

Ruimtelijke onderbouwing

Bosscheweg 26-32 te Aarle-Rixtel

Gemeente Laarbeek

Datum: 21 december 2023
Projectnummer 2022027

PartnersRO
Ceresstraat 13
4118 CA Breda
T: 076 – 76 76 319
E: info@partnersro.nl
www.partnersro.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.4	Conclusie	18
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Archeologie	20
4.3	Water	21
4.4	Geluid	23
4.5	Luchtkwaliteit	24
4.6	Bedrijven en milieuzonering	24
4.7	Flora en fauna	25
4.8	Externe veiligheid	26
4.9	Kabels en leidingen	28
4.10	Verkeer en parkeren	28
4.11	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	28
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	30
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.1	Omgevingsdialoog	31
6.3	Procedure	31

Bijlagen:

- 1 Verkennend bodemonderzoek
- 2 Archeologisch onderzoek
- 3 Rapport watertoets
- 4 Onderzoek wegverkeerslawaaï
- 5 Quicksan flora en fauna
- 6 Nader onderzoek beschermde soorten
- 7 Rapport stikstofdepositie
- 8 Parkeeronderzoek
- 9 Nieuwsbrief met samenvatting van de omwonendenbijeenkomst



Ligging van het plangebied in Aarle-Rixtel

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

WoCom is voornemens twee blokken van twee woningen te slopen en hier twee kleine appartementengebouwen met in totaal tien appartementen te bouwen. Het gaat om de Bosscheweg, te Aarle-Rixtel huisnummers 26 – 32. Het plangebied heeft binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014' een woonbestemming. De nieuwe ontwikkeling past niet binnen de daarin opgenomen bouwmogelijkheden biedt.

De gemeente Laarbeek is voornemens medewerking te verlenen aan het plan. Hiervoor zal een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan worden gevolgd, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een onderbouwing van het plan, inclusief de benodigde onderzoeken en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft de woonpercelen Bosscheweg 26 t/m 32, kadastraal bekend als Aarle-Rixtel, Sectie C, nummer 2978, 3683 en deels in 4089. Voor een logische begrenzing van het perceel wordt een klein deel van het openbaar gebied toegevoegd.

Het perceel ligt ten zuidoosten van het centrum van Aarle-Rixtel. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1.458 m².

In figuur 1.1 is de ligging van de locatie in Aarle-Rixtel weergegeven; in figuur 1.2 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

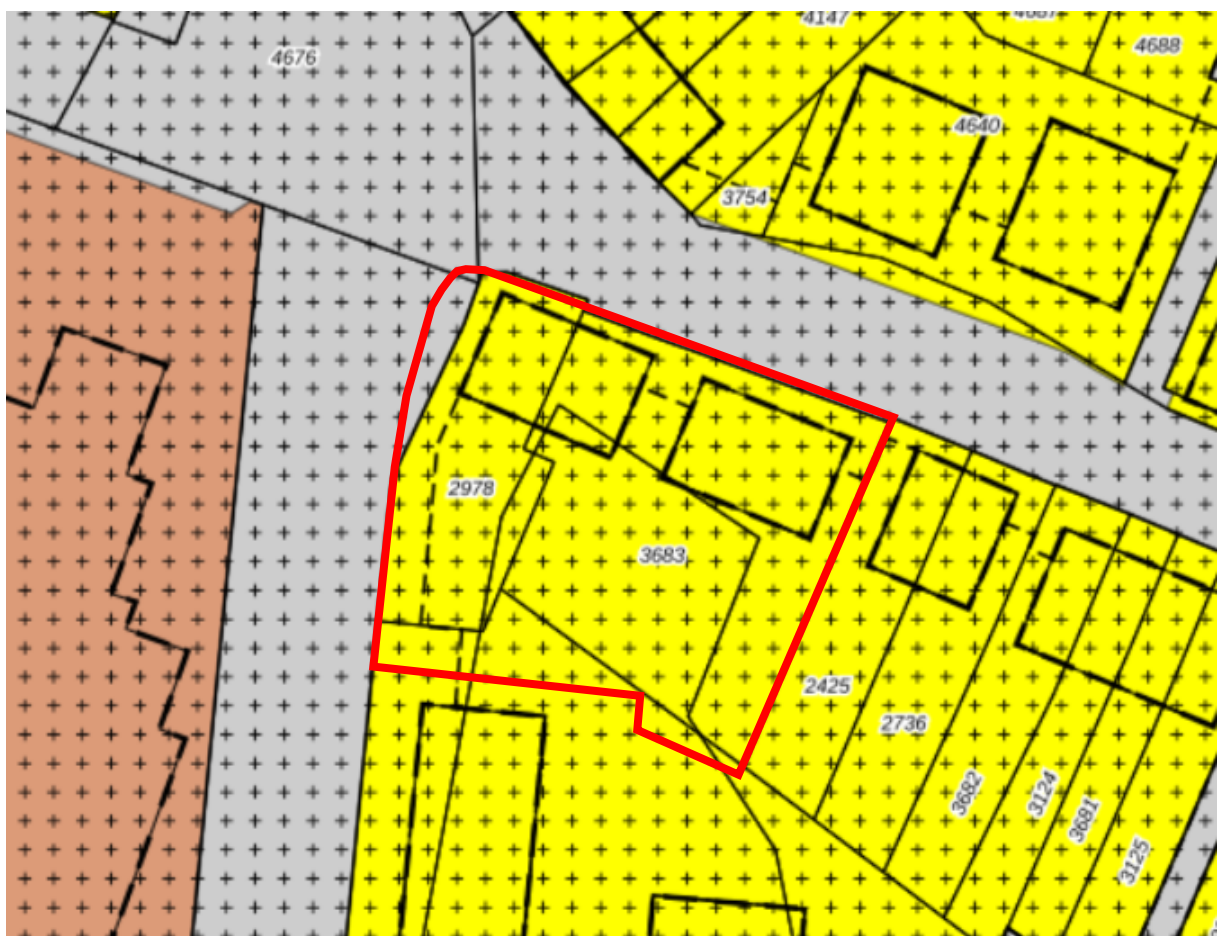
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Kom Aarle-Rixtel 2014
- Parkeernormen Laarbeek
- Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek

1.3.1 Kom Aarle-Rixtel 2014

Voor het plangebied geldt het op 29 januari 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel
(met het plangebied rood omlijnd)

In dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Wonen' van toepassing. Door een grondruil op de hoek heeft een klein deel van het plangebied de bestemming 'Verkeer'. Daarnaast gelden twee dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn twee bouwvlakken opgenomen. Voor beide bouwvlakken geldt een maximum goothoogte van 4,5 meter met een bouwaanduiding 'twee-aaneen', afgestemd op de bestaande woningen.

Omdat de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' zijn herzien, wordt voor deze dubbelbestemmingen verwezen naar paragraaf 1.3.3.

1.3.2 Parkeernormen Laarbeek

Op 7 juni 2018 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parkeernormen Laarbeek' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt in bestaande ruimtelijke plannen, waaronder dus ook het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014' het gemeentelijke parkeerbeleid verankerd.

De toetsing aan dit bestemmingsplan is opgenomen in paragraaf 4.10.

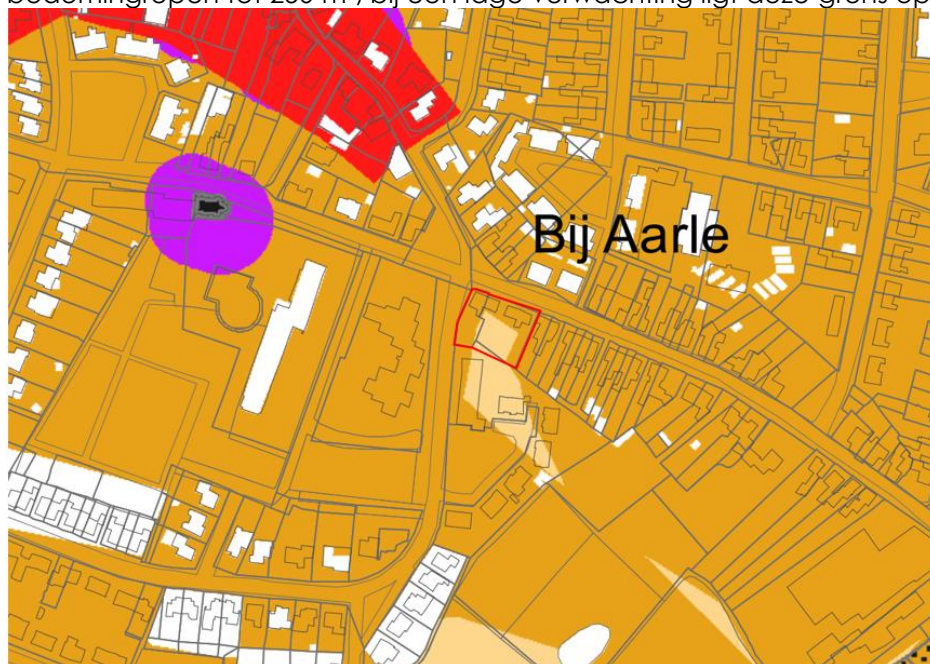
1.3.3 Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek

Op 29 september 2022 is het bestemmingsplan 'Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' vastgesteld door de gemeenteraad.

Voor het plangebied zijn twee dubbelbestemmingen van toepassing, te weten:

- Waarde - Archeologie 5.1 (hoge verwachting)
- Waarde - Archeologie 6.1 (lage verwachting)

Voor de gronden met een hoge archeologische verwachting geldt een vrijstelling voor bodemingrepen tot 250 m², bij een lage verwachting ligt deze grens op 2.500 m².



Uitsnede archeologische verwachtingskaart (met het plangebied rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving waarbij wordt ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 volgt het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het beoogde ontwikkeling in relatie tot de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid staat beschreven in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit vier ruime woonpercelen gelegen aan Bosscheweg 26-32, te Aarle-Rixtel. Op deze percelen staan vier twee-onder-één-kapwoningen van twee bouwlagen met een flauwe kap. De woningen in de directe omgeving zijn in verschillende periodes gebouwd en zijn zeer divers van architectuur en bouwhoogte.

Het betreft hoofdzakelijk eengezinswoningen. Op het aangrenzende perceel aan de Broekelingstraat een blok met beneden- en bovenwoningen.

De Bosscheweg is de oude verbindingsweg naar Helmond. Aan deze weg zijn naast woningen ook enkele bedrijven en diverse maatschappelijke voorzieningen gesitueerd.

In de directe nabijheid van het plangebied staat aan de overzijde van de Broekelingstraat een leegstaand schoolgebouw. Het meest nabijgelegen bedrijfsperceel ligt op 65 meter van het plangebied aan de Bosscheweg 60a. Het betreft een bedrijfsverzamelgebouw.

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief betreft de bouw van twee gebouwen met in totaal tien appartementen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.



Inrichtingsplan

2.2.1 Beschrijving van het plan

Het bouwplan bestaat uit twee kleine appartementengebouwen, één georiënteerd op de Bosscheweg en één aan de Broekelingstraat. De gebouwen worden op voldoende afstand van de straat en de aangrenzende percelen gebouwd. De bebouwing aan de Bosscheweg komt achter het verlengde van de voorgevel van de woning Bosscheweg 34 te staan. Aan de zijde van de Broekelingstraat wordt het gebouw nagenoeg op gelijke hoogte gebouwd als de voorgevels van de woningen op aangrenzende percelen. De afstand van de appartementengebouwen tot de aangrenzende woonpercelen bedraagt aan de Bosscheweg 3,2 meter en aan de Broekelingstraat 18 meter. De betreffende zijgevels bevatten geen ramen. De gevels op de hoek zijn wel voorzien van gevelopeningen.

Met de positionering van de gebouwen is rekening gehouden met een doorlopende galerij aan de achterzijde. Aan de uiteinden van de galerij worden vaste trappen aangebracht.

De nieuwe appartementengebouwen bestaan uit 2 twee bouwlagen en hebben een bouwhoogte van 6,6 meter. Elk appartement heeft een eigen buitenruimte. Op de begane grond aan de straatzijde en op de verdieping hebben de appartementen aan de Bosscheweg een buitenruimte aan de zijde van de galerij en de bovenwoningen aan de Broekelingstraat krijgen een balkon aan de straatzijde.

In het zuidoosten van het plangebied worden bergingen gebouwd. Deze bergingen bestaan uit één bouwlaag met een plat dak.

Binnen het plangebied worden achter de bebouwing 10 parkeerplaatsen aangelegd. De parkeerplaatsen zijn toegankelijk vanaf de Broekelingstraat.

2.2.2 Ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan

Over de invulling van het plangebied is veelvuldig overleg geweest. Op basis hiervan zijn het aantal appartementen, de positie van de appartementengebouwen en bergingen binnen het plangebied, de positie van de buitenruimte bij elke woning en de uitstraling van het gebouw bepaald. Daarnaast is er veel gesproken over het aantal parkeerplaatsen en de mogelijkheden voor een groen voor de gebouwen.

Dit heeft geleid tot de volgende stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten :

- Stedenbouwkundig logische hoekoplossing Bosscheweg - Broekelingstraat in eigentijdse vormgeving
- Parkeren op eigen terrein verscholen opgelost
- Handvorm baksteen in roodbruine tinten sluiten aan de bij de baksteentoepassingen uit bestaande bebouwing
- Geen uitkragende balkons aan het cultuurhistorisch bebouwingslint van de Bosscheweg
- Verticaliteit en duidelijke ritmiek in de gevelcomposities
- Subtiële metselwerkversieringen

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

3.1.1.1 Beleidskader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transitieën. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

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

3.1.1.2 Toets

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

3.1.2.1 Beleidskader

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden ingewikkelder is geworden.

Gemeenten die een plan opstellen dat raakvlakken heeft met één of meer belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een dwingende checklist bij de opstelling van plannen. In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten.

3.1.2.2 Toets

Het plangebied valt binnen een gebied dat door de Barro is aangeduid als een beperkingengebied rondom een radarstation. Voor die gronden mogen geen bouw mogelijkheden worden geboden voor dusdanig hoge bouwwerken, dat deze onaanvaardbare gevolgen hebben voor de werking van de radar. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de maximaal toegestane bouw hoogte binnen het radarverstoringsgebied 90 meter ten opzichte van NAP.

Binnen de kom van Aarle-Rixtel zijn verder geen nationale belangen aan de orde. In het plangebied worden geen bouwwerken met een hoogte 90 meter boven NAP mogelijk gemaakt. Het Barro legt geen beperkingen op aan de planvorming.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.3.1 Beleidskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in het bestaand stedelijk gebied, en om extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitengebied in beginsel te voorkomen. De doelstelling van de ladder beoogt dus een ruimtelijke scheiding tussen stedelijke functies en buitengebied-gebonden functies. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor realisatie van woningen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

3.1.3.2 Toets

Voor het plangebied geldt dat er vier woningen worden gesloopt en plaats maken voor 10 woningen. Dit betekent dat er sprake is van een toename is van 8 woningen. Er is dus geen sprake van stedelijke ontwikkeling. Het is derhalve niet nodig om te toetsen aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

3.2.1.1 Beleidskader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdpogingen:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

3.2.1.2 Toets

De Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogingen in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in volgende subparagraaf getoetst aan deze verordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

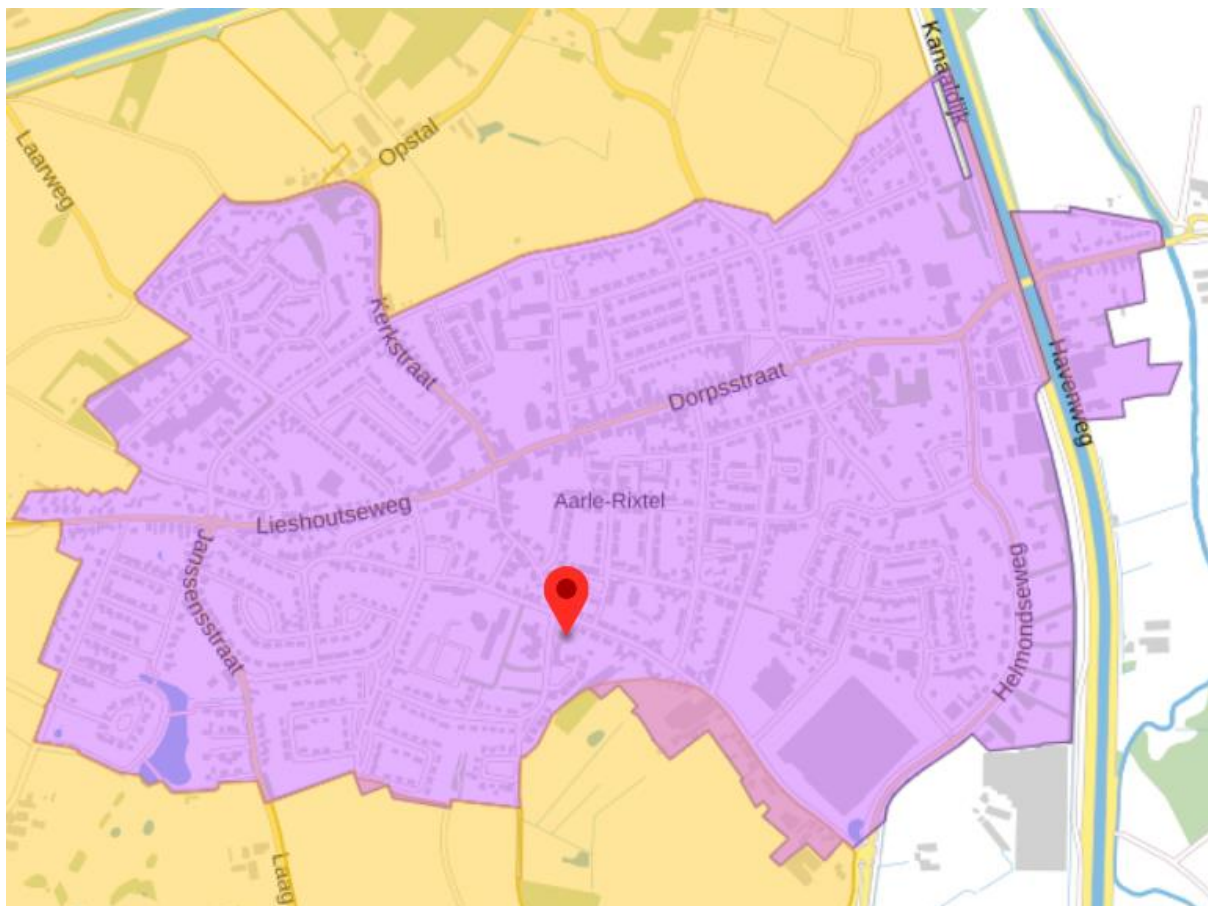
3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt het plan getoetst aan de regels van deze interim omgevingsverordening.

3.2.2.2 Beleidskader

Aanduidingen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als Concentratiegebied binnen het Stedelijk gebied (paars op bijgaande afbeelding). Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop het plangebied als zodanig is aangeduid.



Uitsnede van de kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed'

Regels voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.42 lid 1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat woningbouw is toegestaan in bestaand stedelijk gebied, mits dit past binnen de afspraken die gemaakt zijn binnen het regionaal overleg. In lid 2 van artikel 3.42 is opgenomen dat de ontwikkeling dient te voldoen aan de navolgende voorwaarden:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

1. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
2. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
3. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
4. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
5. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
6. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

3.2.2.3 Toets

Het plangebied ligt binnen het Stedelijk gebied en past binnen de regionale woningbouwafspraken. Deze ontwikkeling voldoet aan de in lid 2 gestelde voorwaarden. Er is sprake van realisatie van 10 appartementen in de sociale huur.

3.2.3 Woondeal Zuidoost-Brabant

In het eerste kwartaal van 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, met als kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Hierin stelt het Rijk dat er landsdekkende regionale woondeals moeten komen. In het voorjaar van 2022 heeft het Rijk aan de provincies gevraagd een Woonbod op te stellen om tot provinciale woningbouwafspraken te komen.

De provincie Noord-Brabant heeft met de minister een handtekening gezet onder een totaal van 130.600 woningen in de periode t/m 2030. De regio Zuidoost-Brabant zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in deze periode. Elke gemeente neemt een evenwichtig aandeel op basis van het aantal inwoners. De woningbouwopgave voor de gemeente Laarbeek is 735 woningen (bruto) in de periode 2022-2030.

Toets

Het plan is in lijn met de woningbouwopgave en voldoet aan de toenemende vraag naar betaalbare woningen. In totaal worden door woCom 10 sociale huurwoningen gerealiseerd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020

3.3.1.1 Beleidskader

Op 16 september 2010 is de Structuurvisie 'Groei in Balans' vastgesteld door de gemeenteraad van Laarbeek. De Structuurvisie omvat het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen van de gemeente Laarbeek tot 2020. In deze structuurvisie wordt, na een beleidsinventarisatie en trendbeschrijving, op basis van acht kernkwaliteiten de visie op hoofdlijnen weergegeven. Op basis van de visie worden twaalf speerpunten benoemd voor de ontwikkeling van de gemeente Laarbeek. In 2020 wil de gemeente Laarbeek een krachtige zelfbewuste gemeente zijn die haar landelijke positie op korte afstand van Helmond en Eindhoven benut door de aansluiting op snelle verbindingen met het stedelijk gebied, in combinatie met een aantrekkelijk buitengebied en woon- en leefklimaat. Aantrekkelijk voor zowel de inwoner als de (stedelijke) recreant en de in Laarbeek wonende forens en kenniswerker, die rust en ruimte ambieert. Om dit te bereiken, focust Laarbeek zich op behoud en versterking van een gevarieerd, goed ontsloten en rustiek buitengebied voor de extensieve, routegebonden recreatie. Ook behoud en versterking van de cultuurhistorie en contrastrijkdom binnen de vier kernen, zijn van wezenlijk belang.

3.3.1.2 Toets

De structuurvisie uit 2010 heeft geen specifieke aandachtspunten voor dit plan.

In het Integraal dorpsontwikkelingsprogramma staat over Aarle-Rixtel al geschreven dat het dorp wordt betiteld als groen, landelijk, rustig, historisch en romantisch. Maar ook actief, gezellig, levendig en hecht. Deze kwaliteiten worden echter in meer of mindere mate bedreigd. Zaken als vergrijzing, leegloop, vertrek van middenstand en niet optimale faciliteiten en inrichting zorgen voor een risico dat Aarle-Rixtel in de toekomst minder de kwaliteiten heeft die zij nu bezit.

Het is noodzakelijk om nu en in de toekomst ervoor te zorgen dat Aarle-Rixtel zich kan ontwikkelen en dat Aarle-Rixtelaren in alle leeftijdsgroepen in Aarle-Rixtel kunnen blijven wonen. Het realiseren van voldoende starters- en seniorenwoningen voor de eigen vraag is een absolute voorwaarde hiervoor.

Er wordt bijgedragen aan een uitbreiding en versterking van de huidige woningvoorraad. Het plan maakt woningen voor starters en senioren mogelijk.

3.3.2 Beleidskader Wonen 2023

3.3.2.1 Beleidskader

De afgelopen 2 jaar is er veel veranderd: bouwkosten zijn enorm gestegen en de woningnood is verder toegenomen. Daarnaast is er een Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld en is in maart 2023 de Woondeal Zuidoost-Brabant ondertekend. De komende jaren moeten er minstens 735 woningen worden gebouwd in de gemeente Laarbeek.

Naast de landelijke ontwikkelingen heeft de gemeente Laarbeek te maken met de economische voorspoed in de Brainport-regio. Buiten de grote voordelen brengt deze schaa sprong ook diverse uitdagingen met zich mee. Zo wordt de druk op de lokale woningmarkt nog groter.

Vanwege bovenstaande is op 12 oktober 2023 het Beleidskader Wonen 2023 vastgesteld. Met het Beleidskader Wonen 2023 wordt ingezet op betaalbaarheid, zorg en een passend woningaanbod. Het Beleidskader Wonen is dynamisch en beoogt het volbrengen van de taakstelling en het optimaal presteren op belangrijke, kwalitatieve pijlers. Realistische planvorming is daarbij het doel.

Met dit beleidskader heeft de gemeente Laarbeek een instrument in handen waarmee kan worden gestuurd op de gemeentelijke woningbouwopgave en waaraan projecten kunnen worden getoetst. Omwille van de best mogelijke oplossing kunnen locatie- en soms zelfs projectafhankelijk keuzes worden gemaakt.

De differentiatie voor de nieuwbouwopgave bestaat uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 37% betaalbare koop en middeldure huur- en koopwoningen en maximaal 33% in het dure segment. De differentiatie is in beginsel van toepassing op alle projecten vanaf 4 woningen. Voor woningbouwontwikkelingen van 4 tot en met 14 woningen, geldt een inspanningsverplichting om de mogelijkheden tot het realiseren van sociale huur en middeldure huur- en koopwoningen te onderzoeken. Voor projecten vanaf 15 woningen is differentiatie de norm.

Voor alle projecten geldt een focus op levensloopbestendige woningen.

De kwalitatieve opgave wordt bepaald door een drietal pijlers: bouwen naar behoefte, leefbaarheid en maat en schaal.

De dilemma's die hierdoor ontstaan, zijn in het beleidskader benoemd en vertaald in richtinggevend e doelen voor de nieuwbouwopgave. Hiermee ontstaat een dynamiek waarbinnen realistische en haalbare plannen kunnen ontstaan.

Het Beleidskader Wonen 2023 bevat ook een Visie op Wonen, Welzijn en Zorg. Aan de hand van een aantal thema's worden de ambities van de gemeente Laarbeek beschreven. In de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg komen drie speerpunten nadrukkelijk aan bod:

- Bewustwording: hierbij zetten we inwoners in hun kracht om zelf regie te voeren.
- Doorstroming bevorderen: door de juiste woningen bij te bouwen, komen bestaande woningen vrij.
- Stimuleren van gemeenschapskracht: waardoor inwoners zich meer verantwoordelijk gaan voelen voor elkaar.

3.3.2.2 Toets

Het beoogde bouwplan van woCom maakt 10 woningen mogelijk en voorziet daarmee in een deel van de nieuwbouwopgave voor Aarle-Rixtel. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid. Er wordt gebouwd naar behoefte en de leefbaarheid in Aarle-Rixtel wordt bevorderd. Het gebouw past bij de maat en schaal van Aarle-Rixtel.

Aangezien er sociale huurwoningen worden gebouwd, wordt met het voorliggende plan voldaan aan het Beleidskader Wonen 2023.

3.3.3 Groenbeleids- en groenstructuurplan Laarbeek 2011

3.3.3.1 Beleidskader

Openbaar groen speelt een belangrijke rol in de karakteristieke dorpse uitstraling van Beek en Donk, Aarle-Rixtel, Lieshout en Mariahout. Op de eerste plaats heeft groen een structurerende werking doordat belangrijke ontsluitingswegen worden benadrukt en stedenbouwkundige structuren worden ondersteund. Daarnaast draagt groen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Het biedt de mogelijkheid om in te spelen en te recreëren en heeft ecologische waarde. Maar groen kan ook een bijdrage leveren aan educatie en sociale contacten. Deze functies maken dat groen een belangrijk onderdeel vormt van de gemeente en sterk bijdraagt aan de kwaliteit van de woonomgeving.

Zowel bij nieuwe ontwikkelingen als bij herinrichting is het belangrijk om tot een goede keuze te komen van de toe te passen beplanting en bomen. Bij de planvorming voor nieuwe woonwijken is het uitgangspunt de landelijke norm van 75 m² openbaar groen per woning.

Omdat binnen het plangebied met de bouw van een kleine appartementengebouw in combinatie met de eisen die worden gesteld aan parkeren en waterberging, onvoldoende ruimte aanwezig is voor deze oppervlakte aan groen in te passen, is in overleg met woCom gezocht naar een optimale invulling van het plangebied.

Deze optimale invulling bestaat uit een goede balans tussen verharding en groen. Zoals ook het in gemeentelijk beleid staat, hebben grotere groeneenheden de voorkeur boven kleinere groeneenheden. De omvang en positie van het hoofdgebouw is afgestemd op de grootte van het plangebied en de massa en positie van gebouwen in de directe omgeving. De bergingen worden als een wand gebouwd langs de zuidoostelijke perceelsgrens. De parkeerplaatsen en ontsluiting daarvan zijn eenvoudig vormgegeven aan de zuidelijke rand van het plangebied. Hiermee kan de resterende ruimte voor en rondom het hoofdgebouw, op enkele voetpaden na, geheel groen worden ingericht.

3.3.3.2 Toets

Het college heeft ingestemd met de wijze waarop in het inrichtingsplan rekening is gehouden met het gemeentelijk groenbeleid. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Laarbeek en woCom zijn de volgende uitgangspunten voor een groene invulling van het plangebied vastgelegd:

- a. Minimaal 35% van het plangebied wordt ingericht als groen;
- b. Aan de westzijde van het plangebied worden de drie huidige bomen in het trottoir van de Broekelingstraat vervangen door minimaal drie nieuwe bomen. Deze nieuwe bomen zijn passend in het straatbeeld en hebben een smallere kroon dan de huidige bomen;
- c. Op het achterterrein, tussen de woningen, bergingen en het woningblok van Broekelingstraat 1 t/m 19, worden minimaal vier grote bomen geplaatst. Deze nieuwe bomen zijn een grotere maat en hebben een royale kroon;
- d. De hoek van de Bosscheweg en de Broekelingstraat wordt groen ingericht, waarbij er bijvoorbeeld struiken en kleine bomen worden geplaatst;
- e. De parkeervakken worden waterdoorlatend gerealiseerd, bijvoorbeeld door middel van grasbetonstenen.

3.3.4 Duurzaamheidsagenda Laarbeek

3.3.4.1 Beleidskader

De gevolgen van klimaatverandering worden steeds duidelijker zichtbaar. Daarmee neemt ook de noodzaak voor het verduurzamen van onze samenleving toe. De gemeente Laarbeek heeft daarvoor de duurzaamheidsagenda opgesteld. Onder duurzaamheid wordt verstaan dat we 'op zo'n manier leven, dat we de generaties na ons niet verhinderen om ook zo te kunnen leven'. Dit betekent dat we niet meer opmaken dan we produceren, niet meer vervuilen dan we schoonkrijgen en geen onomkeerbare gevolgen creëren voor klimaat en milieu.

Ambities uit de duurzaamheidsagenda die van invloed zijn op de ontwikkeling van de Bosscheweg 26-32 zijn:

- Duurzame nieuwbouw: Energieneutrale nieuwbouwwoningen.
- Natuurinclusieve gebouwde omgeving: Groene tuinen en woningen die de lokale biodiversiteit bevorderen.
- Een duurzaam watersysteem: Een watersysteem dat schade door wateroverlast voorkomt, water kan vasthouden als er teveel is en water kan leveren als er te weinig is.

3.3.4.2 Toets

De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd en er worden 6 zonnepanelen per appartement aangebracht op de platte daken. Buiten de bebouwde delen van het plangebied wordt er alleen verharding aangelegd voor de noodzakelijke parkeerplaatsen en voetpaden. Tot slot is rekening gehouden met extremere weersituaties zoals hevige buiten en hitte door te voorzien in voldoende waterberging en rondom het hoofdgebouw voldoende groen aan te leggen en bomen aan te planten.

3.4 Conclusie

Het beoogde plan is getoetst aan verschillende beleidskaders op Rijks-, regionaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. De voorgenomen ontwikkeling van 10 sociale huurwoningen op de percelen gelegen aan de Bosscheweg 26-32 past binnen deze beleidskaders.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten toegelicht.

4.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid.

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet.

Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning kan worden verleend.

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/herzien van een ruimtelijk plan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de realisering hiervan.

Onderzoek en conclusie

Begin 2023 heeft Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat een laag van 1 meter plaatselijk bodemvreemde materialen bevat (baksteen-, glas- en betondeeltjes, koolgruis en kooldeeltjes). Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

De sterk kolengruishoudende (boven)grond is verontreinigd met lood. De matig baksteen- en betonhoudende en zwak glashoudende bovengrond is matig verontreinigd met zink. De zintuiglijk in zwakke mate verontreinigde bovengrond is verder licht verontreinigd met andere parameters.

In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Vanwege de geconstateerde verontreinigingen in de bovengrond wordt geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren naar de aard en de omvang van de geconstateerde matige en sterke verontreiniging(en) met koper, lood en zink.

Er zijn aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een mogelijke asbestverontreiniging op de locatie te verwachten, waarvoor eveneens aanvullend onderzoek wordt geadviseerd.

4.2 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet en gemeentes hebben dit in hun bestemmingsplannen opgenomen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Verordening, zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten. De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart.

Erfgoedkaart Zuidoost-Brabant

Tussen 2009 en 2012 heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant voor 11 gemeenten in Zuidoost-Brabant, waaronder Laarbeek, een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart opgesteld, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. In 2013 is de Erfgoedkaart Laarbeek vastgesteld.

In 2020-2021 zijn de archeologische verwachtingen- en waardenkaarten en de cultuurhistorische waardenkaarten van onder andere de gemeente Laarbeek verder verfijnd.

Onderzoek en conclusie

Archeologie

Econsultancy heeft in juni 2023 een archeologisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden uit de perioden Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen hoog is. De hogere, drogere gronden waren interessant voor landbouwsamenlevingen. Daarnaast zijn in de directe omgeving vondsten van agrarische samenlevingen gedaan uit het Neolithicum tot en met Vroege-Middeleeuwen.

Ook de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden uit de perioden Late-Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd is hoog. Dit is gebaseerd op de ligging direct ten zuiden van de historische kern van Aarle-Rixtel. Specifiek door de ligging van het plangebied aan twee doorgaande wegen en aan een knooppunt, zoals te zien op kaarten uit de 19de eeuw. Het plangebied kent weliswaar geen bebouwing uit de 19e eeuw en eerste helft 20ste eeuw, maar (oudere) bewoning(sporen) behorende tot woonerven kunnen worden verwacht.

Op basis van het verkennend veldonderzoek kan niet worden uitgesloten dat in het plangebied op een diepte van 1 meter onder maaiveld nog een behoudenswaardige vindplaats ligt. Behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden is mogelijk als er archeologievriendelijk wordt gebouwd (op palen) en er, afgezien van de palen, niet dieper ontgraven wordt dan 70 cm onder het huidige maaiveld (hierdoor blijft er een buffer van minimaal 30 centimeter tussen de bodemingreep en de het mogelijke archeologische sporenvlak). Als het niet mogelijk is om archeologie vriendelijk te bouwen, is vervolgonderzoek noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische beleidskaart valt de Bosscheweg binnen een gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde.

Deze gebieden worden gezien als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om te worden behouden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De bestaande bebouwing binnen het plangebied is niet aangemerkt als monument noch als cultuurhistorisch waardevol of beeldbepalend pand. De bestaande woningen voldoen bouwtechnisch en functioneel niet aan de hedendaagse eisen. Om deze reden is besloten tot sloop en nieuwbouw.

Het beloop van de Bosscheweg wordt niet aangepast. Door toepassing van een eenvoudige eigentijdse architectuur voor de nieuwbouw wordt aangesloten bij de bebouwing in de directe omgeving. Aan de zijde van de Bosscheweg worden om deze reden geen balkons toegepast.

Door de positie van het gebouw aan de Broekelingstraat kan op de hoek in ruimtelijk opzicht worden bijgedragen aan een groenere uitstraling langs de Bosscheweg.

De beoogde nieuwbouw vormt een versterking van de ruimtelijke structuur en levert daarmee een positieve bijdrage aan de Bosscheweg toegekende cultuurhistorische waarde.

4.3 Water

Waterschapsbeleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'.

Het waterschap Het waterschap hanteert daarbij drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is moet schoon blijven.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Voorkomen moet worden dat regenwater snel verdwijnt in het riool of in de sloot. Het waterschap gebruikt daarvoor de voorkeursvolgorde voor (schoon) regenwater:

1. Opnieuw gebruiken;
2. Vasthouden / in laten trekken in de grond;
3. Water bergen;
4. Afvoeren naar sloten of rivieren;
5. Afvoeren naar een riool.

Keur

In de keur van het waterschap is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod geldt bij een toename van het verhard oppervlak vanaf 500 m².

Gemeentelijk beleid

Het waterbeheer beleid van de gemeente Laarbeek voor de planperiode 2019 tot en met 2023 opgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). De gemeente hanteert het wettelijke voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater (vertragen, bergen, afvoeren).

In het beleid geeft de gemeente aan dat de eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt primair zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater. De gemeente hoeft het hemelwater afkomstig van particulier terrein niet te ontvangen. Alleen als de houder van het verzamelde hemelwater dit redelijkerwijs niet kan afvoeren.

Normale buien, komen een à twee keer per jaar voor, probeert de gemeente zoveel mogelijk ondergronds te bergen en af te voeren. Extreme buien, komen eenmaal per 10 – 100 jaar voor, wil de gemeente vanuit economisch oogpunt bovengronds verwerken op locaties met een laag/gemiddeld risicoprofiel zoals bijvoorbeeld verlaagde groenvoorzieningen.

De gemeente geeft de voorkeur om bij nieuwe bouwlocaties of vitale/belangrijke infrastructuur het te vermijden om te bouwen op lager gelegen (grond)wateroverlastgevoelige locaties. Bij nieuwbouw heeft het de voorkeur om het water te bergen en de openbare ruimte waterproof in te richten. Waarbij het regenwater bij voorkeur wordt geïnfiltreerd in de bodem en overtollig hemelwater bovengronds verwerkt.

Op plaatsen waar infiltratie in de bodem mogelijk is, zijn de beleidsregels van de gemeente leidend. Dit geldt zowel voor particulier terrein als de openbare ruimte. Als er sprake is van afvoeren naar oppervlaktewater met een belangrijke functie voor de waterhuishouding zijn de beleidsregels van het waterschap van toepassing. Los van deze beleidsregels toetst de gemeente altijd aan een bui die eenmaal per 100 jaar voorkomt. Als ontwerpnorm hanteert de gemeente net als de Brabantse waterschappen 60 mm berging van regenwater. Deze hemelwaterberging dient op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Toets

Door Econsultancy is een watertoets uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage opgenomen.

Het beoogde plan leidt tot een verhard oppervlak van circa 880 m². Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het verhard oppervlak toe met 140 m². Voor het bergen van een bui van 60 mm is een waterbergende voorziening benodigd van circa 53 m³.

WoCom is voornemens het hemelwater in een ondergrondse voorziening te bergen.

Afhankelijk van het type voorziening en de belastbaarheid hebben ondergrondse systemen een bepaalde gronddekking nodig. De grondwaterstand en de benodigde gronddekking zijn bepalend of een ondergrondse bergingsvoorziening zonder verlies van berging kan worden aangelegd. In de rapportage van de watertoets zijn verschillende ondergrondse bergingsvoorzieningen uitgewerkt.

Waterkwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Afvalwater

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk wijzigen. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zullen in overleg met de gemeente worden bepaald.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het appartementengebouw hydrologisch neutraal kan worden ontwikkeld.

4.4 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder dient akoestisch onderzoek te worden verricht als nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen of terreinen worden geprojecteerd binnen de onderzoekszone van een weg. Alle wegen hebben een geluidszone, met uitzondering van wegen die deel uitmaken van een 30 km/h-zone of een woonerf. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) met een directe bouwtitel mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is daarom noodzakelijk.

Toets

Door Econsultancy is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage opgenomen.

De nieuwe woningen staan niet binnen een geluidszone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Bosscheweg, Broekelingstraat, Klokstraat en Mariastraat) in het onderzoek betrokken.

Als gevolg van de Bosscheweg en Broekelingstraat is een geluidsbelasting van meer dan 48 dB berekend. Voor deze twee wegen is het wenselijk om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van geluidsreducerende maatregelen te maken. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Voor de Bosscheweg en Broekelingstraat kan vanwege het ontbreken van een zone formeel geen hogere waarde worden vastgesteld.

Conclusie

Er gelden vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Omdat de cumulatieve geluidbelasting 61 dB bedraagt, zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels worden verricht.

4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen of afwijken van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekenende mate (NIBM)' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' en de ministeriële regeling NIBM. De regeling NIBM geeft een algemeen criterium voor het begrip 'niet in betekende mate bijdragen'. Er geldt een getalsmatige grens en er zijn categorieën benoemd waarvoor een nadere toetsing achterwege kan blijven.

Ten aanzien van een woningbouwlocatie is in ieder geval sprake van NIBM bij projecten:

- < 1.500 woningen, bij minimaal één ontsluitingsweg;
- < 3.000 woningen, bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Toets en conclusie

Het bouwplan betreft 10 appartementen en draagt dus 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding.

Toets

Het dichtstbij gelegen bedrijfsperceel ligt op een afstand van 65 meter. Omdat daar bedrijven van categorie 1 en 2, waarvoor een richtafstand van maximaal 30 meter geldt, zijn toegestaan, zijn deze activiteiten niet van invloed op elkaar. Het perceel aan de overzijde van de Broekelingstraat heeft de bestemming Maatschappelijk. In theorie kunnen hier functies komen met een richtafstand die reikt tot aan het plangebied. Momenteel wordt het gebouw bewoond door vluchtelingen. Daarna zal het gebied worden herontwikkeld tot woningbouwlocatie.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

4.7 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Goed natuurbeleid zorgt voor het behouden, ontwikkelen en verbinden van de natuur maar ook dat economisch ontwikkelen mogelijk is. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Toets

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Staro in april 2020 een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage). Hierin wordt ingegaan op de conclusies.

Beschermde gebieden

Doordat het plangebied buiten het Natura 2000-gebied ligt, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Gezien de relatief grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven (9,5 kilometer) is het redelijkerwijs uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebied als gevolg van effecten van verdroging, versnippering en verstoring door licht, geluid en trilling door de voorgenomen plannen. Ook een negatief effect door stikstof-emissie als gevolg van de voorgenomen plannen is vanwege de grote afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de plannen redelijkerwijs uit te sluiten. Dit wordt bevestigd door de stikstofdepositieberekening die in oktober 2023 is uitgevoerd door Econsultancy (zie bijlage 7). Het dichtstbijzijnde gebied wat deel uitmaakt van het NNN Rijksdeel ligt op circa 900 meter ten oosten van het plangebied. De voorgenomen plannen hebben door de relatief grote afstand en de kleinschalige aard van de werkzaamheden geen (significant) negatief effect op de kernkwaliteiten van het NNN.

Beschermde soorten

Huismus, gierwaluw en vleermuizen kunnen de gebouwen in het plangebied gebruiken als nestgelegenheid en de tuinen kunnen essentieel leefgebied vormen voor huismus. Het vernietigen van essentieel leefgebied, jaarrond beschermde nesten van huismus en gierwaluw en vernietigen van vleermuisverblijfplaatsen is een overtreding van de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek dient te worden uitgevoerd zodat kan worden aangetoond of huismus, gierwaluw en vleermuizen het plangebied gebruiken en wat de effecten van de werkzaamheden zijn.

Het is uit te sluiten dat in het plangebied beschermde flora, vlinders, libellen, kevers, weekdieren, reptielen en vissen voorkomen. Wel geldt voor alle aanwezige soorten in het plangebied de algemene zorgplicht.

Bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en Alpenwatersalamander kunnen de tuinen in het plangebied gebruiken als land- en overwinteringshabitat, algemene (spits)muizen en egels kunnen de tuinen in het plangebied gebruiken als leefgebied en verblijfplaats. Ze kunnen zich verschuilen tussen de tuinbeplanting of ingegraven in de grond. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Wet natuurbescherming. Voor deze soorten hoeft voor het verstoren geen ontheffing te worden verkregen.

Nader onderzoek vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen

Om eventuele overtreding van de Wet natuurbescherming te kunnen voorkomen, is door Staro in 2020 een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. De notitie met resultaten is als bijlage opgenomen.

Vleermuizen

Foerageergebied Gedurende het onderzoek is rond het plangebied een enkele foeragerende gewone dwergvleermuis waargenomen. De voorgenomen plannen (sloop/nieuwbouw) kan mogelijk een tijdelijk negatief effect hebben op het foerageergebied van deze vleermuizen. In de directe omgeving blijft echter voldoende geschikt foerageergebied aanwezig voor de laatvlieger en gewone dwergvleermuis.

Verblijfplaatsen In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. De werkzaamheden hebben geen direct effect op een verblijfplaats van vleermuizen.

Vliegroutes Binnen het plangebied zijn geen vliegroutes van vleermuizen aangetroffen. De voorgenomen plannen en werkzaamheden hebben derhalve geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen.

Gierzwaluwen Tijdens het onderzoek zijn binnen het plangebied geen nestlocaties van gierzwaluwen aanwezig. De voorgenomen plannen en de werkzaamheden hebben geen effect op de gierzwaluw.

Huismussen Tijdens het onderzoek zijn binnen het plangebied geen huismussen waargenomen. De aanwezigheid van nesten van huismus in het plangebied is uit te sluiten; de voorgenomen plannen en de werkzaamheden hebben dan ook geen effect op de huismus.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten op beschermde soorten en natuurgebieden. Er worden geen bepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden.

4.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In het Bevt (artikel 8, lid 1) is opgenomen dat niet in alle gevallen het groepsrisico verantwoord hoeft te worden. Deze verplichting geldt niet voor ruimtelijke besluiten die betrekking hebben op een gebied dat in zijn geheel op meer dan 200 meter vanaf de buitenrand van een transportroute ligt. Een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200 meter levert slechts een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. Wanneer een plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportas (gebied tot 1% letaliteitsgrens) moet wel aandacht besteed worden aan de bereikbaarheid van het plangebied en de bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, buisleiding etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer/veiligheidsregio. (Beperkt) kwetsbare objecten Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁷. Risicovolle activiteiten In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Toets

Aan de Bosscheweg 96 is een verkooppunt voor motorbrandstoffen aanwezig met de verkoop van lpg. Rond het vulpunt van de lpg-installatie geldt een risicoafstand (PR 10⁻⁶) van 45 meter. Voor het lpg-reservoir en de afleverinstallatie bedraagt deze risicoafstand 25 respectievelijk 15 meter. Met betrekking tot het groepsrisico geldt rond vulpunt en reservoir een afstand van 150 m waarbinnen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Voor het plangebied geldt dat de afstand tot het verkooppunt voor motorbrandstoffen (vulpunt) meer dan 500 meter bedraagt. Hiermee worden mogelijke gevolgen op brand en explosiegevaar uitgesloten.

Conclusie

Geen enkel invloedsgebied raakt het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'Externe Veiligheid' niet zorgt voor belemmeringen.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen of in de omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen met een beschermingszone die van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

De parkeerplaatsen op eigen terrein worden ontsloten vanaf de Broekelingstraat. De toegang wordt vormgegeven als een inrit en is op voldoende afstand van de aansluiting van de Broekelingstraat op de Bosscheweg gelegen. De verkeersintensiteit op deze wegen zal zeer beperkt toenemen en heeft geen invloed op de afwikkeling van het verkeer of de verkeersveiligheid.

Wat betreft het parkeren dient het plan te voldoen aan de Nota Parkeernormen 2023. Het plangebied wordt aangemerkt als rest bebouwde kom. Voor goedkope huurappartementen geldt een parkeernorm van 1,4 per woning. Dat betekent dat voor de 10 appartementen moet op eigen terrein worden voorzien in 14 parkeerplaatsen. Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt de mogelijkheid voor het college om ontheffing te verlenen bij inbreidingslocaties.

Omdat op eigen terrein één parkeerplaats per woning wordt aangelegd, is door Buiten-Ruimte de huidige parkeersituatie in de directe nabijheid van het plangebied in beeld gebracht. Dit parkeeronderzoek is als bijlage opgenomen,

In het onderzoek is de bezettingsgraad van parkeerplaatsen in het openbaar gebied binnen een straal van 100 meter vanaf het plangebied onderzocht. Bij de hoogst gemeten bezettingsgraad (op een werkdag om 20:00 uur) zijn in het openbaar gebied 18 vrije parkeerplaatsen waargenomen. Daarbij wordt opgemerkt dat ook de bezoekers van de vier bestaande woningen nu in de openbare ruimte parkeren.

Ter hoogte van het plangebied is de hoogste bezettingsgraad op de Bosscheweg 83% en op de Broekelingstraat 50%. De parkeerdruk ligt in de huidige situatie onder de maximale bezettingsgraad van 85%. Dit betekent dat er momenteel sprake is van een acceptabele parkeersituatie.

Aan de Broekelingstraat is aangetoond dat op alle meetmomenten 4 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Ook elders zijn nog voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Hieruit kan worden geconcludeerd dat op eigen terrein en in het aangrenzende openbaar gebied voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 20 juni 2023 besloten dat kan worden volstaan met de aanleg van 10 parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.11 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Beleid en regelgeving

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een Milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst worden beoordeeld of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij. Voor projecten die vallen onder bijlage D is dus pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling duidelijk of er een MER moet worden opgesteld.

De nieuwbouw van 21 woningen (waarvan 12 nieuw), kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Toets

Het project valt binnen de gestelde drempelwaarden. Aangezien slechts acht extra woningen worden gebouwd, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is een besluit vormvrije m.e.r. niet aan de orde. Bovendien blijkt uit de verrichte onderzoeken dat geen sprake is van significante gevolgen voor het milieu.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Laarbeek en woCom, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit bouwen en het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing (ex artikel 2.10 lid 1, onder a, Wabo). In dit hoofdstuk wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

6.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog is woCom met bewoners van direct aangrenzende percelen persoonlijk in overleg gegaan. Op woensdag 8 juni 2023 organiseerde woCom een inloopbijeenkomst voor een brede groep omwonenden van het plangebied. De nieuwsbrief in de bijlage bevat een samenvatting van deze omwonendenbijeenkomst.

De opmerkingen die zijn gemaakt op de omwonendenbijeenkomst zijn zoveel als mogelijk meegenomen bij de verdere uitwerking van de bouwplannen.

6.3 Procedure

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp)omgevingsvergunning.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.