

# **De Hoge Regt 2017**

bestemmingsplan  
gemeente Laarbeek

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Bij het plan behorende stukken	6
1.5 Leeswijzer	6
<b>Hoofdstuk2 Beleidskader</b>	<b>7</b>
2.1 Algemeen	7
2.2 Rijksbeleid	7
2.3 Provinciaal- en regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	10
2.5 Conclusie beleidskader	13
<b>Hoofdstuk3 Planbeschrijving</b>	<b>14</b>
3.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten	14
3.2 Stedenbouwkundig plan	14
3.3 Beeldkwaliteit	16
<b>Hoofdstuk4 Onderzoek planeffecten</b>	<b>17</b>
4.1 Algemeen	17
4.2 Watertoets	17
4.3 Bodemonderzoek	18
<b>Hoofdstuk5 Juridische planopzet</b>	<b>19</b>
5.1 Algemeen	19
5.2 Planregels	19
<b>Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>22</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	22
6.2 Handhaving	22
<b>Hoofdstuk7 Procedure</b>	<b>23</b>
7.1 Inspraak en Vooroverleg	23
7.2 Vaststelling	23
7.3 Beroep	23

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de westzijde van de kern Beek en Donk is een nieuwe woonwijk in ontwikkeling. De opdrachtgever voor deze ontwikkeling is De Hoge Regt B.V, een samenwerking van Gemeente Laarbeek en BPD Ontwikkeling B.V. Als onderdeel van deze ontwikkeling is in 2010 het bestemmingsplan Laarsche Velden Noord vastgesteld. Echter door de veranderende economische omstandigheden en gewijzigde marktvraag is een andere opzet van het bestemmingsplan noodzakelijk om tot realisatie te komen. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk, waarbij meer flexibiliteit het uitgangspunt is.

Voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische en juridische kaders voor de verdere invulling van het woongebied De Hoge Regt. Het maximum aantal woningen dat in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen, is niet gewijzigd ten opzichte van het voormalige plan. Dit bestemmingsplan biedt echter meer flexibiliteit dan het huidige bestemmingsplan Laarsche Velden Noord. Omdat sommige kavels kleiner worden en een nieuw woningtype wordt geïntroduceerd, zijn de verbeelding en de regels voor de bestemming Wonen op onderdelen aangepast. De begrenzing van het plangebied op enkele plekken wat verschoven om een betere aansluiting met de omliggende plannen te krijgen. Deze wijzigingen betreffen enkel het westelijk deel. Daarnaast is de regeling aangepast om te voldoen aan de actuele RO-standaarden.

## 1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in de gemeente Laarbeek aan de westzijde van kern Beek en Donk. De locatie ligt ingeklemd tussen de kern Beek en Donk aan de oostzijde en de Goorloop aan de westzijde, een beek die in de omgeving van Boerdonk uitmondt in de Aa. Ten noorden zijn enkele agrarische percelen gelegen, terwijl ten zuiden enkele jaren geleden een gedeelte van de woningbouwlocatie is gerealiseerd.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied in gemeente Laarbeek (plan gebied met rood omcirkeld)



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan "Laarsche Velden Noord"

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan De Hoge Regt in werking treedt, geldt in het plangebied het volgende bestemmingsplan:

**Bestemmingsplan** **Vastgesteld**

Bestemmingsplan Laarsche Velden Noord 06-07-2010

De gronden hebben de bestemming 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Aan de oostzijde van het plangebied is sprake van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

## **1.4 Bij het plan behorende stukken**

Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, die ook voor voorliggend plan geldend zijn. Deze onderzoeken zijn beschikbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Voor de aspecten water en bodem zijn de bestaande onderzoeken geactualiseerd. Deze rapportages zijn opgenomen in de bijlagen 1 en 2.

## **1.5 Leeswijzer**

Na de inleiding in voorliggend hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beknopte weergave van de relevante wetgeving en beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de toekomstige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische planopzet en hoofdstuk 6 op de uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7, tot slot, worden de procedurele aspecten rondom het bestemmingsplan beschreven.

# Hoofdstuk 2 Beleidskader

## 2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

## 2.2 Rijksbeleid

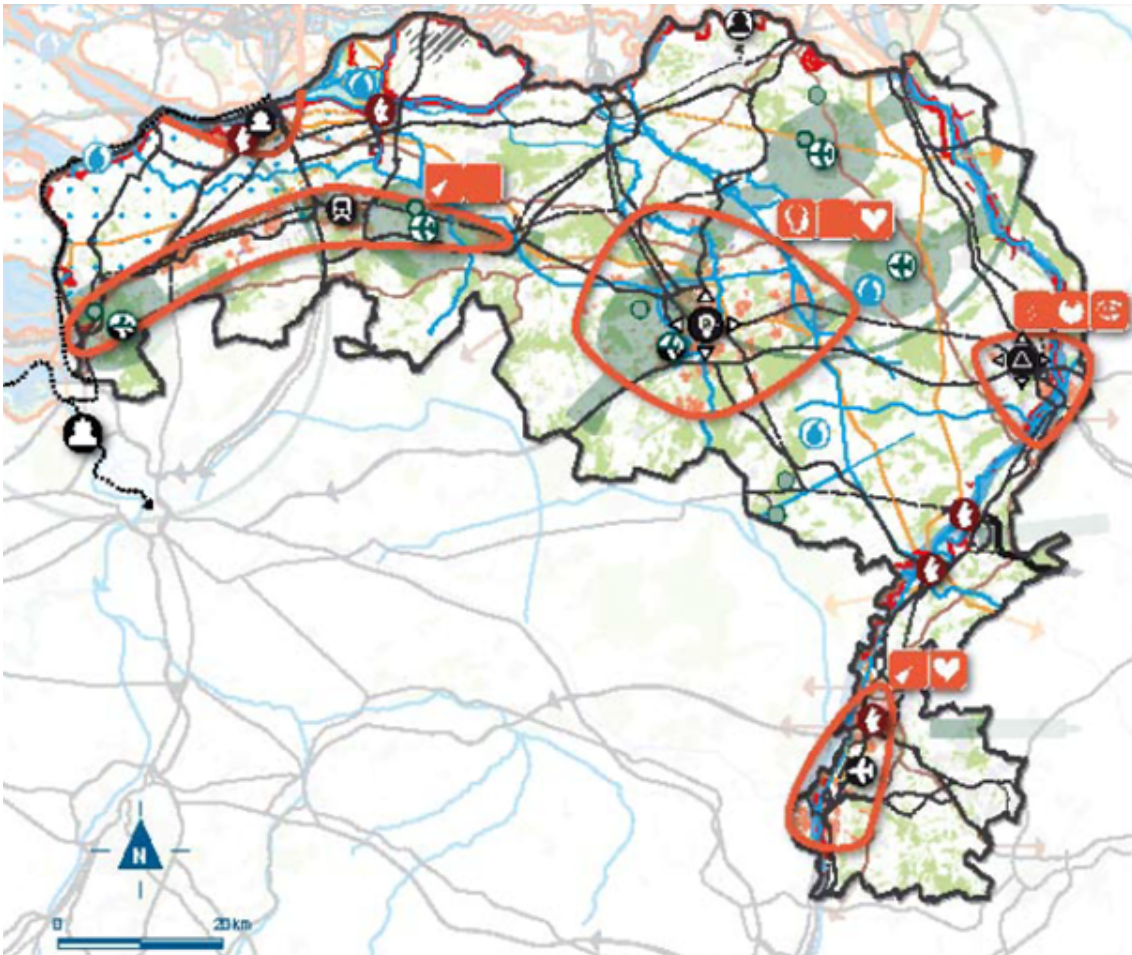
### 2.2.1 Structuurvisie Infrastructuren Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR), die in maart 2012 is verschenen, zijn door het Ministerie van Infrastructuur & Milieu de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Hoofddoel van de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De kaart Brabant en Limburg laat de belangrijkste thema's zien ten aanzien van de regio. Hieruit blijkt dat in Beek en Donk een thema van belang is de Stedelijke regio met topsectoren.



Figuur 2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte: Brabant en Limburg

### Stedelijke regio met topsectoren

De topsectoren zijn aanwezig in heel Nederland, maar concentreren zich vooral in de stedelijke regio's van de mainports, brainport, greenports en de valleys. Daarbij gaat het om de haven van Rotterdam en Schiphol, de Brainport Zuidoost-Nederland, de Greenports Venlo, Westland-Oostland, Aalsmeer, Noord-Holland Noord, Boskoop en Bollenstreek, Energyport in Groningen, Food Valley in Wageningen, Health Valley in Nijmegen, Maintenance Valley in West- en Midden Brabant, Utrecht Science Park en de nanotechnologie in Twente en Delft. Deze stedelijke regio's beschouwt het Rijk van nationale betekenis. Voorliggend plan ligt in het gebied van de Brainport Zuid-Oost Nederland. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Ook natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen horen daarbij, alsmede het bieden van meer ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, de mogelijkheid om te voorzien in de eigen woningbehoefte en ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en meegroe-, mantel- en meergeneratiewoningen. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de programmering van deze verstedelijkingsopgaven in combinatie met het versterken van het vestigingsklimaat. De ligging van Beek en Donk in een stedelijke regio met topsectoren heeft tot gevolg dat deze stedelijke regio ook over een passend voorzieningenniveau moet beschikken.



## 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is de herziene Ladder duurzame verstedelijking in werking getreden. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6. lid 2 Bro, luidt als volgt: De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

De ladder moet worden toegepast indien sprake is van 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit begrip is niet nader toegelicht door de wetgever. Gelet op het feit dat voorliggende herziening slechts een flexibele regeling omvat, waarbij geen extra bouwcontingenten worden toegevoegd, kan niet gesteld worden dat het plan voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. (zie hiervoor uitspraak RvSt 11 juni 2014, 201306888/1/R2). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing. Desalniettemin wordt het initiatief in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch aan de ladder getoetst, zodat nut en noodzaak van herontwikkeling van het plan De Hoge Regt 2017 wordt aangetoond.

De behoefte aan de woningtypes, zoals in het huidige plan Laarsche Velden Noord, is de afgelopen jaren afgenomen door de gewijzigde woningmarktomstandigheden. De behoefte aan nieuwe woningen is echter nog altijd aanwezig. Dit vormt de aanleiding voor de herontwikkeling van voorliggend plan. De wijzigingen hebben betrekking op flexibelere bouw mogelijkheden, zodat beter kan worden ingespeeld op de vraag in de markt zonder de beoogde stedenbouwkundige en beeldkwaliteit aan te tasten. Uit jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State, 201303143/1/R4) volgt dat behoefte bepaald kan worden op basis van een actuele regionale woonvisie en regionaal woningbouwprogramma. De gemeente Laarbeek heeft een actuele woonvisie en woningbouwplanning, zie paragraaf 2.4.2. Voorliggend initiatief past daarbinnen. Hiermee is aangetoond dat sprake is van een behoefte naar de geplande kavels.

Met de herontwikkeling van De Hoge Regt 2017 kan tegemoet worden gekomen aan de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied. Door het flexibeler maken van het plan, met als doel beter aan te sluiten op de huidige vraag, wordt spaarzaam omgegaan met de ruimte binnen de bestaande harde plannen.

Hiermee is aangetoond dat het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking voldoet.

## 2.2.3 Barro

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn dertien nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR:

1. Rijkswaagwegen
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote Rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Ecologische Hoofdstructuur

10. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
11. IJsselmeergebied
12. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor het plangebied zijn geen specifieke opgave gedefinieerd.

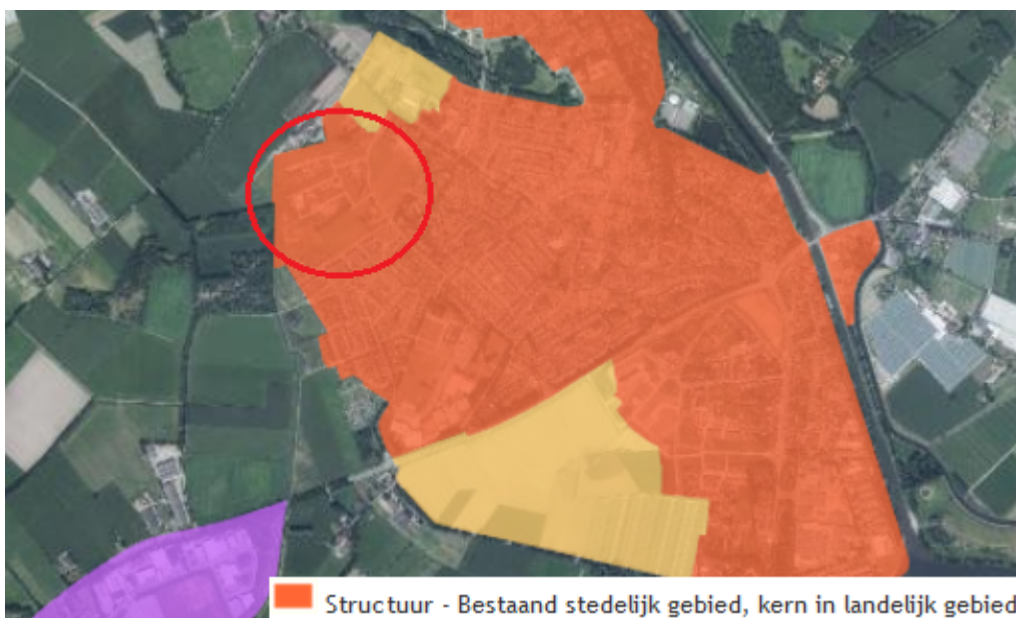
## 2.3 Provinciaal- en regionaal beleid

### 2.3.1 Verordening Ruimte 2014

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld met algemene en specifieke eisen ten aanzien van ruimtelijke besluiten van gemeenten. De Verordening Ruimte 2014 is per 19 maart 2014 in werking getreden.

Een relevant uitgangspunt van de Verordening Ruimte is dat getracht moet worden zo veel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen, dan wel in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Met bestaand stedelijk gebied wordt reeds bestaande bebouwing bedoeld, maar ook bijvoorbeeld inbreidingslocaties. Zoekgebieden zijn die gebieden waar, indien er toch uitbreiding noodzakelijk is, uitbreiding als verantwoord wordt beschouwd.

Het plangebied is binnen de Verordening Ruimte 2014 aangeduid als bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied.



Figuur 2.3 Uitsnede plankaart Verordening Ruimte 2014 provincie Noord-Brabant (plangebied is met een rode cirkel aangeduid)

Voorliggend plan betreft een flexibilisering van het vigerende plan Laarsche Velden Noord. Het is in overeenstemming met het provinciale beleid.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Structuurvisie Laarbeek

In de structuurvisie staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het hele grondgebied van Laarbeek en de hoofdzaken van het gemeentelijk beleid tot het jaar 2020.

Het Duurzaam Structuurbeeld uit de Structuurvisie+ Laarbeek verdeelt het gemeentelijk grondgebied onder in Waterland, Beken en kernzone, Groen monoland en Mixland. In de Beken en kernzone, waarin Beek en Donk is gelegen, is het beleid gericht op versterking van de ruimtelijke structuur van de kernen, gecombineerd met inbreiding en herstructurering, alsmede op

het creëren van duurzame komranden met een sterke groenblauwe dooradering.

Beek en Donk betreft twee aan elkaar gegroeide dorpen die worden gescheiden door een groene long die zorgt voor groene kwaliteiten in de kern. Structurerend zijn hier dan ook de groene long en de beide dorpskernen. Ook de Zuid-Willemsvaart en de Lieshoutseweg zijn structurerend voor de kern. In Beek is op diverse locaties inbreiding aan de orde (Heuvelplein en Gemeentewerf) geweest. Ontwikkelingsruimte is aan de westzijde van Beek (Hoge Regt en Laarsche Velden) en aan de zuidzijde van Beek (Beekse Akkers) voorzien. Ook in Donk zijn enkele inbreidingslocaties aan de orde. Inbreiding heeft plaats gevonden aan de Lage Heesweg en vindt plaats aan het Rembrandtplein.

#### **2.4.2 Woonvisie Laarbeek 2017-2021**

Deze nieuwe Woonvisie, waarvan thans alleen het concept beschikbaar is, vormt het vervolg op de Woonvisie 2011–2016. Door de economische crisis, hervormingen en wetswijzigingen is de woningmarkt de laatste jaren sterk veranderd. De vraag naar woningen is gestagneerd en veranderd, de kredietverstrekking is aan banden gelegd, het rijksbeleid in de zorg is veranderd, de regelgeving voor woningcorporaties is aangescherpt, om maar enkele ontwikkelingen te noemen.

Gemeente Laarbeek wil de mogelijkheden om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen open houden. In de woonvisie worden accenten gelegd en de kaders aangegeven waarbinnen ruimte wordt geboden aan nieuwe initiatieven. De Woonvisie is daarmee richtinggevend voor de middellange en lange termijn op basis van demografische ontwikkelingen en beleidskeuzes.

De woonvisie heeft verschillende doelen. De woonvisie:

- is bedoeld om een zo actueel mogelijk woonbeleid te formuleren. De woonvisie kan op die manier als toetsingskader dienen voor al het beleid en de maatregelen die zijn gerelateerd aan het wonen;
- geeft inzicht in ontwikkelingen en trends op de lokale woningmarkt, formuleert ambities voor het woonbeleid voor de periode 2017-2021;
- vormt hét afwegingskader waarop de gemeente de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van bouwlocaties baseert en is dus van belang voor de diverse locaties die in de nabije toekomst in ontwikkeling worden genomen om aan de woonbehoefte te voldoen;

#### *Beek en Donk*

Beek en Donk is een dorp waarbij het groene wonen in een landelijke omgeving centraal staat. Bovendien een dorp met een relatief hoog voorzieningenniveau. Deze aantrekkelijkheid wordt bedreigd door het verdwijnen van steeds meer groen. Daarom vindt in de groene long van Beek en Donk geen woningbouw plaats. Beek en Donk heeft twee centra: het Heuvelplein in Beek en het Piet van Thielplein op de Donk. De Hoge Regt en de Beekse Akkers zijn de uitbreidingslocaties in deze kern. Voor de Hoge Regt staat in het woningbouwprogramma van de gemeente dat er in de periode 2016 - 2020 in totaal 112 woningen gerealiseerd kunnen worden en in de periode 2021 – 2025 in totaal 65 woningen.

#### **2.4.3 Herziene welstandsnota 2012**

De herziene Welstandsnota omvat de onderlegger voor de Welstandsnota Laarbeek. In deze nota wordt de gebiedsindeling (in bebouwingstypen) aangegeven en gemotiveerd. Per bebouwingstype gelden criteria waaraan bebouwingen dienen te voldoen.

De gemeente stelt als kader voor de beoordeling door de commissie het ambitieniveau vast, dat voor het betreffende gebied geldt c.q. in de toekomst gehanteerd wordt. Deze niveaus worden bepaald aan de hand van een waardestelling van een bestaand gebied ofwel aan de hand van een beeldkwaliteitskader, dat voor een plan gehanteerd wordt.

Het welstandsbeleid van de gemeente Laarbeek is in belangrijke mate gestoeld op de cultuurhistorische waarde en karakteristiek van de omgeving en op de waarde van de bebouwing zelf. Aan de nota ligt de veronderstelling ten grondslag, dat de mooiste en prettigste gebieden

juist de plekken zijn waar het verleden nog zichtbaar is en ervaren kan worden.

Gebieden waarvoor een welstandstoets geldt zijn structuren, gebieden en objecten, die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de dorpen en het landschap. Gebieden met bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken vallen hier onder. Ook het buitengebied behoudt grotendeels een welstandstoets. Voor in- en uitbreidingsgebieden die vanaf de jaren 2000 zijn ontwikkeld en waarvoor een beeldkwaliteitplan van kracht is, zijn de richtlijnen uit dat beeldkwaliteitplan van toepassing. In Beek is recentelijk de uitbreidingslocatie Laarsche velden Noord ontwikkeld. Voor dit gebied is een afzonderlijk beeldkwaliteitplan geschreven, waarin structuurbeleid en identiteit van het gebied en de bebouwing worden vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan is voor dit gebied dan ook richtinggevend ten aanzien van het welstandsbeleid.

#### 2.4.4 Parkeerbeleidsplan

In het Parkeerbeleidsplan gemeente Laarbeek (maart 2008) is beleid geformuleerd aangaande het parkeren in bestaande en nieuwe woonwijken, op bedrijventerrein, voor specifieke doelgroepen en met betrekking op parkeerknelpunten in de huidige situatie. Voor de ontwikkeling van De Hoge Regt is onderstaand de theoretische parkeerbehoefte uit het beleidsplan beschreven.

##### Parkeernormen

De vraag naar parkeerplaatsen wordt bepaald door de locatie van de functie samen met de kwaliteit en het aanbod van de alternatieve vervoerswijze. Voor het bepalen van de benodigde parkeernorm is gebruik gemaakt van de richtlijnen van de CROW (publicatie 182 Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering). Binnen deze richtlijnen zijn te onderscheiden zones (centrum, schil/overloopgebieden, rest bebouwde kom), stedelijkheidsgraden (niet stedelijk, weinig stedelijk, matig stedelijk, sterk stedelijk, zeer sterk stedelijk) en woningcategorieën (dure woningen, midden dure woningen, goedkope woningen en serviceflat/aanleunwoning). De gemeente Laarbeek valt onder de noemer 'weinig stedelijk' en het plangebied behoort tot 'rest bebouwde kom'. Binnen Laarbeek worden per woningtype onderstaande parkeernormen gehanteerd.

Tabel 2.1: Verdeling parkeerplaatsen

Type woningen	aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte Eigen terrein	Parkeerbehoefte Openbaar gebied
Vrijstaande	77	2,3	154	23
2-onder-1 kap	64	2,3	128	19
Rijwoningen	96	2,0	0	192
Totaal parkeerbehoefte			282	234

Het parkeren voor vrijstaande woningen en twee onder een kap woningen wordt voor een groot deel opgelost op eigen terrein. Met name bij de rijwoningen is het noodzakelijk om parkeerplaatsen in het openbaar gebied te realiseren. Het aantal benodigde parkeerplaatsen volgt uit de gemeentelijke parkeernorm (randvoorwaarde) gerelateerd aan het woningbouwprogramma. Om te berekenen hoeveel parkeerplaatsen in het worst case scenario ten minste in het openbare gebied gerealiseerd moeten worden, is uitgegaan van de volgende rekensom:

- Voor de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen geldt een parkeernorm van 2,3. Hiervan worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein verwezenlijkt, waarvan 0,3 in openbaar gebied.
- Voor rijwoningen geldt een parkeernorm van 2,0. Hiervan worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein verwezenlijkt. Per woning wordt 2,0 parkeerplaats in het openbaar gebied gerealiseerd.

Deze berekening resulteert in een parkeerbehoefte van 234 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied bedraagt 207 plaatsen. Doordat voorliggend bestemmingsplan de flexibiliteit biedt om met woningtypes te schuiven, is de uiteindelijke parkeerbalans op dit moment nog niet te bepalen. Bij elke omgevingsvergunning die wordt aangevraagd, zal de gemeente Laarbeek toetsen of er voorzien is in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en in het openbaar gebied, waarbij tevens wordt gekeken naar de afstanden van de (met name rij-)woningen tot de openbare parkeerplaatsen. Dit laatste is om te voorkomen dat er nabij vrijstaande woningen een overschot aan openbaar parkeerplaatsen is, en nabij rijwoningen een plaatselijke parkeerdruk wordt ervaren.

## **2.5 Conclusie beleidskader**

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het beleidskader.

## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### 3.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Bij de uitwerking van het voorliggende bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten overgenomen, die ten grondslag hebben gelegen aan het bestemmingsplan Laarsche Velden Noord.

Voor De Hoge Regt zijn door de betrokken partijen de volgende randvoorwaarden c.q. eisen geformuleerd:

- In het te ontwikkelen woongebied komt alleen woningbouw voor, er zijn geen andere voorzieningen of functies;
- De aanwezige cultuurhistorisch waardevolle Molenweg wordt gehandhaafd;
- De Hoge Regt wordt voor autoverkeer ontsloten via de Molenweg, niet via Laarsche Velden West;
- Er dient aantoonbaar voldoende speelgelegenheid te worden geprojecteerd voor de leeftijdscategorieën 0-6 jaar, 6-12 jaar en 12 jaar en ouder;
- De Hoge Regt wordt een woongebied en zal worden ingericht als 30 km zone;
- De parkeernormen voor de te bouwen woningen zijn aangegeven in de startnotitie parkeeronderzoek en parkeerbeleidsplan gemeente Laarbeek (maart 2008). De parkeerbalans en de feitelijke vertaling hiervan dient hieraan te voldoen;
- Parkeernorm:
  1. Vrijstaande woningen = 2,3
  2. Twee-onder-een-kapwoningen = 2,3
  3. Rijwoningen = 2,0
- Bij het toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad worden de volgende randvoorwaarden gehanteerd:
  1. minimaal 35% in de sociale sector (huur en koop);
  2. zo evenredig mogelijke verdeling over de kernen (naar rato van het huidige inwoneraantal);
  3. nieuwbouw moet aansluiten bij de behoefte van de verschillende groepen;
  4. een zo groot mogelijke mix: klein en groot, huur en koop, goedkoop en duur, waar mogelijk geschikt voor meerdere doelgroepen (multifunctioneel) en niet uitsluitend woningen, maar ook kavels (zowel individueel als collectief (CPO)).

### 3.2 Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundig opzet van het plan Laarsche Velden Noord wordt niet gewijzigd. De principes van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet blijven intact. Wel is een nieuwe verkaveling opgesteld, met daarin een verschuiving van de woningtypes. Onderstaande figuren laten de oude en nieuwe verkaveling zien.

In de nieuwe verkaveling zijn 237 woningen opgenomen, die verdeeld zijn over:

- 77 vrijstaande woningen
- 64 twee-onder-een-kap woningen
- 96 rijwoningen



*Figuur 3.1 Oorspronkelijke verkaveling*



*Figuur 3.2 De nieuwe verkaveling*

### 3.3 Beeldkwaliteit

De oorspronkelijke beeldkwaliteit van de bebouwing is herzien. De manier waarop het groen is ingericht in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan laat te wensen over. De aanwezigheid van het beekdal en het achterliggende landschap is niet zichtbaar en voelbaar in de wijk. Het uitgangspunt is om in het herontwerp het landschap sterker de woonwijk binnen te halen en in de inrichting meer gebruiksmogelijkheden en beleving toe te voegen.

Het beeldkwaliteitplan is een integraal document voor het gehele plangebied om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit, in de looptijd van het project te waarborgen. De in het beeldkwaliteitplan opgenomen randvoorwaarden zijn geschreven als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota en zijn te gebruiken bij de toets in het kader van het vergunningstraject. De gemeenteraad zal het opgestelde beeldkwaliteitsplan separaat vaststellen.

Daarnaast dient het beeldkwaliteitsplan als inspiratie voor toekomstige bewoners en bouwers om met het ontwerp van de woning bij te dragen aan de overall-kwaliteit en een samenhangend totaalbeeld van de gehele wijk. Zie bijlage 3 voor het beeldkwaliteitplan.



# Hoofdstuk 4 Onderzoek planeffecten

## 4.1 Algemeen

Het stedenbouwkundig plan is herzien en het waterschap hanteert nieuw beleid waarbij wordt geanticipeerd op klimaatveranderingen. De onderzoeken die zijn gedaan in het kader van het vigerende bestemmingsplan Laarsche Velden Noord zijn voldoende actueel, uitgezonderd de watertoets en het bodemonderzoek. Onderstaand wordt per aspect beknopt ingegaan op de belangrijkste conclusies met betrekking tot voorliggende herziening.

## 4.2 Watertoets

In de periode tussen het opstellen van het bestemmingsplan “Laarsche Velden Noord” en de werkvoorbereiding voor het openbare gebied is het beleid van het waterschap (Aa en Maas) op het gebied van de watertoets gewijzigd.

Volgens het vastgestelde beleidsstuk “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater” voor Brabantbrede uniforme Keur geldt de trits vasthouden – bergen – afvoeren. In de basis wordt gesteld dat er een compensatieplicht is van 600 m3 per hectare toename verhard oppervlak.

Daarnaast is bij de uitwerking van het definitief ontwerp voor het westelijk deel de verkaveling gewijzigd en is de oppervlakte openbare verharding concreet gemaakt. De bijbehorende benodigde capaciteit is in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt.

Tabel 4.1 Benodigde capaciteit

Plangebied	Verhard oppervlak (m2)	Benodigde capaciteit (m3)
Westelijk deel		
- percelen*	25.646	1.539
- openbaar	21.500	899
Oostelijk deel		
- percelen**	10.805	648
- openbaar***	4.811	289
<b>Totaal</b>	<b>56.243</b>	<b>3.375</b>

\* gerekend is met 50% verharding (daken en bestrating)

\*\* percelen volgens bestemmingsplan, gerekend is met 50% verharding (daken en bestrating)

\*\*\* aanname op basis van westelijk deel

Voor het bepalen van de benodigde capaciteit is de volgende formule gebruikt: verhard oppervlak x gevoeligheidsfactor (1) x 0,06 (600 m3 per hectare)

### Bergingsvoorzieningen

Voor het westelijk deel is nabij de Goorloop een bergingsvoorziening aangelegd volgens het bestek van ProCensus. Het water wordt geborgen tussen de peilen 13,20 m+NAP en 13,70 m+NAP. De totale capaciteit bedraagt volgens bestekstekening ca. 8.132 m3.

Bij de uitwerking van fase 1 (westelijk deel - noord) is de gerealiseerde bergingsvoorziening

gewijzigd. De totale capaciteit bedraagt na deze wijziging ca. 6.880 m<sup>3</sup>.

Voor de waterberging van het oostelijk deel dienen de uitgangspunten zoals opgenomen in bestemmingsplan "Laarsche Velden Noord" te worden aangehouden. Vanwege de toename van de benodigde capaciteit is het retentiegebied mogelijk te klein. Door een koppeling te maken met de waterberging van het westelijk deel wordt voldoende bergingscapaciteit behaald.

De gerealiseerde bergingsvoorziening in het westelijk deel nabij de Goorloop heeft een totale capaciteit van ca. 6.880 m<sup>3</sup>. Dat is ruim voldoende voor de benodigde capaciteit voor het westelijk en oostelijk deel samen (ca. 3.375 m<sup>3</sup>). De bergingsvoorziening in het oostelijk deel zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Laarsche Velden Noord" is niet noodzakelijk. Bij de verdere uitwerking dient dit nader te worden beoordeeld.

### **4.3 Bodemonderzoek**

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, dat betrekking heeft op het terrein gelegen aan de Klavierstraat te Beek en Donk. Het doel van een verkennend bodemonderzoek is door een relatief geringe inspanning een inzicht te verkrijgen van de bodemgesteldheid. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens kan de locatie vooralsnog als niet-verdacht worden beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) van het westelijk terreindeel licht verontreinigd is met zink. De resterende grond uit de bovenlaag is en de grond uit de onderlaag (0,15-1,75 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met zink en/of barium.

De hypothese niet-verdachte locatie kan voor de ondergrond en het grondwater worden aangenomen en dient voor de bovengrond formeel te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies blijkt dat, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld hoeven te worden aan aan- of verkoop van en aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

De lichte verontreinigingen met barium en zink in de bovengrond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

# Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

## 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en eventueel specifieke regels voor het gebruik van de bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. Bij interpretatieverschillen is de digitale verbeelding bindend boven de analoge verbeelding. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels.

## 5.2 Planregels

### 5.2.1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen verklaard die in de regels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen.

#### Artikel 2 Wijze van meten

In het Artikel 2 Wijze van meten wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

### 5.2.2 Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en, zo nodig, hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). In het bestemmingsplan De Hoge Regt 2017 worden de volgende (enkel)bestemmingen onderscheiden:

#### Artikel 3 Groen

De gronden aangewezen met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, speelvoorzieningen, paden, kunstwerken, waterlopen, waterpartijen en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

#### Artikel 4 Verkeer

De wegen in het plangebied zijn bestemd tot "Verkeer". De gronden met deze bestemming hebben tevens een verblijfsfunctie. Verder zijn binnen deze bestemming onder meer evenementen, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, in-, uitritten, voet- en rijwielpaden, voorwerpen van beeldende kunst, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

#### Artikel 5 Wonen

De bestemming "Wonen" is toegekend aan gronden waarop het wonen de hoofdfunctie is. Daarnaast zijn in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen onder voorwaarden aan huis gebonden beroepen en bedrijven als ondergeschikte nevenfunctie toegestaan.

Voor de maximale goothoogte, bouwhoogte van de woningen gelden de maximum afmetingen die op de verbeelding zijn weergegeven. Op de verbeelding is binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak aangewezen. Woningen (hoofdgebouwen) zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

#### Artikel 6 Waarde - Archeologie

De archeologische waarde wordt door middel van een verplichting voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen het bestemmingsplan beschermd.

### 5.2.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en de algemene procedureregels.

#### Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling, overeenkomstig artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening, is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### Algemene bouwregels

Deze regels bevatten een regeling voor overschrijding van bouwgrenzen.

#### Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat een omschrijving van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken.

Daarnaast is in de algemene gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting regelt dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen conform het parkeerbeleidsplan Gemeente Laarbeek 2008, of een daarop volgende beleidsdocument.

#### Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat een omschrijving van de aanduidingen en de daaraan gekoppelde regels die op meerdere bestemmingen van toepassing zijn.

#### Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

#### Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om gebruik te maken van een bestemmingswijziging. Hierbij gaat het om een wijzigingsbevoegdheid die geldt voor alle bestemmingen in het plan.

#### Algemene procedureregels

Deze bepaling geeft regels voor de te volgen procedure indien wordt afgeweken of gebruikt wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid.

### **5.2.4 Overgangs- en slotregels**

#### Artikel 14 Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht overeenkomstig artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

#### Artikel 15 Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de (economische) uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Hiermee wordt mede de economische uitvoerbaarheid bedoeld.

Indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, hoeft de gemeente geen exploitatieplan op te stellen. Voor de ontwikkeling van het woongebied De Hoge Regt is tussen de gemeente en De Hoge Regt B.V. een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Voor het verhaal van ambtelijke kosten en eventuele planschade worden voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan twee overeenkomsten gesloten. Een overeenkomst wordt tussen gemeente en De Hoge Regt B.V. gesloten. De tweede overeenkomst wordt tussen gemeente en particuliere grondeigenaren gesloten. Hiermee wordt geborgd deze kosten niet voor rekening van de gemeente komen.

De economische zekerheid van het plan is hiermee zeker gesteld.

### 6.2 Handhaving

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening is het handelen in strijd met de bestemmingen verboden. Door bij het ontwerpen van het plan tijdig te overleggen met de gebruikers van het gebied, is ernaar gestreefd een bestemmingsplan op te stellen dat voldoende ruimte biedt aan de gebruikers en bewoners. Indien zich strijdige en ongewenste ontwikkelingen of activiteiten voordoen, staan een aantal bevoegdheden ter bevordering van de naleving van de planregels ter beschikking. Bij de toepassing van deze bevoegdheden tot het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom wordt gebruik gemaakt van een opgesteld draaiboek. De controle op de naleving van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd door het team Handhaving van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (V.V.H.). Nadat een feit is geconstateerd zal, behoudens spoedeisende gevallen, eerst de overtreder worden benaderd om aan de overtreding een einde te maken. Dit kan door middel van staken en het opheffen van de strijdigheid. Indien de strijdigheid niet wordt beëindigd, zal aan het dagelijks bestuur van de gemeente worden voorgelegd om door middel van bestuursdwang of door het opleggen van een dwangsom te bevorderen dat de situatie in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan. Daartoe zal aan de overtreder een schriftelijke waarschuwing worden verzonden waarin is vermeld binnen welke termijn de overtreding moet worden beëindigd. Tevens staat in de waarschuwing vermeld welke actie vanwege de gemeente kan worden verwacht indien de strijdigheid niet wordt beëindigd. De kosten voor het toepassen van bestuursdwang worden verhaald op de overtreder.

# Hoofdstuk 7 Procedure

## 7.1 Inspraak en Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is aan diverse betrokken adviesinstanties en -organen toegezonden in het kader van overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

## 7.2 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan De Hoge Regt 2017 heeft van 14 juli 2017 tot en met 24 augustus 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van zes weken zijn vijftien zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk verklaard. Een deel van deze zienswijzen zijn gegrond verklaard. De ingebrachte zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de Responsnota ontwerpbestemmingsplan De Hoge Regt 2017 die als bijlage 4 bij deze toelichting is gevoegd. Voorliggend bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de reacties.

Binnen 12 weken na ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan stelt de gemeenteraad van Laarbeek het bestemmingsplan vast. De vaststelling van het bestemmingsplan dient in principe binnen 2 weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. Hierop zijn twee uitzonderingen. In de hieronder aangegeven gevallen mag het besluit tot vaststelling pas bekend gemaakt worden nadat 6 weken zijn verstreken:

- De provincie of de Rijksoverheid hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijze van de provincie of de Rijksoverheid - wijzigingen aangebracht.

## 7.3 Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan De Hoge Regt 2017 kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan De Hoge Regt 2017.