeve van de ontwikkeling van maximaal 12 woningen wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader
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 2019 in werking treedt. 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 gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden

Doorwerking plan(gebied)
De gemeente Laarbeek heeft haar cultuurhistorisch erfgoed onder meer vastgelegd op een Archeologische beleidskaart. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bekende of verwachte archeologische monumenten door terreinen met bekende of verwachte monumenten geen bestemming te geven die het bodemarchief kan schaden. Conform de Archeologische beleidskaart is sprake van een ‘zone van archeologische waarde’. In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m2 en die dieper reiken dan 30 cm -Mv een archeologische onderzoeksplicht geldt. Aangezien de voorgenomen ingrepen deze vrijstellingsgrenzen zullen overschrijden, is sprake van een archeologische onderzoeksplicht. In dit kader is het onderzoek “Aarle-Rixtel, Heindertweg 1, gemeente Laarbeek (NB). Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase.” (Transect b.v., 2021) uitgevoerd.

Daarin worden de volgende conclusies getrokken:
- Op basis van het bureauonderzoek was voor het plangebied een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum tot en met de

Nieuwe Tijd vastgesteld. Het plangebied ligt ter plaatse van een dekzandwelving, die mogelijkheden voor bewoning hebben gehad vanaf het Laat-Paleolithicum.
Het plangebied maakt deel uit van de historische kern van Aarle-Rixtel, die ontstaan is gedurende de Late Middeleeuwen. Vrijwel direct ten westen van het plangebied zijn tijdens archeologisch onderzoek reeds huisplattegronden uit de Late Middeleeuwen aangetroffen, waarvan de grondsporen aanwezig zijn in zowel een cultuurlaag in de top van het dekzand als in de C-horizont van het dekzand. Ook gedurende de Nieuwe tijd is de omgeving van het plangebied bewoond geweest, hoewel op basis van historische kaarten geen bebouwing in het plangebied wordt verwacht.

- Tijdens het veldonderzoek is aangetoond dat de bodemopbouw archeologisch gezien nog intact is. Vanaf een diepte van 40-90 cm -Mv (15,3-15,6 m +NAP) is dekzand aangetroffen. In de top van het dekzand is een cultuurlaag en een restant van een BC-horizont aanwezig, die scherp overgaan in de Chorizont van het dekzand op een diepte van 55-125 cm -Mv (14,9-15,5 m +NAP). Daarom is sprake van een hoge verwachting op de aanwezigheid van resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd, die zowel in de cultuurlaag als in de C-horizont aangetroffen kunnen worden. Het ontstaan van de cultuurlaag heeft gezorgd voor aantasting van dat deel van de bodemopbouw waarin vondstconcentraties uit het Laat-Paleolithicum B en Mesolithicum kunnen worden aangetroffen. Daarom is sprake van een lage verwachting op het aantreffen van resten uit deze periode.

Voorgaande conclusies leiden tot het volgende advies:

- In het plangebied is sprake van een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten vanaf een diepte van 40-90 cm -Mv (15,3-15,6 m +NAP). De voorgenomen ingrepen in het plangebied, die de ondergrond in het gehele plangebied over een oppervlakte van 3000 m² zullen verstoren tot een nog onbekende diepte, zullen naar verwachting zorgen voor de aantasting van het archeologisch relevante niveau. Daarom adviseren wij om een karterend en waarderend archeologisch onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid en aard van eventuele archeologische resten. Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P). Dit onderzoek moet worden uitgevoerd volgens een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Het proefsleuvenonderzoek kan het beste worden uitgevoerd na afloop van de bovengrondse sloop van de bestaande bebouwing, waarbij een Archeologische Begeleiding (AB) van de sloop van bestaande funderingen plaats kan vinden.
- Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport zal de bevoegde overheid (de gemeente Laarbeek) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Het verkennend archeologisch onderzoek is als bijlage 1 bij deze plantoelichting beschikbaar.

De gemeente Laarbeek heeft haar cultuurhistorisch erfgoed vastgelegd op een Cultuurhistorische beleidskaart. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bekende cultuurhistorische monumenten door terreinen met bekende monumenten geen bestemming te geven die het erfgoed kan schaden en onder de (dubbel)bestemming waarde cultuurhistorie te brengen.

Op de cultuurhistorische beleidskaart zijn aan het plangebied geen cultuurhistorische waarden toegekend. Ten zuiden van het plangebied is de zone langs de Dorpsstraat en

rond de kerk en het kerkhof wel aangeduid als een gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Historisch stedenbouwkundig is hier sprake van een ensemble met een hoge cultuurhistorische waarde.

Zo ook is de Heindertweg aangeduid als een object met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Het tracé van de Heindertweg is aangeduid als een historisch geografische lijn met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde.

Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd.

Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat en dat vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

Het plangebied valt buiten genoemde gebieden en objecten. De cultuurhistorisch waardevolle gebieden en objecten zijn niet rechtstreeks in het geding. Daarnaast is bij de verkaveling van het plangebied en de dimensionering en situering van de bebouwing daarbinnen nadrukkelijk rekening gehouden met de historische context om te voorkomen dat de aanwezige cultuurhistorische waarden worden aangetast.

Conclusie
Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er, bij inachtneming van de adviezen, geen belemmeringen voor het (betemmings)plan.

4.3 Flora en fauna en stikstofdepositie

Toetsingskader
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.

Doorwerking plan(gebied)
In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming, quickscan flora en fauna

Teneinde in beeld te krijgen welke soorten in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn en wat de effecten op natuurgebieden in de omgeving (kunnen) zijn, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In de "Quickscan flora en fauna Heindertweg 1, Aarle-Rixtel" (BNL advies, 2020) zijn de bevindingen van het Wnb-onderzoek vastgelegd. Hierna volgen de conclusies uit dit onderzoek.

Soorten Vogelrichtlijn

- Vogels met jaarrond beschermde nesten
  Het plangebied is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, namelijk de huismus, gierzwaluw, steenuil en kerkuil. Naderonderzoek naar het voorkomen/gebied gebruiksfuncties van deze soorten wordt niet nodig geacht.
  Nader onderzoek naar boombewonende soorten welke volgens de vogelrichtlijn beschermd dienen te worden wordt niet nodig geacht door het ontbreken van een geschikt habitat.
- Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)
  Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.
  Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden. Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus bij slopen en verwijderen van beplantingen). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecoloog.
- Algemene broedvogels Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen en struiken welke aanwezig zijn binnen het plangebied. Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord (slopen van bebouwingen en verwijderen van beplantingen). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecoloog noodzakelijk.

Soorten Habitatrichtlijn

- Vleermuizen
  De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.
- Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten
- In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt.
- Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Conclusie
- Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren.
- Er kan zonder voorziene problemen gestart worden met de sloop van het woonhuis en het verwijderen van beplantingen rondom de woning.
- Tijdens werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient altijd een ecoloog ingeschakeld te worden.

De quickscan flora en fauna is als bijlage 2 bij deze plantoelichting beschikbaar.

Gebiedsbescherming, berekening stikstofdepositie
Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is Strabrechtseheide & Beuven. De afstand tot dit Natura 2000-gebied bedraagt circa 10 km en is dermate groot dat er geen direct negatief effect te verwachten is.

In het kader van de in de Wnb opgenomen instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden dient onderzocht te worden wat de gevolgen zijn van het plan en de beoogde sloop- en bouwwerkzaamheden. Daartoe is de stikstofdepositie ten gevolge van het plan in de gebruiksfase en de aanlegfase berekend met het rekeninstrument AERIUS calculator 2020. Uit de "Berekening stikstofdepositie beoogde ontwikkeling Heindertweg 1 te Aarle-Rixtel, gemeente Laarbeek" (Tritium Advies, 2020) blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. Bovendien moet worden opgemerkt dat in de berekening géén rekening is gehouden met (interne) saldering en er desondanks geen toename van stikstof is berekend. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien voor het beoogde planvoornemen.

De berekening stikstofdepositie is als bijlage 3 bij deze plantoelichting beschikbaar.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van flora en fauna en stikstofdepositie zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

4.4 Waterparagraaf

Toetsingskader
Watertoets Uitgangspunt van de watertoets is dat een ruimtelijk besluit of plan geen slechtere waterhuishoudkundige situatie oplevert dan in het bestaande beleid is vastgelegd. Met het opstellen van de watertoets wordt beoogd dat water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen. Concreet betekent dit dat onderzocht wordt hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze wordt omgegaan met hemelwater. Uiteindelijk moet het resultaat hydrologisch neutraal zijn. De watertoets vormt een onderdeel van de onderbouwing van het plan, waarin met name de wijze wordt beschreven hoe de afvoer van hemelwater van daken en verhardingen plaats zal vinden.

Doorwerking plan(gebied)
Voor de woningbouwlocatie aan de Heindertweg is een afzonderlijke waterparagraaf opgesteld. De bevindingen uit deze "Waterparagraaf Heindertweg 1 te Aarle-Rixtel," (Tritium Advies, 2021) zijn hierna weergegeven.

Een belangrijk uitgangspunt is dat de zorgplicht begint bij de burger. Bij het verzamelen van regenwater geldt dat schone en vuile waterstromen van elkaar worden gescheiden. De gemeente Laarbeek hanteert de wettelijke voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater: vertragen, bergen en afvoeren.

De totale verharding neemt toe met circa 889 m^2 . Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner is dan 2000 m^2 , geldt vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. Vanuit de gemeente Laarbeek geldt wel een compensatieverplichting. Uit de opgestelde waterparagraaf blijkt dat voor onderhavig plangebied, conform de aannames omtrent nieuwbouw, sprake is van een minimale bergingseis van 124,44 m^3 . Aan deze bergingseis kan conform de wettelijke voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater op verschillende manieren invulling worden gegeven.

Er liggen voldoende kansen binnen het plangebied om te voldoen aan de bergingseis. Infiltratie wordt op basis van het verkennend (asbest)bodemonderzoek mogelijk geacht. De bergingseis kan worden ingevuld door middel van de realisatie van watervertragende groenstroken, infiltratiekratten, een infiltratieput, watervasthoudende plantenbakken, groene gevel, et cetera. Het is ook mogelijk om halfverharding toe te passen, gebruik te maken van regentonnen of een gedeelte van het dak groen in te vullen. Laatstgenoemde oplossingen verlagen de bergingseis. Uiteraard kan er ook voor een combinatie van oplossingsrichtingen worden gekozen. Voor alle oplossingsrichtingen geldt dat het regenwater en afvalwater gescheiden zal worden ingezameld.

Het meest voor de hand liggend is de realisatie van een ondergrondse waterbergingsvoorziening (bijvoorbeeld infiltratiekratten) gelegen onder aan te leggen rijbanen en parkeerplaatsen. Met een oppervlakte van circa 460 m^2 (rijbaan en openbare parkeerplaatsen) biedt dit voldoende ruimte om een bergingsopgave te kunnen realiseren die voldoende waterbergend vermogen biedt, alsmede voldoet aan de eisen zoals gesteld door de gemeente in het Gemeentelijk Rioleringsplan. De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van het berging- c.q. infiltratiesysteem zal in samenspraak met de gemeente nader worden bepaald. De waterparagraaf is als bijlage 4 bij deze plantoelichting gevoegd.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan. Adviezen die voortvloeien uit de watertoets zijn geïntegreerd in de planontwikkeling.

4.5 Bodem

Toetsingskader
Besluit ruimtelijke ordening Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de plantoelichting van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Doorwerking plan(gebied)
Het planvoornemen voorziet in de realisering van woningbouw op gronden die deels in gebruik zijn geweest bij en een pastorie (inclusief bebouwing) en deels braak hebben gelegen. Om te beoordelen in hoeverre de bodem ter plaatse geschikt is voor de realisering van woningen is een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd. In dit "Verkennend (asbest)bodemonderzoek aan de Heindertweg 1 te Aarle-Rixtel" (Inpijn Blokpoel Ingenieurs, 2020) worden de volgende conclusies getrokken:

Verkennend bodemonderzoek:
- Op basis van de beschikbare gegevens is uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL)
- Zintuiglijk zijn in de bodem geen afwijkingen ten opzichte van een 'natuurlijke' samenstelling van de bodem geconstateerd
- Analytisch zijn in de bovengrond op het noordelijke terreindeel lichte verontreinigingen met cadmium, lood, kwik en PAK aangetoond. De bovengrond op het overige terreindeel is licht verontreinigd met koper en lood
- De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters
- In het grondwater komen matige verontreinigingen met cadmium en zink en lichte verontreinigingen met barium, nikkel en xylenen voor
- Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen

Verkennend asbest bodemonderzoek:
- Uitgegaan is van de norm NEN 5707 en een verdachte locatie met plaatselijke bodembelasting met duidelijke verontreinigingskern
- Het onderzoek heeft plaatsgevonden ter plaatse van de overkapping met asbestverdacht dak aan de noordzijde van de voormalige pastorie. Het gaat dan om een lengte van circa 5 m1 , waar sprake is van een asbestverdachte 'druprand'
- Ten behoeve van onderhavig onderzoek zijn twee asbestinspectiekuilen gegraven en beoordeeld, één asbestinspectiekuil is doorboord tot een diepte van 2,0 m - mv
- Bij zowel de maaiveldinspectie als de visuele inspectie van de asbestinspectiegaten is géén asbesthoudend of asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen
- Uit de asbestanalyses blijkt verder dat in de zintuiglijk onverdachte toplaag géén asbest boven de detectiegrens is gemeten
- Het gemeten 'gewogen' asbestgehalte ligt dus ook ruim beneden de restconcentratienorm en interventiewaarde van 100 mg/kg d.s.. Ook de grenswaarde voor nader bodemonderzoek, 50 mg/kg d.s., wordt niet overschreden
- De hypothese 'asbest verdacht' kan worden verworpen, het uitvoeren van een nader onderzoek is echter niet aan de orde
- Ook op dit punt zijn er dus geen beperkingen voor de voorgenomen grondtransactie
- Opgemerkt dient te worden dat asbestbodemonderzoek niet meer is dan steekproefsgewijs onderzoek. Met name bij bijmengingen met puin is sprake van heterogeniteit.

Er is derhalve altijd een zeker restrisico op het onverwacht aantreffen van asbesthoudend materiaal

Resumé

- Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering behoeft te vormen voor de geplande nieuwbouw van de 12 patiowoningen. Voor de matige cadmium- en zinkverhoging in het grondwater kan een herbemonstering overwogen worden, teneinde de reproduceerbaarheid na te gaan. Gezien de variabiliteit en het ontbreken van humane risico's behoeft deze verhoging geen belemmering te vormen voor de voorgenomen nieuwbouw
- De constatering dat enkele gemeten gehaltes de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan consequenties hebben bij eventuele graafwerkzaamheden. Licht verontreinigde grond mag op de locatie worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden/bodemkwaliteitszone (grond mag worden toegepast op een ondergrond van vergelijkbare bodemkwaliteit en op bodems van mindere bodemkwaliteit). Bij hergebruik van licht verontreinigde grond buiten de locatie dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de lokale/regionale bodembeheernota.

Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal dus bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

Het verkennend (asbest)bodemonderzoek is als bijlage 5 bij deze plantoelichting beschikbaar.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt,

staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(gebied)
Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen functiewijziging is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor onderhavig plan zijn er geen belemmeringen aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van het plangebied.

Overige kabels en (buis)leidingen
Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

Overige zonering
Er zijn in/op en nabij het plangebied verder geen ondergrondse leidingen, hoogspanningslijnen, waterkeringen, straalpaden, molenbiotopen of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.

4.7 Geur

Toetsingskader
Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Doorwerking plan(gebied)
Geurhinder (Wgv)
Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals een woning) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen. In de omgeving van de Heindertweg zijn op korte afstand van het plangebied geen veehouderijen aanwezig. De dichtstbij gelegen veehouderij is op ruim 1 km van het plangebied gelegen, in het buitengebied van de gemeente Laarbeek aan Het Laar.

Verder wordt het plangebied reeds omgeven door een grote hoeveelheid bestaande woningen. Om qua geur een goed woon- en leefklimaat bij deze woningen te garanderen gelden voor de op grotere afstand gelegen veehouderijen, zoals aan het Laar, al beperkingen, waardoor ook voor de nieuwe woningen aan de Heindertweg 1 sprake zal zijn van een vergelijkbaar goed woon- en leefklimaat. In de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Laarbeek is verder vastgelegd, dat in afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wgv, de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij voor zover de voor geur gevoelige objecten in het gebied zich bevinden binnen de bebouwde kom: 1,5 ouE/m^3 bedraagt.

Conclusie
Met de hierboven genoemde waarde is een goed woon- en leefklimaat geborgd.

4.8 Akoestiek

Toetsingskader
Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een verandering aan een bestaande geluidsbron, waarbij binnen de geluidszone daarvan een geluidsgevoelig object aanwezig is, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Doorwerking plan(gebied)
Wegverkeerslawaai
Het plan is niet gelegen binnen de geluidzone van wegen, zoals gedefinieerd in de Wgh. Het plan is wel gelegen aan de 30 km/uur weg Heindertweg. De Wgh is niet van toepassing op 30 km/uur wegen. Echter in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden aangetoond dat er ter hoogte van het plangebied een goed woon- en leefklimaat heerst. Het plangebied Heindertweg 1 wordt omringd door 30 km/u wegen. Enkel de Dorpsstraat ten zuiden van het plangebied heeft een doorgaande functie. De afstand tot deze weg bedraagt echter circa 70 m en meer. Daarbij is tussen deze weg en het plangebied de (massieve) bebouwing van de kerk en de huidige pastorie gelegen. De verwachting is gerechtvaardigd dat het verkeer over de Dorpsstraat niet zal leiden tot een onaanvaardbaar negatieve invloed op het woon- en leefklimaat. De overige wegen ontsluiten enkel de aanliggende woningen en scholen. Er is alleen sprake van lokaal verkeer, dat geen relevante akoestische bijdrage oplevert voor het planvoornemen. Ten gevolge van het wegverkeer zal de geluidbelasting ter hoogte van het plangebied zodanig zijn dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening leveren voor wat betreft wegverkeerslawaai geen restricties om het planvoornemen te realiseren.

Omgevingslawaai
Conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 (verder: VNGuitgave) geldt er een richtafstand van 30 m voor basisscholen. Deze afstand heeft betrekking op het aspect geluid en het omgevingstype rustige woonwijk. Aan deze afstand wordt niet voldaan. In onderhavige situatie is echter geen sprake van het omgevingstype rustige woonwijk. De aanwezigheid in de directe omgeving van de kerk, het parochiehuis, het kerkhof en de basisscholen, alsmede de ligging nabij de Dorpsstraat met diverse vormen van detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies karakteriseren de omgeving als gemengd gebied. De richtafstand voor basisscholen mag daarbinnen teruggebracht worden naar 10 m. Aan deze afstand wordt, gemeten vanaf het perceel van de

scholen tot aan de dichtstbij gelegen geprojecteerde woning, voldaan. Daarmee kan aan het plangebied een voldoende goed woon- en leefklimaat worden toegekend.

De VNG-uitgave geeft verder een richtafstand van 10 m (aspect geluid) voor begraafplaatsen voor het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' mag deze richtafstand teruggebracht worden naar 0 m. De daadwerkelijke afstand tussen de woningen en het kerkhof bedraagt circa 3 m. Daarbij vermeldenswaard is het gegeven dat de gevels aan de zijde van het kerkhof slechts van zeer beperkte gevelopeningen voorzien zullen worden en dat tussen het plangebied en het kerkhof een dichte haag aanwezig is. Het kerkhof is daarmee niet van invloed op het woon- en leefklimaat bij de woningen. Andersom zal de impact van de woningen op het kerkhof ook minimaal zijn. De Wet geluidhinder levert voor wat betreft omgevingslawaai geen restricties om het planvoornemen te realiseren

Conclusie
Vanuit het aspect akoestiek zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Als een project in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling, dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Doorwerking plan(gebied)
Bron luchtverontreiniging
In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO2 met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van 12 nieuwe woningen in een buurt met één ontsluitingsweg (Heindertweg). Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit omgeving
Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden luchtkwaliteitsnormen op leefniveau (de buitenlucht). Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Ze zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). De normen zijn gesteld ter bescherming

van de gezondheid van de mens. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De geldende luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de fijnstofconcentratie van 40 µg/m^3 ;
- de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van stikstofdioxide van 40 µg NO_2/m^3).

Uit de gegevens van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten is navolgende informatie af te leiden:

- de jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2020 ligt tussen de 18 en 20 µg/m^3 (ca. 18,3). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m^3;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 15 en 20 µg NO_2/m^3 (ca. 15,5). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m^3.

Daarmee kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een voldoende tot goede luchtkwaliteit.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader
Wettelijk kader Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

De volgende aspecten spelen een rol ten aanzien van externe veiligheid bij ruimtelijke projecten:

- vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor;
- inrichtingen.

Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) relevant. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is het verplicht transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in een bestemmingsplan. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het PR en het GR. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie.

Doorwerking plan(gebied)
Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de risicokaart Noord-Brabant.



Gasleiding
Uit de risicokaart blijkt dat op circa 740 meter ten noorden van het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding (Gasunie) ligt, met een werkdruk van 8000 kpa en een diameter van 6 inch. Gelet op de daadwerkelijke afstand tot de leiding van 740 m en het gegeven dat de contour voor het plaatsgebonden risico (PR) doorgaans binnen de belemmeringenstrook van de leiding valt (4 of 5 m) mag aangenomen worden dat het plangebied buiten de contour voor het PR is gelegen.

Bij de beoordeling van het groepsrisico (GR) moet bepaald worden of het plangebied ligt binnen de 1%-letaliteitscontour van de hogedruk aardgastransportleiding. Deze contour kan bepaald worden met tabel 5.1 uit het "Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen" (Ministerie I&M, update 2016). Bij een diameter van 6 inch en een druk van 8000 kpa ligt genoemde contour op 95 meter afstand van de leiding. Met een daadwerkelijke afstand tussen plangebied en leiding van 740 meter of meer, is het plangebied gelegen buiten de 1%-letaliteitscontour en behoeft geen berekening van het GR uitgevoerd te worden.

Op circa 625 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding (Gasunie) met een werkdruk van 4000 kpa en een diameter van 4 inch. Deze eindigt bij het gasdrukregelstation aan de Hagelkruisweg. Op vergelijkbare wijze als hiervoor mag aangenomen worden dat de contour voor het PR niet over het plangebied ligt. De met een werkdruk van 4000 kpa en een diameter van 4 inch corresponderende 1%-letaliteitscontour ligt op 45 meter van de leiding. Ook voor deze leiding behoeft daarom geen berekening van het GR uitgevoerd te worden. Het gasdrukregelstation beschikt over een veiligheidsafstand van 15 meter, gemeten vanaf het gebouw. Het plangebied ligt ver buiten deze veiligheidsafstand.

BEVI-inrichtingen
In de directe omgeving van het plangebied (binnen 500 meter) is geen enkele bron in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) aanwezig. Veiligheidsafstanden van op grotere afstand gelegen inrichtingen reiken niet tot over het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen via (spoor/water)wegen
Transport van gevaarlijke stoffen over één van de (spoor/water)wegen of wateren in de omgeving van het plangebied vindt niet plaats.

Conclusie
Vanuit het aspect milieu bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Bij het planvoornemen behoeven geen verdere randvoorwaarden in acht te worden genomen.

4.11 Verkeer en parkeren

De gemeente Laarbeek streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Uitgangspunt bij ruimtelijke plannen is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gaat om in onderhavige locatie om de toevoeging 12 levensloopbestendige patiowoningen, die geschikt en aantrekkelijk zijn voor alle leeftijdscategorieën en die op de markt zullen worden gezet als huurwoning. De ontsluiting van de woningen zal plaatsvinden op de Heindertweg, en binnen het plangebied, worden zoals verantwoord in paragraaf 3.4 voldoende parkeerplekken opgericht.

Uit het oogpunt van verkeer en parkeren bestaan geen belemmeringen om de bestemmingswijziging door te voeren.

5. Juridische aspecten

5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standaardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wro en het Bro en de RO-Standaarden 2012:

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012),
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012),
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

5.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

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 men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de (dubbel)bestemming(en) van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- het bouwvlak;
- de aanduidingen.

5.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

5.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het geval van een aangewezen bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro, waarvan met de voorziene bouw van maximaal 12 woningen sprake is, dient een exploitatieplan opgesteld te worden. Hiervan kan worden afgezien indien kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Tussen de betrokken initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer ook het kostenverhaal is geregeld. De door de gemeente Laarbeek te maken kosten in verband met de beoordeling van en besluitvorming over het planvoornemen worden op basis daarvan verhaald op de initiatiefnemer.

De kosten van de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente Laarbeek zijn aan het planvoornemen daardoor geen kosten verbonden.

6.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. Het planvoornemen heeft nauwelijks of geen negatieve gevolgen voor de directe omgeving. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de bij de anterieure overeenkomst behorende planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijke uitvoerbaar is. Gezien het feit dat er in Aarle-Rixtel maar zeer beperkt woningbouwcapaciteit beschikbaar is en er de afgelopen jaren ook maar weinig nieuwe woningen gereed zijn gekomen, mag verwacht worden dat er weinig bezwaren tegen het planvoornemen zullen bestaan. Bovendien is door middel van de toelichting bij dit bestemmingsplan aangetoond dat het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op de waarden en kwaliteiten van de omgeving.

6.4 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project voldoende is aangetoond.

7. Conclusies bestemmingsplan

In deze plantoelichting is nadrukkelijk gemotiveerd dat het onderliggende plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid, de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieu-hygiënische deelaspecten onderzocht.

In het algemeen geldt dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggende plantoelichting;
- het met een ruimtelijke onderbouwing aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid.

Er ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt.