

Bestemmingsplan

BiO-woningen

Gemeente Laarbeek



Bestemmingsplan

BiO-woningen

Gemeente Laarbeek

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

juni 2011

Datum vaststelling:

23 juni 2011

Projectgegevens:

TOE02-LAA00025-01a

REG02-LAA00025-01a

SVB01-LAA00009-01a

TEK02-LAA00025-01a

Identificatienummer:

NL.IMR0.1659.BPBGbiowoningen-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

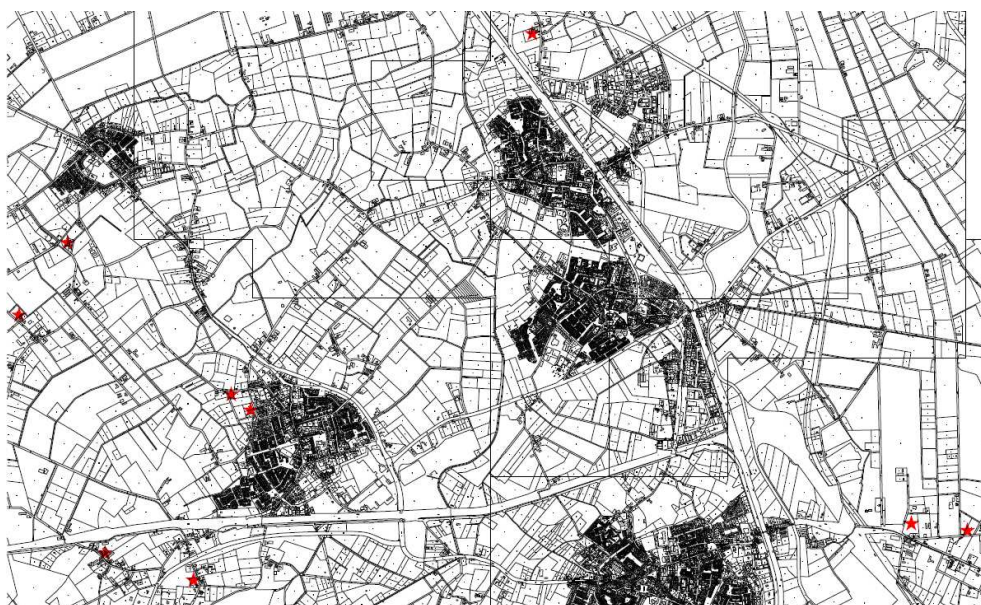
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
3	Beleidskader	5
4	Conclusie initiatieven	9
5	Juridische planopzet	11
6	Haalbaarheid	13
6.1	Financieel	13
6.2	Maatschappelijk	13

Bijlagen:

- 1 Ruimtelijke onderbouwing Asdonkseweg ong. (Aarle-Rixtel)
- 2 Ruimtelijke onderbouwing Bakelseweg (Aarle-Rixtel)
- 3 Ruimtelijke onderbouwing Bemmerstraat 5 (Beek en Donk)
- 4 Ruimtelijke onderbouwing Achterbosch 12 (Lieshout)
- 5 Ruimtelijke onderbouwing Bosrand ong. (Lieshout)
- 6 Ruimtelijke onderbouwing Molendreef ong. (Lieshout)
- 7 Ruimtelijke onderbouwing Schutstraat ong. (Lieshout)
- 8 Ruimtelijke onderbouwing Stekkermortel ong. (Mariahout)
- 9 Ruimtelijke onderbouwing Knapersven 7a (Mariahout)
- 10 Reacties vooroverleg
- 11 Responsnota bestemmingsplan BiO-woningen



Ligging locaties BiO-woningen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op negen locaties verspreid over de gemeente Laarbeek. Het is de bedoeling om per locatie één of meerdere woningen te realiseren op basis van het provinciale beleid 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De realisering van deze BiO-woningen komt niet ten laste van het gemeentelijk woningbouwcontingent. Er is door de initiatiefnemers diverse malen contact geweest met de gemeente Laarbeek, welke positief staat tegenover de initiatieven. De gemeente Laarbeek heeft aangegeven medewerking aan de initiatieven te verlenen.

De beoogde locaties zijn in de gemeentelijke beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties, aangewezen als (zoek)locaties voor woningbouw dan wel in de kernrandzone. De ontwikkelingen zijn daarmee onder de voorwaarden uit de BiO-regeling toegestaan. Door het toepassen van de instrumenten uit de regeling Buitengebied in Ontwikkeling wordt de kwaliteitsverbetering van het buitengebied bevorderd.

De gemeente streeft in eerste instantie naar 'ontstening' van het buitengebied. De toevoeging van BiO-woningen gaat feitelijk ten koste van de beeldkwaliteit hiervan. Om deze kwaliteitsverarming te kunnen compenseren wordt van de aanvrager van de BiO-woning een financiële vergoeding gevraagd. De BiO-vergoeding wordt door de gemeente niet uitsluitend ingezet voor het bereiken van ontstening van het buitengebied, maar ook voor landschapsontwikkeling en recreatie en toerisme. Bij de inzet voor recreatie en toerisme komen deze alleen ten goede aan die projecten die betrekking hebben op de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Met de financiële vergoedingen worden dus projecten uit het Uitvoeringsprogramma van de structuurvisie Laarbeek bekostigd.

Deze ontwikkeling, in het kader van de uitwerking van het beleid inzake Buitengebied in Ontwikkeling, is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om de initiatieven juridisch en planologisch mogelijk te maken en deze woningen te realiseren kunnen is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In deze toelichting wordt de meerwaarde van het planvoornemen benadrukt.

1.2 Plangebied

De locaties liggen verspreid in het buitengebied van de gemeente Laarbeek. In de figuur is de ligging van de locaties binnen de gemeente aangegeven. Het betreft de volgende locaties:

- 1 Ruimtelijke onderbouwing Asdonkseweg ong. (Aarle-Rixtel);
- 2 Ruimtelijke onderbouwing Bakelseweg (Aarle-Rixtel);
- 3 Ruimtelijke onderbouwing Bemmerstraat 5 (Beek en Donk);
- 4 Ruimtelijke onderbouwing Achterbosch 12 (Lieshout);
- 5 Ruimtelijke onderbouwing Bosrand ong. (Lieshout);
- 6 Ruimtelijke onderbouwing Molendreef ong. (Lieshout);

- 7 Ruimtelijke onderbouwing Schutstraat ong. (Lieshout);
- 8 Ruimtelijke onderbouwing Stekkermortel ong. (Mariahout);
- 9 Ruimtelijke onderbouwing Knapersven 7a (Mariahout).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de verschillende locaties gelden verschillende bestemmingen. De meeste van de locaties hebben de vigerende (gebieds)bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden'. In de bijlagen is per locatie een ruimtelijke onderbouwing opgenomen, waarin is aangegeven wat de specifieke ter plaatse geldende bestemming is.

1.4 Leeswijzer

Voor iedere afzonderlijke locatie met bijbehorend initiatief is een ruimtelijke onderbouwing (inclusief onderzoeken) opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwingen zijn de huidige en de toekomstige situatie van de locaties beschreven, is het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief opgenomen, is de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst alsmede de planologische en milieuaspecten. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat in de voorliggende toelichting geen hoofdstukken zijn opgenomen met een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie, de planologische en milieuaspecten en de toelaatbaarheid. Deze zijn immers in de ruimtelijke onderbouwingen beschreven. Wel zal een algemene paragraaf over de initiatieven en het beleidskader worden opgenomen ten aanzien van de BiO-regeling (respectievelijk hoofdstuk 2 en 3). Hoofdstuk 4 bevat de juridische planopzet van de initiatieven. De financiële haalbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 5 aan bod.

2 Planbeschrijving

In de huidige situatie zijn de meeste locaties in gebruik als weiland of (niet-)agrarisch bedrijf. De functie als weiland zal in die gevallen komen te vervallen en de eventueel aanwezige bebouwing zal worden gesloopt. Op de vrijgekomen terreinen zullen de BiO-woningen worden gerealiseerd. Bij aanwezigheid van een bedrijfswoning zal deze de functie van burgerwoning krijgen. In een aantal gevallen gaat het om één woning, in andere gevallen om twee of meer woningen. Hierna is per locaties aangegeven om welke functieverandering het gaat en om hoeveel BiO-woningen het betreft.

- 1 Asdonkseweg ong.; agrarisch naar wonen, 3 woningen;
- 2 Bakelseweg; agrarisch naar wonen, 4 woningen;
- 3 Bemmerstraat 5; agrarisch-bedrijf naar wonen, 2 woningen (met omzetting van 2 agrarische bedrijfswoningen naar woningen);
- 4 Achterbosch 12; agrarisch-bedrijf naar wonen, 2 woningen (met omzetting van 1 agrarische bedrijfswoning naar woning);
- 5 Bosrand ong.; agrarisch naar wonen, 2 woningen;
- 6 Molendreef ong.; agrarisch naar wonen, 1 woning;
- 7 Schutstraat ong.; agrarisch naar wonen, 1 woning;
- 8 Stekkermortel ong.; agrarisch naar wonen, 1 woning;
- 9 Knapersven 7a; agrarisch-bedrijf naar wonen, 1 woning (met omzetting van 1 agrarische bedrijfswoning naar woning).

De nieuwe woonpercelen krijgen een omvang van 1.000 m². De overige ruimte van de percelen krijgt een groene invulling. De inrichtingsschetsen, welke zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwingen, geven de uitgangspunten voor de inrichting op hoofdlijnen weer. Op de inrichtingsschets is een voorstel op hoofdlijnen gedaan voor de locatiekeuze van de bebouwing op het perceel. De exacte inrichting van de locaties worden later in het planproces vastgelegd. Wat betreft architectuur wordt aangesloten bij de omgeving, de woningen bestaan voornamelijk uit één laag met kap. In de kap is ruimte voor een tweede laag. Voor de woningen geldt een maximale inhoud van 1.000 m³ en een maximaal toegestane oppervlakte voor een bijgebouw van 100 m².

3 Beleidskader

Hierna is het algemene provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van het Buitengebied in Ontwikkeling-beleid opgenomen. De specifieke toetsing van de initiatieven aan het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is in de ruimtelijke onderbouwingen, welke als bijlage bij dit plan zijn opgenomen, verwoord.

3.1.1 Provinciale beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

De Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling is op 20 juli 2004 vastgesteld door GS van Noord-Brabant. In deze nota wordt ingegaan op beleid voor bebouwingsconcentraties.

In bebouwingsconcentraties en kernrandzones is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien dit past dan wel (in)direct bijdraagt aan leidende principes van het Streekplan 2002 en de doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied en/of de leefbaarheid van het platteland. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

Voor de toepassing van dit beleid is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het gebied met zijn omgeving opstelt, voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing, en waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt. Een dergelijke visie is door de gemeente Laarbeek opgesteld (zie paragraaf 3.1.3).

Vanuit het provinciale beleid worden geen beperkingen gesteld aan functies en/of maximaal toelaatbare oppervlakten. De provincie verwacht van de gemeente dat zij aangeeft welke functies en tot welke omvang, zij passend vindt binnen de bebouwingsconcentraties. Voorts dienen bij ieder initiatief de effecten van het toelaten van nieuwe functies en bebouwing op de omgeving mede te worden betrokken.

3.1.2 Provinciale beleidsnota Verbrede inzet van de aanpak Ruimte-voor-Ruimte

De beleidsnota 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte-voor-Ruimte' (vastgesteld door GS op 27 juni 2006) is opgesteld om de mogelijkheden te verruimen, zodat naast de intensieve veehouderij ook glastuinbouwbedrijven en andere bedrijven met ongewenste bebouwing in het buitengebied kunnen deelnemen aan een soortgelijke regeling als Ruimte-voor-Ruimte. Daarnaast geeft deze beleidsnota een verdere invulling vanuit de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'.

De drie thema's die zijn vermeld in de beleidsnota zijn:

- 1 Beleidsregels verbrede inzet regeling Ruimte-voor-Ruimte.
- 2 Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling en Ruimte-voor-Ruimte.
- 3 Provinciale subsidies voor sanering en sloop.

In thema 1 is gesteld dat door sloop van kassen en niet intensieve veehouderijbedrijven kavels kunnen worden toegekend voor de realisatie van woningen in het buitengebied. Thema 2 houdt in dat er woningen in het buitengebied mogen worden toegevoegd als de financiële opbrengsten worden gebruikt voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In thema 3 wordt vermeld dat door de provincie een geldbedrag ter beschikking wordt gesteld aan de gemeente. De gemeente kan deze gelden in de vorm van een subsidie aan particulieren verstrekken, als tegemoetkoming in de kosten van sloop van ongewenste bebouwing. De voorgestane ontwikkeling van de initiatieven in het plangebied hebben betrekking op de thema's 1 en 2 van deze beleidsnota.

3.1.3 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

De Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties (vastgesteld op 6 juli 2010 door de gemeenteraad) van de gemeente Laarbeek is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en mogelijk te versterken. Deze nota is integraal onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied (gelijktijdig vastgesteld en als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan) en komt voort uit de eerder beschreven provinciale beleidsnota's 'Buitengebied in Ontwikkeling' en 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte-voor-Ruimte'.

In de gebiedsvisie zijn verschillende bebouwingsconcentraties vermeld waar verruimende maatregelen worden geboden op het gebied van verbrede landbouw, wonen en kleinschalige, niet aan het buitengebied verbonden bedrijvigheid op voormalige agrarische bedrijfslocaties. Daarnaast zijn er in de gebiedsvisie mogelijkheden vermeld om woningen in het buitengebied (bebouwingsconcentraties en kernrandzones) op te richten.

De gewenste kwaliteitsverbetering, door vrijkomende agrarische bedrijfslocaties in een bebouwingsconcentratie anders te benutten, kan op verschillende manieren tot stand komen. Er zijn verschillende constructies beschikbaar, zoals 'Rood-voor-Rood', 'Rood-voor-Groen' en Fonds Kwaliteitsverbetering.

Rood-voor-Rood kan worden toegepast bij functieverandering van het bedrijf. Hiervoor wordt overtollige bestaande bebouwing gesloopt. Er mag een maximale oppervlakte blijven behouden, om daarin het bedrijf uit te voeren. De te behouden oppervlakte is afhankelijk van het type bebouwingsconcentratie en de nieuwe functie.

De Rood-voor-Groen-constructie staat toe dat functieverandering van het bedrijf gepaard gaat met verbetering van de natuurlijke en/of landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Ook hier dient de overtollige bebouwing te worden gesloopt. Als door de sloop van bebouwing de kwaliteit niet voldoende wordt verbeterd, kan deze optie worden toegepast om alsnog een verbetering van de kwaliteit in het buitengebied te behalen.

In het Fonds Kwaliteitsverbetering buitengebied kan de kwaliteitsverbetering worden afgekocht, door een geldbedrag te storten in een kwaliteitsfonds. Ook hier dient over-tollige bebouwing te worden gesloopt. Vanuit het fonds financiert de gemeente dan projecten met betrekking tot kwaliteitsverbeterende groenprojecten in het buitengebied op basis van het uitwerkingsplan van de structuurvisie. De initiatieven maken gebruik van deze mogelijkheid.

Volgens de gebiedsvisie mogen nieuwe ontwikkelingen hoofdzakelijk plaatsvinden in bebouwingsconcentraties zoals clusters en linten, en slechts in beperkte mate in het overige buitengebied. Bij ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties geldt dat behoud en versterking van de karakteristieke stedenbouwkundige structuur in relatie tot het buitengebied het meest bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Aspecten als openheid, behoud van groene elementen en zachte overgangen naar het landschap spelen hierbij een belangrijke rol. Ook zijn er een aantal beeldkwaliteitsaspecten waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. Deze beeldkwaliteitsaspecten zijn onderverdeeld in twee categorieën: bebouwing en situering en korrelgrootte. Wat betreft de situering en korrelgrootte geldt dat moet worden aangesloten bij hetgeen in de omgeving van de ontwikkeling gebruikelijk is. Wat betreft de bebouwing zijn de volgende aspecten van belang:

- het nieuwe bouwwerk dient een dorps/landelijk karakter te krijgen;
- het bouwwerk heeft een duidelijke hoofdmassa en alle hoofdgebouwen dienen van een kap te worden voorzien;
- het bouwwerk dient georiënteerd te zijn op de straat en kent een eigen tuin;
- het bouwwerk heeft een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes;
- het bouwwerk kent een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
- aanbouwen aan de voorzijde dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de omgeving.

De locaties voor de nieuwe BiO-woningen liggen in zowel in bebouwingsconcentraties als kernrandzones verspreid door het buitengebied van de gemeente. De locaties zijn in het kaartbeeld met de ruimtelijke visie aangeduid als zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing.

3.1.4 Structuurvisie 'Groeï in Balans'

De Structuurvisie 'Groeï in Balans' 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.

Met inachtneming van de provinciale beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BiO) biedt de gemeente Laarbeek verruimde mogelijkheden voor het bouwen van woningen in bebouwingsconcentraties en de kernrandzone.

Voor de structuurvisie is tevens een Uitvoeringsprogramma structuurvisie Laarbeek opgesteld. De gemeente streeft in eerste instantie naar 'ontstening' van het buitengebied. De toevoeging van BiO-woningen gaat feitelijk ten koste van de beeldkwaliteit hiervan. Om deze kwaliteitsverarming te kunnen compenseren wordt van de aanvrager van de BiO-woning een financiële vergoeding gevraagd. De BiO-vergoeding wordt door de gemeente niet uitsluitend ingezet voor het bereiken van ontstening van het buitengebied, maar ook voor landschapsontwikkeling en recreatie en toerisme. Bij de inzet voor recreatie en toerisme komen deze alleen ten goede aan die projecten die betrekking hebben op de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

4 Conclusie initiatieven

In de ruimtelijke onderbouwingen is aangetoond dat op de betreffende locaties sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie. De kwaliteitsverbetering wordt onder andere vormgegeven door sloop van bestaande bebouwing, realisatie van de nieuwe woning(en) en aanleg van nieuwe groenstructuren op de percelen. Daarnaast zal een belangrijk deel van de noodzakelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd worden door middel van een bijdrage in het gemeentelijke fonds. Vanuit dit fonds worden projecten gefinancierd uit het uitwerkingsprogramma van de structuurvisie Laarbeek ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente.

Op basis van een toetsing aan het vigerend beleidskader is aangetoond dat de voorgestane ontwikkelingen aansluiten bij het provinciaal en gemeentelijk beleid onder andere ten aanzien van de provinciale nota buitengebied in ontwikkeling en de gemeentelijke structuurvisie en de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties.

Ook is vanuit het oogpunt van de (gebiedsspecifieke) planologische en milieuaspecten gebleken dat de realisatie van de woningen op de betreffende locaties mogelijk is.

De realisatie van de BiO-woningen op de negen locaties wordt planologisch aanvaardbaar geacht.

5 Juridische planopzet

Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen gegeven. In een aantal gevallen is in de nog bestaande situatie sprake van een (niet-)agrarisch bouwvlak dat zal komen te verdwijnen. Voor die delen van de bouwvlakken waar geen woonbestemming op komt te liggen zal een agrarische gebiedsbestemming worden opgenomen. Daarbij zal de omliggende agrarische gebiedsbestemming uit het bestemmingsplan buitengebied worden aangehouden.

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en beroepen aan huis. Daarnaast maken ontsluitende paden, wegen en parkeervoorzieningen alsmede groenvoorzieningen en dergelijke deel uit van de bestemming Wonen.

De bestemmingsvlakken voor de woningen hebben een maximale oppervlakte van 1.000 m². De bebouwingsregels voor woningen, inclusief bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Voor de nieuwe woningen en (indien van toepassing) de bestaande voormalige bedrijfswoningen is een minimale inhoud toegestaan van 1.000 m³.

De nieuwe woningen mogen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 m.

De bijgebouwen bij deze woningen mogen een gezamenlijke maximale oppervlakte van 100 m² hebben en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5,5 m.

Agrarisch gebied zonder waarden

De bestemming Agrarisch is het agrarisch gebied (AHS-landbouw) waar geen noemenswaardige landschaps- en/of natuurwaarden aanwezig zijn. De landbouwfunctie staat centraal binnen deze bestemming. De bestemmingsomschrijving staat agrarische activiteiten, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen toe. Daarnaast zijn wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en extensief recreatief medegebruik toegestaan.

Agrarisch gebied met waarden

De agrarische gebieden met waarden zijn grofweg te verdelen in gebieden met landschapswaarden en gebieden met landschaps- en natuurwaarden. De gebieden met landschaps- en natuurwaarden zijn onderverdeeld door de subzoneringen uit de interimstructuurvisie te onderscheiden. Dit is de lijn die in het bestemmingsplan buitengebied is aangehouden en hier is voortgezet.

De onderverdeling van de agrarische gebieden volgt:

- Agrarisch met Waarden - Landschap = AW-L; de specifieke landschapswaarde bij deze bestemming is 'cultuurhistorisch waardevol gebied' (saw-cwg);

- Agrarisch met Waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2 = AW-LN2; de specifieke natuurwaarde bij deze bestemming is 'struweelvogels' (saw-st).

Voor de locatie aan de Bakelseweg is over de agrarische gronden aan de noordzijde van de nieuw te realiseren woningen een spuitzone gelegen. Binnen een afstand van 50 m vanaf de woonbestemmingsvlak geldt een spuitverbod voor de boomkwekerij welke ten noorden van deze locatie is gelegen.

Natuur

Deze bestemming betreft de gronden die een onderdeel vormen van bos- en natuurcomplexen. Het primaire doel ligt bij natuurbeheer. Binnen deze bestemming worden de volgende doeleinden toegestaan; het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden, paden en wegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van bos- en natuurbeheer. Daarnaast is ter bescherming van de gronden en hun waarden een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde.

Verkeer

Deze bestemming betreft de in het plangebied aanwezige lokale verharde wegen. Binnen deze bestemming zijn verkeersdoeleinden toegestaan. De gronden mogen niet met gebouwen worden bebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de verkeersdoeleinden.

Waarde – Archeologie 2

Het plan borduurt voort op de archeologische waarden van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Deze omvat de gebieden met (actuele) archeologische waarden (Waarde – Archeologie 1, deze zijn niet binnen de plangebieden aanwezig) en die met de archeologische verwachtingswaarden (Waarde – Archeologie 2). Deze waarden zijn als zodanig beschermd. Deze waarde is als dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' op de verbeelding opgenomen. Aan deze dubbelbestemming is een passend aanlegvergunningstelsel gekoppeld.

Leiding

Deze bestemming betreft de binnen het plangebied aanwezige (hoofdtransport) leidingen. De (hoofdtransport)leidingen zijn overeenkomstig hun bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd. De aanwezige gastransportleiding is overeenkomstig zijn bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd. De gronden zijn naast de overige aan de gronden gegeven bestemming bestemd voor leidingen. De gronden mogen uitsluitend worden bebouwd ten dienste van leidingen. Door middel van ontheffing kunnen de gronden overeenkomstig de onderliggende bestemming worden bebouwd, hierbij dient de leidingbeheerder te worden gehoord. Daarnaast geldt dat voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde een aanlegvergunning is vereist.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt de doorlopen procedure weergegeven.

6.1 Financieel

Door de gemeente Laarbeek is middels een anterieure overeenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemers in de plangebieden één of meerdere BiO-woningen mogen realiseren. De met de realisering van het planvoornemen gepaard gaande kosten worden gedragen door de betreffende initiatiefnemer. Het is dan ook niet verplicht noodzakelijk op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan op te stellen. Tevens zijn de eventuele gevolgen met betrekking tot de grondexploitatiewet en met betrekking tot planschade privaatrechtelijk overeen gekomen.

6.2 Maatschappelijk

Ten behoeve van realisatie van de BiO-woningen is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Voor de voorliggende herziening is een planologische procedure doorlopen.

Vooroverleg

Voor het ontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met onder andere het waterschap, ministerie van Infrastructuur en Milieu en de provincie Noord-Brabant. Het waterschap Aa en Maas en het ministerie van Infrastructuur en Milieu hadden beide geen opmerkingen op het plan. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat zij momenteel niet de mogelijkheid hebben om in het kader van het vooroverleg te reageren. Zij zullen indien dat aanleiding geeft of in het kader van het wettelijk vooroverleg reageren of in het kader van het ontwerpplan in de vorm van een zienswijze. Dit alles houdt tengevolge hiervan niet in dat er formeel overleg heeft plaatsgevonden zoals dat is bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De reacties van de instanties zijn als bijlage opgenomen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'BiO-woningen' heeft in voor zienswijzen ter inzage gelegen van 28 maart tot en met 9 mei 2011. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Van één en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze.

De resultaten van de ter visie legging zijn in een afzonderlijke responsnota verwoord. Op deze plaats wordt derhalve slechts verwezen naar deze afzonderlijke nota, die als bijlage aan voorliggend plan is toegevoegd.