

ruimtelijke onderbouwing
'BiO-woning Molendreef'
Gemeente Laarbeek

status: definitief
datum: 22 november 2010
projectnummer: 426010
adviseur: Wle



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Opzet ruimtelijke onderbouwing	3
2	Projectprofiel	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Gebiedsbeschrijving	4
2.3	Projectbeschrijving	5
2.4	Ruimtelijke inpassing conform regeling BiO	6
2.5	Parkeren en ontsluiting	7
2.6	Oriëntering en privacy	7
2.7	Duurzaamheid	7
3	Beleid	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	Sectorale aspecten	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Bodemkwaliteit	15
4.3	Wet geluidhinder	15
4.4	Luchtkwaliteit	15
4.5	Bedrijven en milieuzoneringen	16
4.6	Externe veiligheid	17
4.7	Kabels en leidingen	18
4.8	Flora en fauna	18
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	19
5	Waterparagraaf	21
5.1	Watertoets	21
5.2	Waterhuishoudkundige situatie	21
5.3	Invloed van het planvoornemen	22
5.5	Riolering	22
6	Haalbaarheid	23
6.1	Economische en financiële haalbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	23
6.3	Conclusie	23







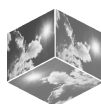
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Molendreef in Lieshout, gemeente Laarbeek, is een agrarisch perceel gelegen. Bij de gemeente Laarbeek is het verzoek ingekomen om medewerking te verlenen aan de bouw van één nieuwe woning op dit perceel. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is woningbouw op deze locatie, gelegen aan de rand van de bebouwde kom, echter niet mogelijk. Het planvoornemen vindt derhalve plaats in het kader van de regeling 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BiO), waarbij in ruil voor een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit woningen gebouwd mogen worden in het buitengebied.

Voor het plangebied is het volgende bestemmingsplan van kracht: bestemmingsplan 'Vogelenzang 1986', vastgesteld d.d. 15 december 1987 en goedgekeurd d.d. 7 juni 1988. Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke betekenis'. De als zodanig bestemde gronden zijn bedoeld voor agrarische doeleinden alsmede voor het behoud van landschappelijke waarden. Het realiseren van een woning is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Momenteel heeft de gemeente Laarbeek een nieuw bestemmingsplan voor de kern Lieshout in voorbereiding. De locatie aan de Molendreef zal integraal in het nieuwe bestemmingsplan Lieshout worden opgenomen. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan kan, door middel van deze ruimtelijke onderbouwing, de planvorming ten behoeve van de voorgenomen woningbouw vast in gang worden gezet op basis van de BiO-regeling.





uitsnede vigerende bestemmingsplankaart



luchtfoto met afgekaderd plangebied

Daarbij dient het planvoornemen te voldoen aan de criteria die de gemeente Laarbeek stelt aan kavels die in het kader van de BiO-regeling worden ontwikkeld. Het betreft voor een locatie aansluitend bij de bebouwde kom de volgende criteria:

- de bouwkavels mogen bebouwd worden met woningen in de klasse vrijstaand;
- per kavel mag één woning gebouwd worden;
- de woningen dienen gesitueerd te worden binnen een bouwvlak dat wordt gevormd door de aan te houden afstanden tussen bebouwing en kavelgrenzen;
- de voorgevelrooilijn ligt binnen het gehele plangebied op 10 meter uit de voorste kavelgrens. De woningen moeten in de voorgevelrooilijn worden geplaatst. Er is een bebouwingsvrije zone van 5 meter tot de zij-kavelgrenzen;
- voor de hoofdbouw bedraagt de diepte van het bouwvlak 12 meter;
- de woningen worden op de straatzijde georiënteerd. Waar sprake is van een hoekwoning dient aandacht te worden besteed aan een tweezijdige oriëntatie;
- het maximaal te bebouwen oppervlak bedraagt 25% van de kavelgrootte met een maximum van 250 m² inclusief bijgebouwen;
- de goothoogte ligt tussen de 2,5 meter en 4,5 meter;
- de inhoud van de woningen (hoofdgebouw) bedraagt tussen de 300 m³ en 850 m³;
- de kap heeft een helling van 35° - 60°;
- bijgebouwen: zie aan- en bijgebouwenregeling gemeente Laarbeek dan wel het vigerende bestemmingsplan;
- bij de situering van de woningen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met een gunstige oriëntatie van de dakvlakken op de zon. Dit impliceert dat naast het gebruik van systemen van passieve zonne-energie ook systemen kunnen worden gebruikt voor de toepassing van actieve zonne-energie. Voor het gebruik van deze systemen die zonlicht omzetten in thermische c.q. elektrische energie is het noodzakelijk dat er op de dakvlakken panelen of collectoren worden geplaatst. Deze panelen of collectoren dienen op een visueel verantwoorde wijze in het dakvlak te worden geïntegreerd;
- in de BiO-locatie wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd op welke wijze wordt voldaan aan de genoemde criteria, dan wel onderbouwd waarom in beperkte mate afwijken van de criteria op bepaalde punten geen bezwaar vormt. Er wordt voorts ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid en er vindt een onderbouwing plaats dat het plan niet strijdig is met andere beleidsvelden. Hierna kan de beoogde ontwikkeling in het nieuwe bestemmingsplan Lieshout worden opgenomen.

1.2 Opzet ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing bevat in ieder geval de volgende elementen:

- beschrijving van het project (incl. motivering en verhouding met geldende en toekomstige bestemmingsplan);
- beschrijving van de omgeving en relatie met de omgeving;
- toetsing aan wettelijke kaders;
- toetsing aan beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente (bestaand en in ontwikkeling);
- integrale stedenbouwkundige, ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische motivering en afweging;
- toetsing aan relevante milieuaspecten;
- waterparagraaf;
- conclusies van de noodzakelijke onderzoeken;
- beschrijving overige aspecten (zoals duurzaamheid, parkeren, kabels en leidingen, civielrechtelijke aspecten etc.);
- financieel-economische uitvoerbaarheid;
- maatschappelijke uitvoerbaarheid.





zandpad met bomen ten zuiden van het perceel



Molendreef

2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

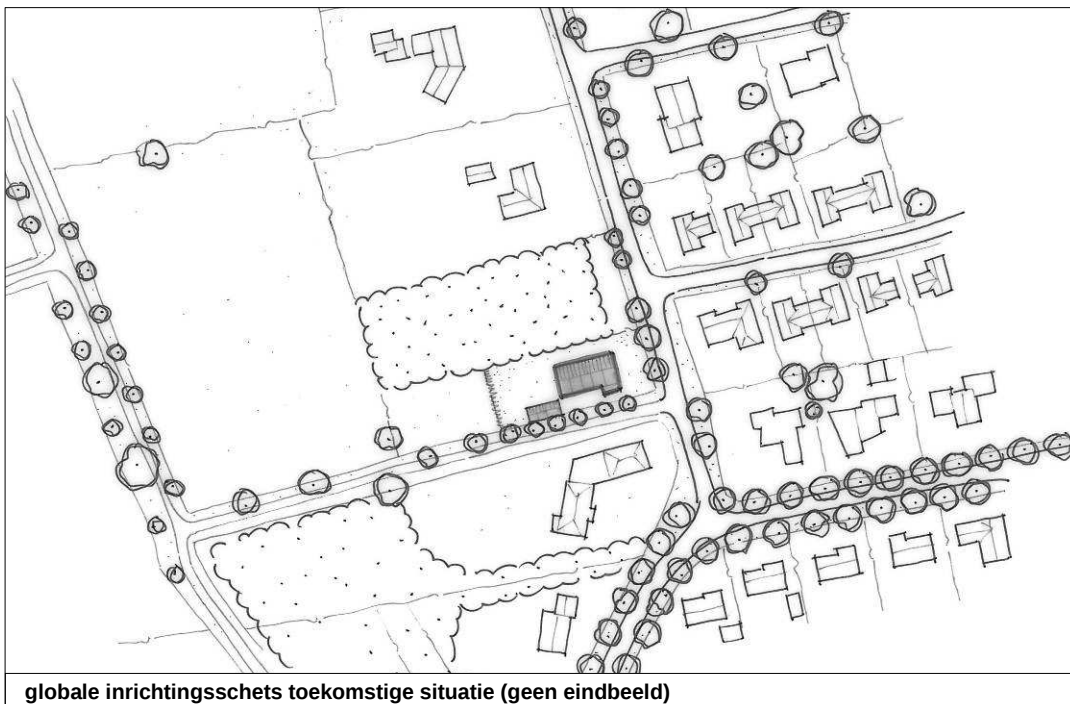
Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuwe woning aan de Molendreef in Lieshout. De ontwikkeling vindt plaats in het kader van de BiO-regeling, waarbij in ruil voor de bouw van de woning een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied plaatsvindt.

2.2 Gebiedsbeschrijving

De locatie is gelegen aan de westelijke rand van de kern Lieshout en grenst aan de nieuwbouwwijk die aan deze zijde van het dorp in eerdere decennia tot stand is gekomen. In de omgeving staan met name vrijstaande woningen en een enkele halfvrijstaande woning, opgebouwd in 1 tot 1½ bouwlaag met kap. De woningen hebben een traditionele uitstraling. De Molendreef wordt begeleid door laanbeplanting en ook het achterliggende buitengebied heeft een groene uitstraling met bomenrijen en bossages. De weg vormt daarmee in feite een overgangszone tussen de bebouwde kom en het landelijke gebied.

Aan de oostzijde van de Molendreef zijn momenteel nog geen woningen gelegen. Verder noordelijk staat op circa 350 meter wel de stenen beltmolen 'Vogelenzang'. Ten noorden van het plangebied is de realisatie van drie andere nieuwe woningen aan de Molendreef in voorbereiding. Hiervoor loopt momenteel een separate bestemmingsplanprocedure (bestemmingsplan 'Drie woningen Molendreef te Lieshout', Croonen Adviseurs 2010). Het betreft twee woningen die eveneens in het kader van de BiO-regeling tot stand zullen komen en één woning die conform de regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt ontwikkeld.

Tussen het plangebied en de locatie van de genoemde drie nieuwe woningen is nog een perceel gelegen. Hiervoor bestaan slechts globale plannen om ook hier een woning te realiseren. Vooralsnog blijft het gebruik van dit gebied gelijk aan het gebruik in de huidige situatie. Ten zuiden van het plangebied ligt een woning/tandartspraktijk aan de weg Vogelenzang.



globale inrichtingsschets toekomstige situatie (geen eindbeeld)

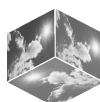
In de ruimere omgeving van het plangebied loopt aan de noordzijde van de kern Lieshout de Provincialeweg, terwijl de zuidzijde van het dorp wordt begrensd door het Wilhelmina-kanaal. Aan de oostkant van Lieshout ligt het bedrijventerrein van Bavaria, in westelijke richting is overwegend agrarisch gebied gelegen. Grote infrastructurele werken zijn in de omgeving niet aanwezig.

2.3 Projectbeschrijving

De kavel waarop de woning komt te liggen is 1.000 m² groot en wordt gepositioneerd op een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lieshout, **sectie L**, nummer 1069. Dit perceel is in totaal circa 1.650 m² groot. Daarvan zal zogenoemd echter niet meer dan 1.000 m² worden gebruikt ten behoeve van de nieuwe woning. Dit betreft het oostelijke deel van het perceel, dat aan de Molendreef grenst. Het overige deel van het perceel blijft conform de huidige situatie in gebruik als landbouwgrond.

De circa 1.000 m² grote kavel van de woning is circa 20 meter breed en 50 meter diep. Voor de nieuwe BiO-woning bestaan nog geen gedetailleerde bouwplannen. Gezien de vorm en ligging van de kavel is een tweezijdige oriëntering echter het meest voor de hand liggend. De woning wordt dan zowel op de Molendreef als het zandpad ten zuiden van het perceel gericht. De gevel gelegen aan de Molendreef wordt daarbij circa 10 meter breed, zodat aan beide zijden nog 5 meter ruimte aanwezig is tussen de woning en de perceelsgrenzen. De gevel gericht op het zandpad wordt circa 15 tot 20 meter breed.

Bij de woning zal daarnaast een bijgebouw worden opgericht direct aan en bereikbaar vanaf het zandpad.



Door de voorgenomen situering en oriëntering sluit de woning aan bij de ten zuiden van het plangebied gelegen woning annex tandartspraktijk aan de Vogelenzang. Ook het praktijkgedeelte bij deze woning is met de lange gevel parallel aan het zandpad gelegen. Wat betreft maatvoering zal de woning aansluiten bij de reeds bestaande bebouwing in de omgeving. Dit houdt in dat de woning wordt opgebouwd in 1 bouwlaag afgedekt met een kap. Ook het materiaal- en kleurgebruik zal aansluiten bij de overige bebouwing in de omgeving. De woning zal daartoe worden vormgegeven in een traditionele 'boerderijstijl', refererend aan de diverse langgevelboerderijen aan de Vogelenzang.

De bouw van de woning vindt plaats in het kader van de provinciale regeling zoals verwoord in de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (zie ook paragraaf 3.3.4). Via deze BiO-regeling kunnen initiatiefnemers in het buitengebied volgens bepaalde normen bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en er woningen voor terugbouwen. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan plaatsvinden door middel van sanering van stallen, groenontwikkeling of het leveren van een financiële bijdrage (welke ingezet zal worden voor kwaliteitsverbetering elders). Bij de woning aan de Molendreef is het laatste het geval.

2.4 Ruimtelijke inpassing conform regeling BiO

Teneinde een optimale inpassing van de nieuwe situatie te garanderen, dient het planvoornemen tot de bouw van een nieuwe woning te voldoen aan de criteria zoals gesteld in paragraaf 1.1.

Zoals aangegeven zijn er nog geen gedetailleerde bouwplannen voor de woning beschikbaar. De gegeven randvoorwaarden bieden echter wel een kader voor de toekomstige bouwplannen. Hier wordt nu kort ingegaan op de wijze waarop de betreffende woning ruimtelijk ingepast zal worden conform de gestelde criteria. De weergegeven inrichtingschets dient daarbij als visuele toelichting.

De te bouwen woning betreft een vrijstaande woning op een kavel van circa 1.000 m² groot. De woning komt op circa 10 meter van de Molendreef te liggen en op circa 5 meter van het ten zuiden van het plangebied gelegen zandpad. De maatvoering van de woning zal conform de gegeven criteria zijn, waarmee tevens wordt aangesloten bij de maatvoering en stijl van de bebouwing in de omgeving. Daarmee is een goede architectonische inpassing gewaarborgd. Opgemerkt dient te worden dat de diepte van de woning gerekend dient te worden vanaf het zandpad, gelet op de vorm en ligging van de kavel.

De te bouwen woning wordt derhalve parallel aan het zandpad en haaks op de Molendreef gesitueerd, met de lange gevel en het dakvlak naar het zuiden gericht. Daarmee kan optimaal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden om zonnepanelen in het dak te integreren. Doordat de woning aan de zuid- en oostzijde zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing is gepositioneerd, wordt aan de noord- en oostzijde zoveel mogelijk ruimte overgehouden voor zichtlijnen naar het achterliggende agrarische gebied. De beleving van het buitengebied vanuit de kern blijft daarmee gewaarborgd.

2.5 Parkeren en ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten op de Molendreef, eventueel via het zandpad. De Molendreef is een 30 km/h woonstraat, welke deel uitmaakt van de aangrenzende woonwijk. Via de interne ontsluitingswegen van Lieshout wordt het plangebied ontsloten op de doorgaande wegen binnen de gemeente Laarbeek, zoals de Provincialeweg, de Beekseweg (N615) en de Sonseweg. Deze wegen maken deel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van de gemeente Laarbeek. De bouw van de nieuwe woning aan de Molendreef zal leiden tot extra verkeersaanrekening ter plaatse. Gelet op de schaal van het planvoornemen zal dit aantal echter dermate gering zijn dat voor de verwerkingscapaciteit van de lokale wegen geen nadelige effecten worden verwacht.

Parkeren langs de Molendreef of het zandpad is niet gewenst. Parkeren ten behoeve van de nieuwe woning vindt derhalve geheel plaats op eigen terrein. Hiervoor biedt de ruime kavel voldoende gelegenheid.

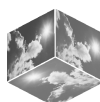
2.6 Oriëntering en privacy

De nieuwe woning wordt tweezijdig georiënteerd, namelijk met de korte gevel op de Molendreef en met de lange gevel op het zandpad ten zuiden van het plangebied. De vorm en ligging van de kavel maken dit tot de meest logische positionering van de woning. De woning heeft aan de achterzijde een vrij uitzicht over het agrarische gebied. Aan de zijden van de Molendreef en het zandpad is de woning gericht op de zij- en achtertuinen van de aldaar gelegen woningen. De erfafscheidingen daar bestaan overwegend uit brede en hoge hagen en incidenteel uit een enkele houten schutting.

De privacy van de nieuwe woning is door de afgeschermd ligging ten opzichte van andere woningen gewaarborgd. Ook ten opzichte van de nieuwe woningen die ten noorden van het plangebied zullen worden gebouwd is de privacy gewaarborgd. Deze woningen liggen op ruim 40 meter van de BiO-woning in het plangebied en bovendien is er een bossage tussen de woningen en het plangebied aanwezig. Door middel van beplanting op het perceel zelf kan de privacy van de nieuwe woning nog verder worden gewaarborgd. De privacy van omliggende woningen en omwonenden komt niet in het geding.

2.7 Duurzaamheid

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



3 Beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Laarbeek.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Op het plangebied is met name de eerste doelstelling van toepassing. Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een BiO-woning grenzend aan bestaand bebouwd gebied. Dit is een vorm van intensivering, welke bijdraagt aan een verdere bundeling van stedelijkheid. Het planvoornemen past zodoende binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid. Voor het plangebied wordt in de Nota Ruimte voorts geen specifiek beleid geformuleerd.

3.2.2 *Nota mensen, wensen, wonen*

In de nota Mensen, wensen, wonen wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Een van de kernthema's is 'meer ruimte voor groene woonwensen'. De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kan realiseren. Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker.

Wonen in en nabij dorpen is, zeker bij de huidige inwoners, populair. Er is een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitengebied en de specifieke sociale banden. Wanneer in de toekomst het belang van informatie- en communicatietechnologie verder toeneemt, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen. Het voornemen om een BiO-woning te realiseren vormt hiervan een voorbeeld. Hier kan worden voldaan aan de wens van ruim en groen wonen.

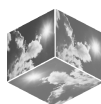
3.3 Provinciaal beleid

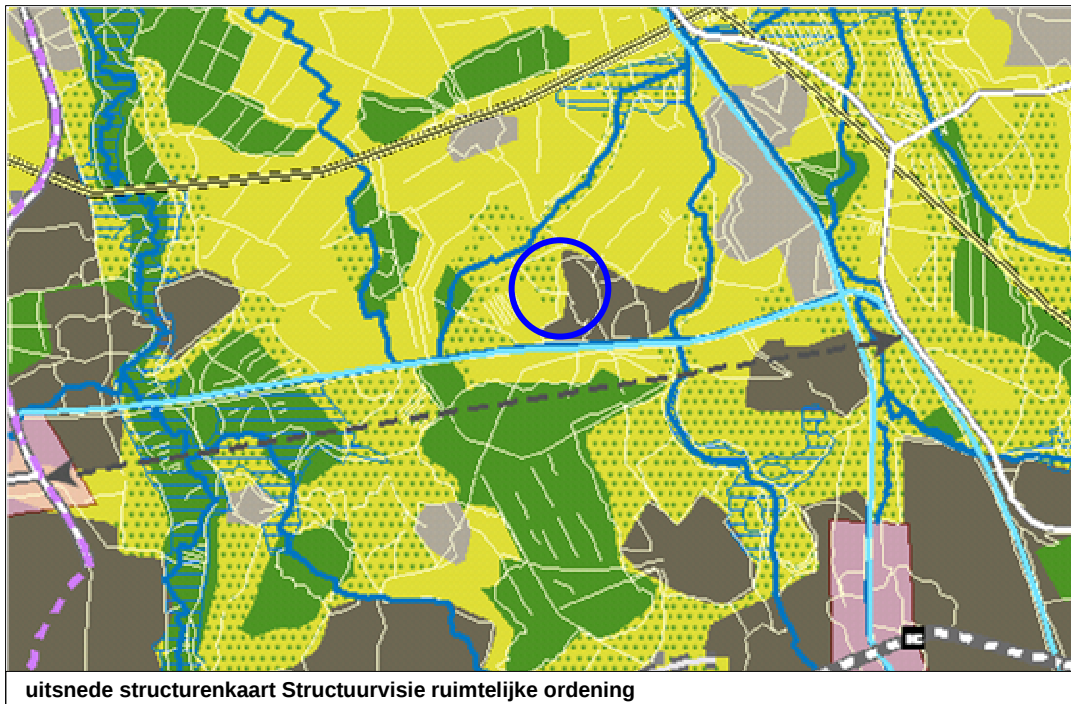
3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.





Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'gemengd agrarisch gebied'. Het beleid is er hier op gericht om multifunctioneel gebruik mogelijk te maken. Aan de randen van bestaande kernen, waar ook het plangebied is gelegen, is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. De ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Het planvoornemen is een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid. De woonfunctie wordt aan de rand van de kern Lieshout versterkt, waarbij tegelijkertijd een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse optreedt.

3.3.2 Verordening Ruimte fase 1 en 2

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De verordening ruimte is in twee fasen ingevoerd en bevat onder andere regels die specifiek van toepassing zijn op wonen en werken in het landelijk en stedelijk gebied. In de eerste fase (vastgesteld d.d. 23 april 2010) worden onder andere regels gesteld omtrent de concentratie van verstedelijking, het doorwerken van de SER-ladder, functiemenging en uitbreiding van grootschalige bedrijvigheid. In de tweede fase, welke zich in de ontwerpfasen bevindt, komen regels aan de orde omtrent detailhandel buiten buurt-, wijk-, dorps- en stadscentra, ontwikkeling van bovenlokale grootschalige voorzieningen, uitsluiten van detailhandelsvestigingen buiten het bestaande stedelijke gebied en het mogelijk maken van stedelijke ontwikkelingen bij complexen in het buitengebied.

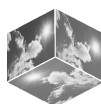
In fase 2 wordt aangegeven dat een bestemmingsplan dat is gelegen in het buitengebied binnen de groenblauwe mantel of het agrarisch gebied en dat voorziet in de bouw van een of meer woningen, een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

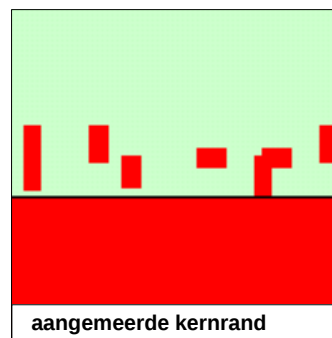
- a. de beoogde kwaliteit van de woning(en) bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit (1.2.1);
- b. toepassing is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering (1.2.2);
- c. een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning is verzekerd door een beeldkwaliteitsplan of daarmee vergelijkbaar instrument.

Ad a. ruimtelijke kwaliteit:

in het kader van de realisering van de woning worden de daarvoor staande financiële bijdragen gestort in een gemeentelijk fonds, dat ziet op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Laarbeek. Ook ter plaatse van de BiO-woning zelf vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats. De nieuwe woning zal, samen met de ten noorden van het plangebied te realiseren woningen, zorgen voor een heldere afbakening van Lieshout aan deze zijde van dorp.

Door de ruime en groene opzet blijft evenwel via zichtlijnen vanaf de Molendreef contact mogelijk met het buitengebied. Hierdoor ontstaat een kwalitatief hoogwaardige overgang tussen het dorpse karakter van Lieshout en het groene karakter van het aangrenzende buitengebied. Een groene aankleding van de kavel draagt hier verder aan bij.





Ad b. kwaliteitsverbetering:

de kwaliteitsverbetering ter plaatse is derhalve zowel ruimtelijk als landschappelijk van aard: de nieuwe woning zorgt voor een versterking van de kernrand en wordt op een dusdanige wijze ingepast, dat ook het omliggende landschap aan kwaliteit wint. Op de locaties elders vindt uiteraard een kwaliteitsverbetering plaats door landschaps- en natuurontwikkeling en eventueel de sloop van overvloedige bebouwing. In de met de landschaps- en natuurontwikkeling en eventuele sloop gepaard gaande kosten wordt voorzien door de opbrengsten van de nieuwe woning. In een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek wordt een en ander vastgelegd.

Ad c. landschappelijke en architectonische inpassing:

een goede landschappelijke en architectonische inpassing is uitgangspunt van het planvoornemen. Onderdeel van de toelichting is een beschrijving van de toekomstige ruimtelijke structuur en de inpassing daarin van de nieuwe woning aan de Molendreef aan de kernrand van Lieshout. Middels een inrichtingsvoorstel is een en ander ook geïllustreerd, zoals weergegeven in hoofdstuk 2.4.

3.3.4 Nota Buitengebied in ontwikkeling

Met de beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling, hebben Gedeputeerde Staten invulling gegeven aan de wens vanuit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om te komen tot een verbetering van het platteland en hiervoor ruimte te geven. In de nota hebben bebouwingsconcentraties een bijzondere plek gekregen. Vanuit de provincie wordt belang gehecht aan het aantrekkelijk houden van het platteland.

Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal dan ook vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen de functie en de omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Het begrip bebouwingsconcentraties is ten opzichte van het Streekplan 2002 aangepast. Het is een verzamelbegrip, waaronder linten, bebouwing clusters en kernrandzones worden begrepen.

De locatie aan de Molendreef en de directe omgeving daarvan kan getypeerd worden als aangemeerde kernrand en wordt gekenmerkt door een aantal 'aangemeerde' elementen, zoals de bebouwing aan de nabijgelegen Schutsstraat. Het streven is hier om het contact met het agrarische achterland te behouden en te komen tot een zachte overgang naar het open landschap.

Via de BiO-regeling kan in het buitengebied volgens bepaalde normen de ruimtelijke kwaliteit verbeterd worden in ruil voor het terugbouwen van woningen. Een belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. De bouw van de woning wordt aangewend om in ruimtelijk en landschappelijk opzicht een kwalitatief hoogwaardige overgang tussen het dorp en het buitengebied te realiseren en de kern een heldere afronding te geven. De ontwikkeling wordt derhalve gebruikt om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te kunnen verbeteren.

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. De gemeente Laarbeek heeft in haar structuurvisie aangegeven hoe hiermee om zal worden gegaan (zie hoofdstuk 3.4.1).

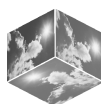
3.4 Gemeentelijk beleid

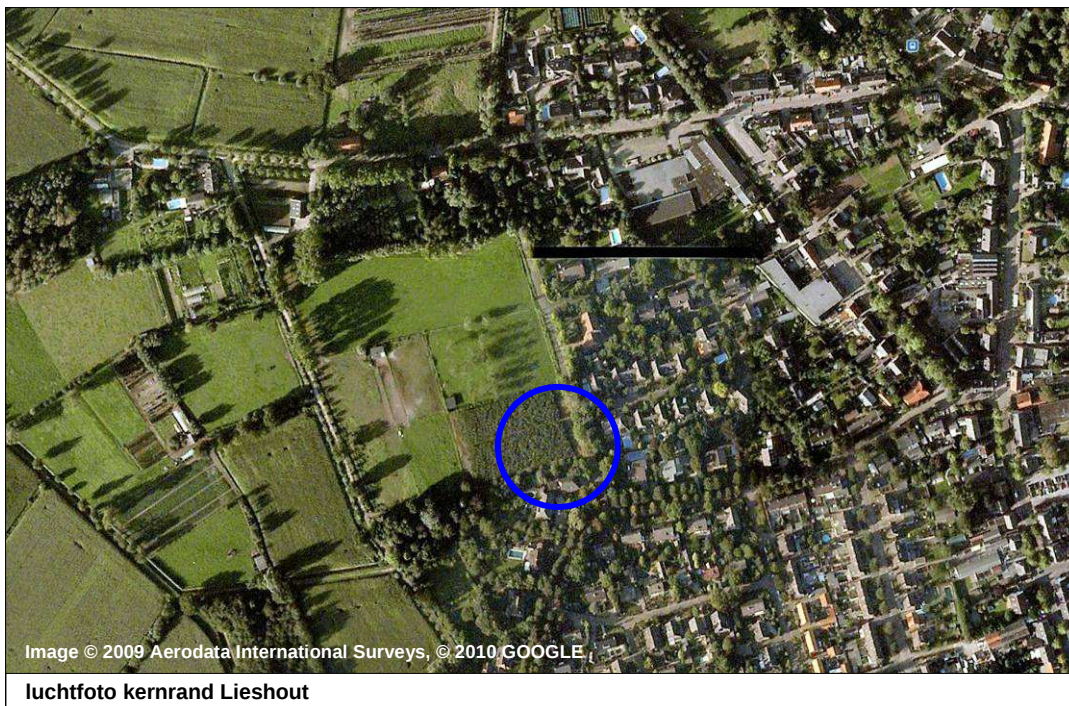
3.4.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020 | Groei in balans

De Structuurvisie Laarbeek 2010-2020 is op 16 september 2010 vastgesteld. In deze nieuwe gemeentelijke structuurvisie wordt aandacht besteed aan de BiO-regeling. Het buitengebied dient een kwaliteitsverbetering te ondergaan en te ontstemen. Uitbreiding van bebouwingsconcentraties aan de randen van de kernen is daardoor in principe niet toegestaan. Echter door gebruik te maken van de BiO-regeling maakt de gemeente het toch mogelijk om onder strikte voorwaarden woningen toe te voegen. Aanvragers van BiO-woningen dienen een financiële vergoeding af te dragen, welke gebruikt zal worden voor een verdere kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Niet overal in het buitengebied mag deze regeling worden toegepast. Er is specifiek beleid geformuleerd voor een aantal bebouwingsclusters. Voor het overige buitengebied en dus ook voor de dorpsrand waar het plangebied is gelegen, geldt meer algemeen beleid. Daarbij worden de mogelijkheden sterk bepaald door het provinciale beleid, dat insteekt op het tegengaan van verdere verstening van het buitengebied.

De provincie Noord-Brabant streeft er aldus naar om wonen zoveel mogelijk in kernen te concentreren. Het toevoegen van burgerwoningen in het buitengebied door nieuwbouw is normaal gesproken niet toegestaan. Door gebruik te maken van regeling zoals de BiO-regeling en de regeling Ruimte voor Ruimte, is dit echter wel mogelijk. Daarbij gelden wel tegenprestaties. In het onderhavige geval wordt deze tegenprestatie geleverd door een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse enerzijds en het buitengebied van de gemeente Laarbeek in het algemeen anderzijds. Voor het laatste wordt in het kader van de realisering van de woning de daarvoor staande financiële bijdragen gestort in een gemeentelijk fonds.





Het zicht op het achterliggende open landschap blijft door de voorgestelde positionering van de woning op de kavel gewaarborgd. Er wordt een overgang gecreëerd tussen de dorpsrand en het landelijke gebied. Daarmee past het planvoornemen binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente Laarbeek.

In de structuurvisie en het daarbij behorende uitvoeringsprogramma zijn tevens de locaties, waar de gelden voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering zullen worden ingezet, vastgelegd.

4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

De locatie is op dit moment niet bebouwd. Gelet op de huidige agrarische functie is onderzoek naar mogelijke verontreinigingen van de bodem echter noodzakelijk. Een dergelijk onderzoek zal in het kader van de bouwvergunningaanvraag worden verricht, mede ten behoeve van de benodigde 'schone grondverklaring'.

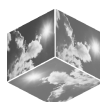
4.3 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Het plangebied is gelegen in een 30 km/h-zone en ligt buiten de geluidzone van hoofdwegen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is in onderhavig geval gelet op het aspect wegverkeerslawaaï daarom niet noodzakelijk.

Ten aanzien van geluidsinvloeden van de nieuwe woning op de omgeving wordt gesteld dat het hier een regulier woningbouwproject betreft. Hiervan mag, gelet op het voorgenomen gebruik, worden aangenomen dat akoestisch onderzoek niet vereist is. Hinder van industrielawaai is niet aan de orde, aangezien in de omgeving geen bedrijven zijn gelegen.

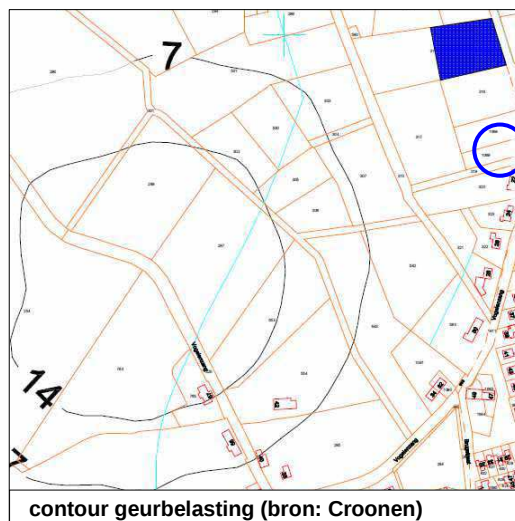
4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.





uitsnede veehouderijbedrijvenkaart



contour geurbelasting (bron: Croonen)

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium ≥ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg en ≥ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

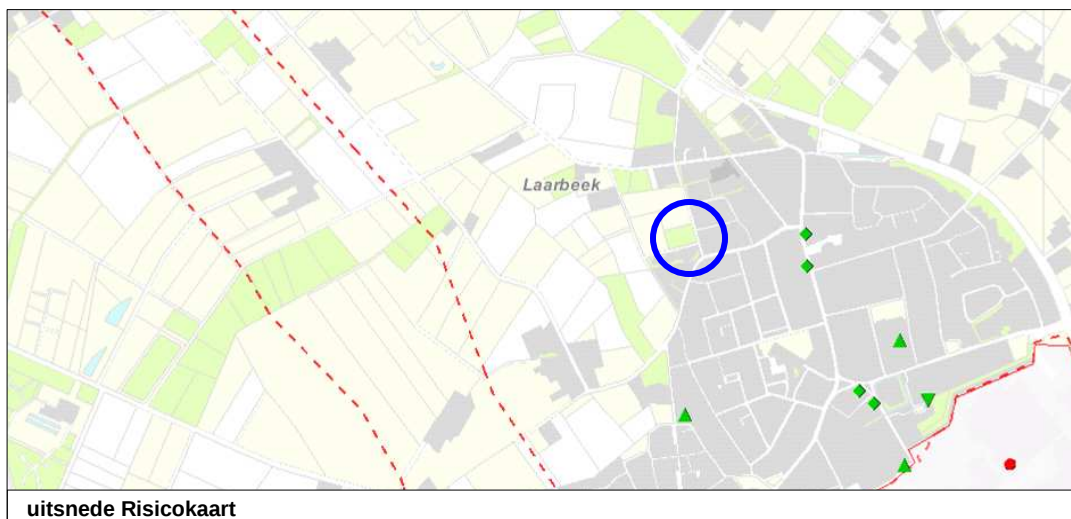
In onderhavig geval is sprake van woningbouw, aangezien het planvoornemen de bouw van een nieuwe woning mogelijk maakt. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.5 Bedrijven en milieuzoneringen

4.5.1 Geurhinder agrarische bedrijven

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderijen in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Conform de veehouderijbedrijvenkaart van de provincie is het plangebied juist buiten de geurcontouren van een agrarisch bedrijf gelegen. Het betreft een veehouderijbedrijf aan de Vogelenzang ten zuidoosten van het plangebied. Uit nadere informatie vanuit de gemeente ten behoeve van de realisering van de woningen ten noorden van het plangebied blijkt eveneens dat het plangebied buiten de contour geurbelasting van dit bedrijf is gelegen (bron: Croonen Adviseurs 2010).



In de wijdere omgeving van het plangebied zijn nog diverse andere agrarische bedrijven aanwezig. De geurcontouren van deze bedrijven reiken niet tot nabij de locatie van de nieuwe woning. Hiermee zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen ten aanzien van het aspect geurhinder. De woningbouw heeft evenmin nadelige gevolgen voor agrarische bedrijven in de omgeving.

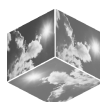
4.5.2 Overige bedrijven

In de nabije omgeving van het plangebied zijn verder geen (reguliere) bedrijven gelegen. De meest nabije bedrijven bevinden zich aan de Schutsstraat, op ruim 150 meter van het plangebied verwijderd. Het planvoornemen ondervindt daardoor geen hinder van bedrijfsactiviteiten. Omgekeerd geldt tevens dat het planvoornemen geen nadelige invloed uitoefent op bedrijven in de omgeving.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Laarbeek en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit.





EHS-gebieden in de omgeving (groen)



bossage ten noorden van het plangebied

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen.

4.7 Kabels en leidingen

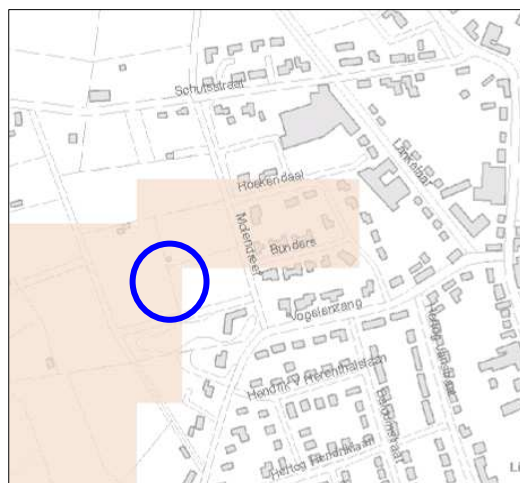
In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. Op circa 600 meter ten westen van het plangebied loopt een buisleiding van de Gasunie voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het betreft de leiding A-521-KR-028 (36 inch aardgasleiding, 66 bar). De contour bij deze leiding en de leiding zelf hebben geen gevolgen voor het planvoornemen.

4.8 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.



uitsnede historische kaart



archeologische verwachtingenkaart

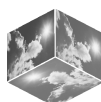
In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Wel liggen in de bredere omgeving van het plangebied diverse EHS-gebieden. Met name ten westen van het plangebied is een aantal grotere bosgebieden aanwezig dat deel uitmaakt van de EHS. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze waardevolle gebieden en is zelf niet gelegen in een EHS of stiltegebied. De omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden en ook de locatie zelf is geheel agrarisch in gebruik (weiland).

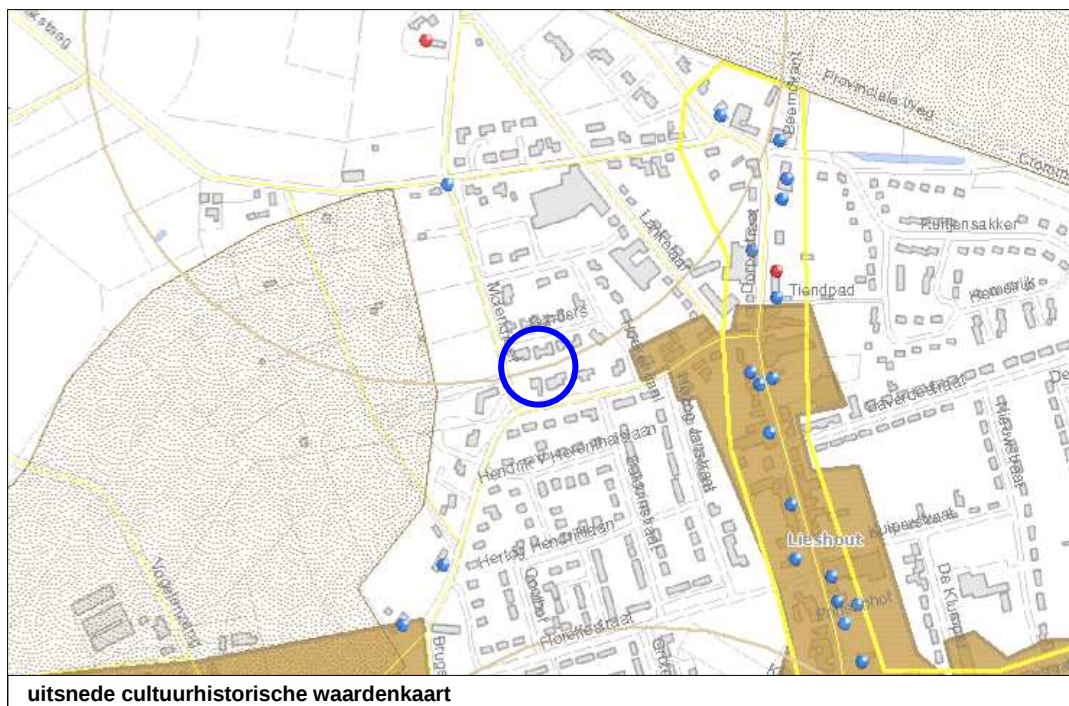
Gelet op de aard en het huidige gebruik van het plangebied (agrarische bouwgrond) en de afwezigheid van een wateroppervlakte is het niet aannemelijk dat zich in het plangebied zeldzame planten- en diersoorten bevinden. De veronderstelling is gerechtvaardigd dat de bouw van de woning geen nadelige invloed heeft op in de bredere omgeving mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Op de Cultuurhistorische waardenkaart heeft het plangebied een lage indicatieve archeologische waarde. Direct ten noorden en ten westen van het plangebied is wel sprake van een hoge of middelhoge indicatieve verwachtingswaarde. Archeologische waarden zijn ter plekke van het plangebied gezien de kleinschaligheid van de ingreep echter niet in het geding. Het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Ten behoeve van de realisatie van de drie woningen ten noorden van het plangebied is in 2009 een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Dit gebied heeft wel een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Evenwel zijn bij het booronderzoek geen archeologische vondsten gedaan. Ook bleek dat de bodem reeds tot 70 cm onder het maaiveld verstoord is. De verwachting is dat ter plaatse van het plangebied een gelijke situatie het geval is.





De Molendreef is op de cultuurhistorische waardenkaart in zijn geheel aangeduid als een historisch geografisch lijn met een redelijk hoge waarde. In het plangebied zelf of in de directe omgeving daarvan zijn geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) aanwezig. Ten westen van het plangebied ligt het archeologische landschap 'Helmondse akkers', verder oostelijk is een archeologisch monument (terrein van hoge archeologische waarde) aanwezig in de vorm van de oude dorpskern van Lieshout. Het plangebied zelf maakt zagezegd geen deel uit van deze waardevolle gebieden.

De locatie van de nieuwe woning is echter wel juist gelegen binnen de molenbiotoop van de verder noordelijk gelegen molen 'Vogelenzang' uit 1819. Deze molenbiotoop betreft een vrijwaringszone waarbinnen geen bouwwerken mogen worden opgericht met een hoogte groter dan $\frac{1}{30}^{\circ}$ deel van de afstand tussen het bouwwerk en de voet van de molen, vermeerderd met 3 meter (de hoogte van de belt). Het verbod geldt niet voor bouwwerken die lager zijn dan de belt van de molen.

Het onderhavige planvoornemen betreft de bouw van een woning, deze ligt binnen de vrijwaringszone en is hoger dan de belt. De afstand tussen de woning en de voet van de molen bedraagt circa 360 meter. De maximale hoogte van de woning mag in dit geval $(\frac{1}{30} * 360) + 3$ meter bedragen hetgeen uitkomt op 15 meter. De woning zal worden opgebouwd uit 1 bouwlaag met kap, waarmee een maximale hoogte mogelijk is die beduidend lager zal zijn dan 15 meter. Geconcludeerd mag worden dat met het planvoornemen de windvang van de molen niet in het geding komt.

5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas. In een reactie (d.d. 11 november 2010) heeft het waterschap aangegeven positief in te kunnen stemmen met het plan, aangezien de ontwikkeling voldoet aan de volgende beleidsuitgangspunten die bij de watertoets in acht dienen te worden genomen:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling.

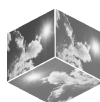
De mede ten aanzien van de genoemde beleidsuitgangspunten door het waterschap gemaakte aanvullende opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

Met de Waterkansenkaart biedt het waterschap Aa en Maas een eerste indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen die in de ruimtelijke planontwikkeling aan bod komen. De kaart kan gebruikt worden als startpunt voor het proces van de Watertoets en is een hulpmiddel als een ruimtelijk plan moet worden gewijzigd vanwege een voorgenomen functiewijziging of locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen.

Op de Waterkansenkaart is het plangebied gelegen in een gebied waar weinig maatregelen nodig zijn om hydrologisch neutraal te kunnen bouwen. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich hier dieper dan 70 cm beneden maaiveld.

Het plangebied valt tevens binnen een beschermingsgebied voor drinkwaterwinning, type waterwingebied met boringsvrije zone. In de Provinciale Milieuverordening (PMV) staat hiervoor vermeld dat elk risico van verontreiniging dient te worden voorkomen. In principe zijn in dergelijke gebieden daardoor alleen die activiteiten toegestaan die verband houden met grondwaterwinning. De geldende verbodsbepalingen zijn echter niet van toepassing indien de grond niet dieper dan 10 meter onder het maaiveld wordt geroerd.



Voor de bouw van de woning in het plangebied worden geen grond- en funderingswerkzaamheden verricht, noch damwanden of heipalen geplaatst of verwijderd dieper dan 10 meter onder het maaiveld. Het planvoornemen is daardoor niet in strijd met de Provinciale Milieuverordening van de provincie Noord-Brabant. Wel zal het plan ter kennisname tevens naar de provincie worden opgestuurd.

5.3 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuwe BiO-woning. Hierdoor is sprake van een toename van verhard oppervlak binnen het plangebied. Daarmee oefent het plan invloed uit op het totale waterbergende vermogen van het plangebied.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering. Hergebruik wordt over het algemeen alleen toegepast bij grootschalige voorzieningen. Infiltratie en berging behoren wel tot de mogelijkheden.

De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is ten behoeve van het planvoornemen is afhankelijk van het aantal m² aan toegenomen verharding, hetgeen in onderhavig geval circa 250 m² bedraagt. Hiervan uitgaande is een bergingscapaciteit vereist van 12 m³ bij een T=10 neerslagsituatie. Voor een T=100 situatie bedraagt dit 16 m³. Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken, moet de infiltratievoorziening boven de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) worden aangelegd. In de benodigde bergingscapaciteit zal worden voorzien door de aanleg van een vijver en vergroting van de capaciteit van de reeds aanwezige zaksloten.

Voorts wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare (bouw)materialen. Op deze wijze wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen de grond of het grondwater kunnen verontreinigen.

5.5 Riolering

De nieuwe woning wordt aangesloten op de bestaande riolering aan de Molendreef. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.

6 Haalbaarheid

6.1 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Hierbij worden enkel overeenkomsten door beide partijen en derden ondertekend. Voor de gemeente Laarbeek zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

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

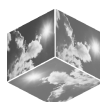
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de bouw van een BiO-woning aan de Molendreef in Lieshout. De planlocatie is gelegen op de rand van bestaand bebouwd gebied aan de westzijde van Lieshout. Gelet op het gegeven dat de privacy van omliggende woningen gewaarborgd blijft en de met de woningbouw gepaard gaande BiO-bijdragen een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied van de gemeente Laarbeek kan worden gerealiseerd, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Afgezien daarvan zullen ten noorden van het plangebied in een eerder stadium al drie nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de Molendreef. Hiertegen zijn geen overwegende bezwaren gebleken. De verwachting is dat hetzelfde zal gelden voor de ene nieuwe BiO-woning in het plangebied. De ruimtelijke onderbouwing zal integraal in het nieuwe bestemmingsplan Lieshout van de gemeente Laarbeek worden opgenomen.

6.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bouw van de nieuwe woning betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.





Staro

NATUUR EN
BUITENGEBIED

Quickscan Natuurwaarden

Molendreef te Laarbeek

Rapportnummer 10-0231

www.starobv.nl

Quickscan natuurwaarden

Plangebied Molendreef te Laarbeek

November 2010

Rapportnummer: 10-0231

In opdracht van: Triple Adviseurs

Uitgevoerd door: Staro Natuur en Buitengebied
Lodderdijk 38a
5421 XB Gemert
tel. 0492-450161
fax. 0492-450162
www.starobv.nl



Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doel	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Onderzoek	3
2.1	Methode	3
2.2	Ligging en beschrijving deelgebieden	4
2.3	Bronnenonderzoek	5
2.4	Beschermde soorten	6
3	Effecten	9
3.1	Voorgenomen plannen	9
3.2	Effecten op beschermde soorten	9
3.3	Effecten op beschermde gebieden	10
3.4	Mitigerende en compenserende maatregelen	10
4	Conclusies en advies	12
	Literatuurlijst	13
	Bijlage 1 Het Natuurloket	
	Bijlage 2 Wet- en regelgeving	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens een Bio-woning te realiseren op locatie Molendreef te Laarbeek, gemeente Laarbeek. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging/-herziening noodzakelijk. In verband met de ruimtelijke procedures en daarvoor noodzakelijk onderzoeken dient onderzocht te worden welke natuurwaarden actueel in het gebied aanwezig zijn. Dit om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving gehandeld zal worden. Hierbij wordt gekeken naar gebiedsgerichte bescherming en soortgerichte bescherming.

1.2 Doel

Doel van het onderliggende onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen de deelgebieden mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang, gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Deze rapportage beschrijft de (mogelijke) aanwezigheid van soorten die zijn opgenomen op de lijsten van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet en Natura 2000-lijsten. Ook wordt bepaald op welke wijze en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden invloed hebben op deze soorten. Op basis daarvan kan worden vastgesteld welke maatregelen getroffen en vervolgstappen genomen dienen te worden om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving zal worden gehandeld. Aanvullend zal worden bepaald of voorgenomen ontwikkelingen effect hebben op de beschermde natuurwaarden van nabijgelegen natuurgebieden.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de onderzoeksmethode en het plangebied. Daarnaast wordt de aanwezigheid van beschermde soorten besproken. De effecten van de geplande ingrepen op beschermde natuurwaarden en mogelijke noodzaak tot het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven in hoofdstuk 3. In het laatste hoofdstuk zijn de conclusies uiteengezet.

2 Onderzoek

2.1 Methode

Als eerste heeft een bronnenonderzoek plaatsgevonden, waarbij gekeken is naar gebiedsgerichte bescherming en mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Voor het onderzoek naar beschermde soorten, die in of in de nabijheid van het plangebied voorkomen, is gebruikgemaakt van gegevens van Het Natuurloket, de website Waarneming.nl en diverse verspreidingsatlassen.

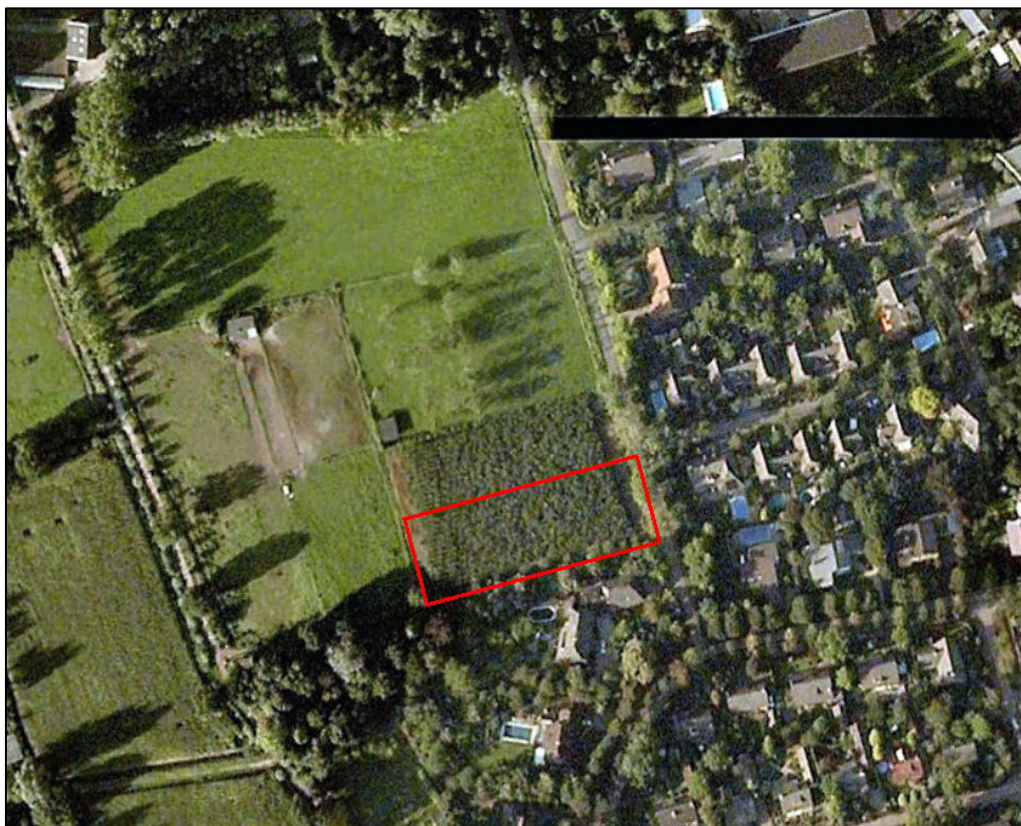
De aanwezigheid van relevante natuurterreinen in de omgeving, de ligging van Natuurbeschermingswet 1998 gebieden (o.a. Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) en de EHS in de nabijheid van het plangebied is onderzocht.

Vervolgens heeft een veldbezoek plaatsgevonden waarbij alle in het plangebied aanwezige biotopen zijn opgenomen. De aanwezigheid van deze biotopen vormt de basis voor de mogelijkheid tot het voorkomen van beschermde soorten. Naast de biotopen zijn tevens directe en indirecte aanwijzingen opgenomen die duiden op het voorkomen van beschermde soorten. Dergelijke aanwijzingen zijn bijvoorbeeld het fysiek aantreffen van exemplaren van soorten en het aantreffen van holen, uitwerpselen, prooiresten, vraat-, loop- en veegsporen. Deze waarnemingen zijn bij de beoordeling betrokken. De aanwezige biotopen zijn vergeleken met de habitateisen van beschermde planten- en diersoorten. Op basis van deze vergelijking is beoordeeld welke van deze soorten in het plangebied kunnen voorkomen. De bevindingen van het veldbezoek en het literatuuronderzoek zijn vervolgens gebundeld in deze rapportage.

Het veldbezoek dat voor dit onderzoek is uitgevoerd, heeft plaatsgevonden op 11 november 2010 in de ochtend onder de volgende weersomstandigheden: bewolkt, vrij krachtige wind en circa 5 graden Celsius.

2.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied Molendreef te Laarbeek, gemeente Laarbeek, betreft een agrarisch perceel met enkele knotwilgen (Foto 1). Het is gelegen ten westen van Lieshout.



Figuur 1. Grove begrenzing van het plangebied (rood omlijnd)

Het plangebied betreft een agrarisch perceel. Momenteel is het plangebied begroeid met gras. Aan de zuidzijde grenzen enkele knotwilgen. In de zuidwesthoek staat een grote eik. Tegen de noordzijde staat een bomenplantage. Een en ander is zichtbaar in de onderstaande fotoreportage.



Foto 1. Plangebied



Foto 2. Plangebied



Foto 3. Eik



Foto 4. Knotwilg

2.3 Bronnenonderzoek

Natuurbeschermingswet 1998

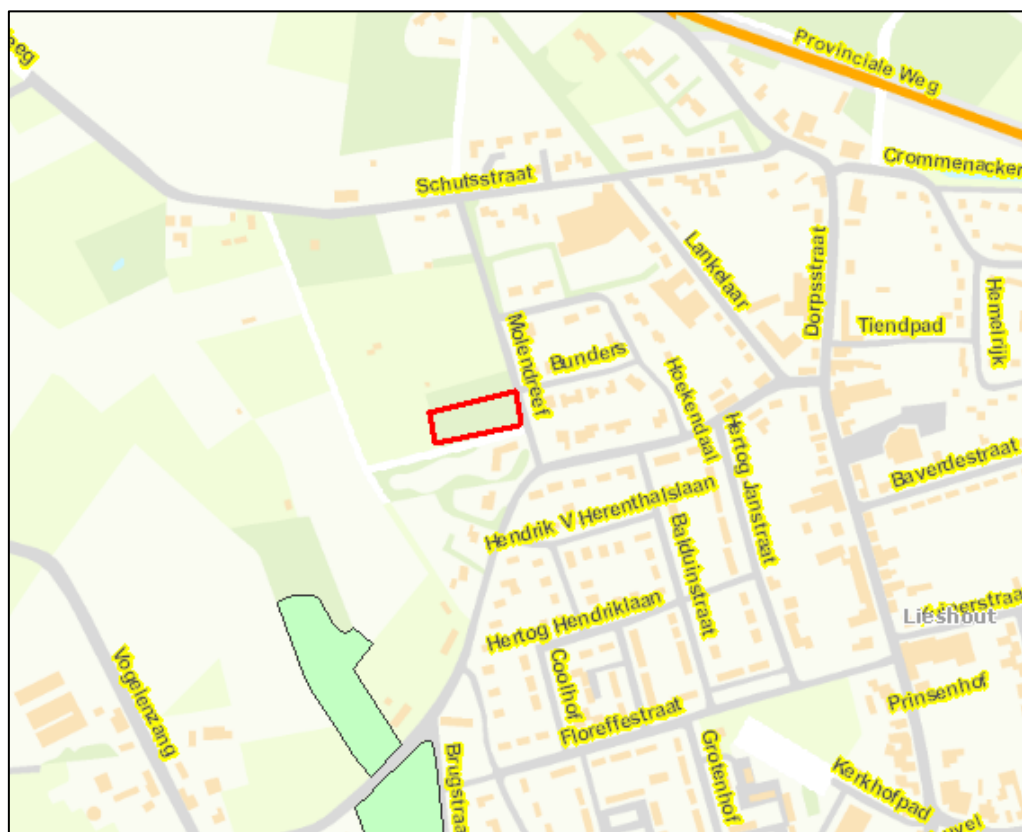
Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van het ministerie van LNV blijkt dat het plangebied zich niet in of nabij Natura 2000 gebieden, Wetlands of Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten bevindt.

Gebieden (P)EHS

Zoals blijkt uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van het ministerie van LNV en de website van provincie Brabant, maakt het deelgebied geen deel uit van de EHS. Het dichtstbijzijnde EHS gebied is gelegen op 200 meter zuidwestelijk van het plangebied (figuur 2).

Soorten

Voor het soortenonderzoek zijn gegevens gebruikt die afkomstig zijn van Het Natuurloket. Het plangebied ligt in twee kilometerhokken (kmhokken), namelijk 168-392 en 169-392. Daarnaast is gebruikgemaakt van diverse verspreidingsatlassen van faunagroepen. Onder andere gegevens over vleermuizen, amfibieën, reptielen, vlinders, libellen en vissen zijn uit dergelijke atlassen afkomstig. Daarnaast is gebruikgemaakt van gegevens van de provincie Brabant en van de website Waarneming.nl.



Figuur 2. Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (groen). Bron: www.brabant.nl

2.4 Beschermde soorten

Vaatplanten

Uit de gegevens van Het Natuurloket blijkt dat beide kmhokken goed zijn onderzocht op het voorkomen van beschermde vaatplanten. Het Natuurloket maakt melding van 395 soorten vaatplanten in kmhok 168-392 waarvan 15 beschermde. Hiervan zijn acht soorten van de Rode Lijst, vijf soorten van FFlijst 1 en nog twee soorten van FFlijst 2/3. Voor het kmhok 169-392 zijn 320 vaatplanten gemeld, waarvan vijf beschermde soorten. In dit kmhok zijn ook drie soorten van de Rode Lijst aangetroffen en twee soorten van FFlijst 1.

Tijdens veldbezoek zijn de boomsoorten knotwilg en eik waargenomen in het plangebied. Verder bestond het plangebied vooral uit Engels raaigras. Aangezien geschikt habitat ontbreekt worden beschermde vaatplanten niet verwacht.

Conclusie: er komen geen beschermde vaatplanten voor in het plangebied.

Vlinders en libellen

Uit de gegevens van Het Natuurloket blijkt dat beide kmhokken goed zijn onderzocht op het voorkomen van beschermde dagvlinders. Beide kmhokken zijn matig onderzocht op het voorkomen van beschermde soorten libellen. In de beide kmhokken zijn totaal 24 dagvlindersoorten aangetroffen, waarvan één soort van de Rode lijst. In totaal zijn er vier libellensoorten aangetroffen, maar geen beschermde soorten.

Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat er in het plangebied geen geschikte biotopen aanwezig zijn voor het voorkomen van beschermde soorten dagvlinders.

Tevens is door het ontbreken van oppervlaktewater geen voortplantingsmogelijkheid voor libellen aanwezig. Het is wel mogelijk dat enkele algemeen voorkomende, niet beschermde soorten dagvlinders en libellen gebruikmaken van het onderzoeksgebied. Conclusie: er komen geen beschermde soorten dagvlinders of libellen voor in het onderzoeksgebied.

Mieren en kevers

Mieren en kevers zijn nauwelijks onderzocht in de beide kmhokken. Er wordt melding gemaakt van één mier- of keversoort. Deze waarneming betreft geen beschermde soort. Beschermde soorten mieren en kevers zijn afhankelijk van bijzondere habitattypen als oude (naald)bossen of wateren met spaarzame vegetatie, een minimale waterdiepte van 50 cm en maximaal matig voedselrijk water. Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat geschikte biotopen in het plangebied niet aanwezig zijn. Door het ontbreken van oppervlaktewater en oude bossen wordt het voorkomen van beschermde soorten mieren en kevers onwaarschijnlijk geacht. Conclusie: er komen geen beschermde soorten mieren en kevers voor in het onderzoeksgebied.

Vissen

Door het ontbreken van oppervlaktewater in het onderzoeksgebied, is het gebied ongeschikt voor het voorkomen van (beschermde soorten) vissen. Er is dan ook niet nader onderzocht welke vissoorten voorkomen in de nabije omgeving. Conclusie: er komen geen beschermde soorten vissen voor in het onderzoeksgebied.

Reptielen en amfibieën

Volgens Het Natuurloket is het kmhok 168-392 matig onderzocht op het voorkomen van beschermde soorten amfibieën. Het kmhok 169-392 is niet onderzocht op amfibieën. Beide kmhokken zijn niet onderzocht op het voorkomen van beschermde reptielen. Het Natuurloket maakt melding van twee soorten amfibieën van FFlijst 1. Uit de RAVON Atlas van Amfibieën en Reptielen van Nederland (2009) blijkt dat de amfibiesoorten Alpenwatersalamander (FFlijst 2), kamsalamander (FFlijst 3), vinpootsalamander (FFlijst 3), kleine watersalamander (FFlijst 1), gewone pad (FFlijst 1), bruine kikker (FFlijst 1), heikikker (FFlijst 1) en het groene kikker-complex (FFlijst 1) voorkomen in de omgeving van het plangebied. Tevens komt de reptielsoort levendbarende hagedis (FFlijst 2) voor in de buurt van het plangebied.

Uit het veldbezoek blijkt dat er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is. Er is dan ook geen voortplantingsbiotoop voor amfibieën in het plangebied aanwezig. Het gebied is, door het ontbreken van oppervlaktewater, voor de salamandersoorten en het groene kikker-complex ongeschikt als leefgebied. Het onderzoeksgebied is voor de bruine kikker en gewone pad wel geschikt als landbiotoop. Het gebied is tevens ongeschikt als leefgebied voor de rugstreeppad, omdat deze soort gebonden is aan dynamische milieus.

Conclusie: mogelijk komt de bruine kikker en gewone pad (beide FFlijst 1) voor in het onderzoeksgebied. Voor de overige amfibiesoorten en de levendbarende hagedis is het plangebied ongeschikt als leefgebied.

Vogels

Uit de gegevens van Het Natuurloket blijkt dat de kmhokken slecht zijn onderzocht op het voorkomen van beschermde soorten vogels. In totaal zijn er 31 soorten (FFlijst vogels) aangetroffen waarvan er twee op de Rode Lijst staan. Het plangebied kan

mogelijk broed- en foerageergelegenheden bieden aan diverse cultuurvolgende vogelsoorten en is matig geschikt voor vogelsoorten van het agrarisch gebied. Tijdens het veldbezoek zijn geen vogels waargenomen. In de knotwilgen zijn geen nesten van vogels aangetroffen.

Conclusie: het onderzoeksgebied is geschikt als broedgelegenheid en tevens als foerageergebied voor verschillende, vooral cultuurvolgende, vogelsoorten (FFlijst vogels).

Zoogdieren

Uit de gegevens van Het Natuurloket blijkt dat beide kmhokken slecht zijn onderzocht op het voorkomen van beschermde soorten zoogdieren. Er wordt melding gemaakt van één soort van FFlijst 1 en één soort van FFlijst 2/3. Het plangebied is geschikt voor diverse grondgebonden zoogdieren van FFlijst 1 als mol, egel, konijn, haas, vos en diverse muizensoorten.

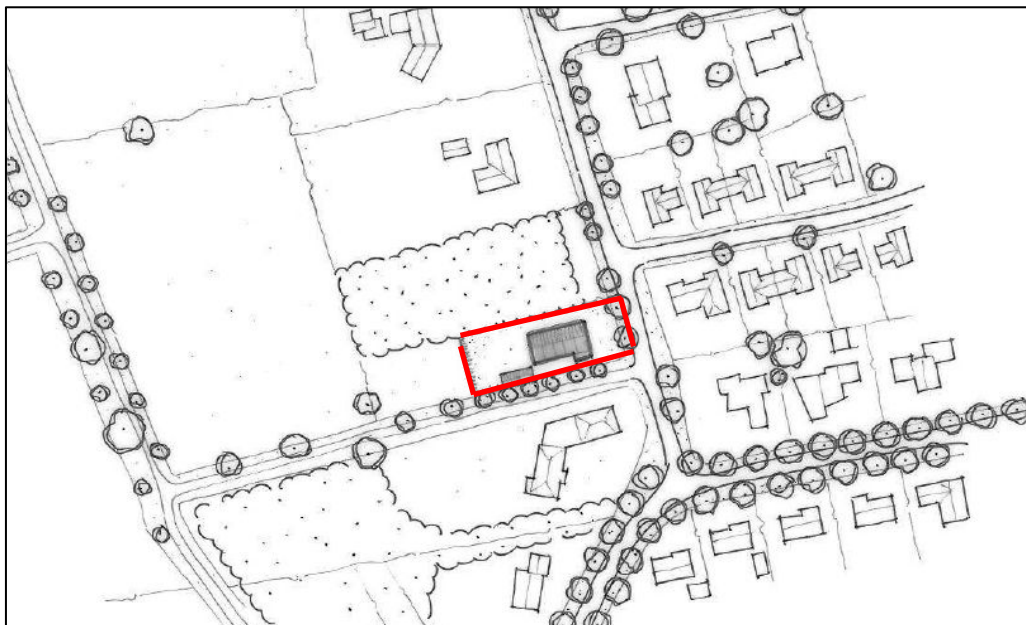
Volgens de atlas van de Nederlands Vleermuizen komen de watervleermuis, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger (alle FFlijst 3) voor in de omgeving van het plangebied. Het plangebied is in zijn geheel geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Tijdens het veldbezoek zijn holten in de aanwezige knotwilgen aangetroffen. Deze holten vleermuizen zijn matig geschikt voor vleermuizen. Mogelijk verblijven hier incidenteel individuen. Het microklimaat van de holten is voor kolonies ongeschikt door tocht en inregenen. Daarnaast is de ruimte in de holten te beperkt om kolonies te huisvesten. Vaste rust- en verblijfplaatsen worden in deze holten niet verwacht. Tijdens het onderzoek zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen.

Conclusie: het onderzoeksgebied is voor een aantal grondgebonden zoogdieren (FFlijst 1) geschikt als (onderdeel van hun) leefgebied. Voor vleermuizen (FFlijst 3) is het plangebied geschikt als foerageergebied. Vaste rust- en verblijfplaatsen worden niet verwacht.

3 Effecten

3.1 Voorgenomen plannen

Op de thans onbebouwde locatie zal een nieuwe woning gerealiseerd worden (figuur 3).



Figuur 3. Plangebied (rood omlijnd)

3.2 Effecten op beschermde soorten

Op basis van hetgeen beschreven in hoofdstuk 2 kan worden geconcludeerd dat (delen van) het plangebied mogelijk behoort tot het leefgebied van beschermde amfibieën, vogels en zoogdieren. In het onderstaande wordt beschreven welke effecten optreden.

Amfibieën

Mogelijk wordt het plangebied door een aantal amfibieën van FFlijst 1 (bruine kikker en gewone pad) benut als landbiotoop. Door herinrichting zal een deel van dit landbiotoop vernietigd worden.

Vogels

Een aantal vogelsoorten (FFlijst vogels) benut het plangebied als foerageergebied en de beplanting als broedgelegenheid. In de toekomst zal het plangebied mogelijk geschikter zijn als foerageer- en broedgelegenheid voor zang- en struweelvogels, doordat het nieuwe huis waarschijnlijk een tuin krijgt. Daarnaast is in de directe omgeving van het plangebied voldoende gelijksoortig foerageergebied aanwezig, de effecten zijn derhalve te verwaarlozen.

Zoogdieren

Mogelijk benut een aantal grondgebonden zoogdieren (FFlijst 1) het plangebied als leefgebied. Doordat het plangebied gedeeltelijk bebouwd wordt, wordt een gedeelte van het leefgebied van grondgebonden zoogdieren vernietigd.

Met betrekking tot vleermuizen (FFlijst 3) geldt dat er naar verwachting geen effecten optreden ten aanzien van aanwezig foerageergebied. De omgeving biedt vleermuizen voldoende mogelijkheden tot foerageren en in de toekomst is het onderzoeksgebied eveneens geschikt als foerageergebied. Eventuele effecten op het foerageergebied zijn derhalve te verwaarlozen. Vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen en worden niet verwacht.

3.3 Effecten op beschermde gebieden

Er treden na herinrichting van het plangebied geen negatieve effecten op ten aanzien van Natura 2000-gebieden, Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten of EHS-gebieden.

3.4 Mitigerende en compenserende maatregelen

Om te voorkomen dat het uitvoeren van de werkzaamheden of het aanpassen van de ruimtelijke situatie negatieve effecten heeft op de aanwezige beschermde soorten en daarmee strijdig is met de Flora- en faunawet, verdient het aanbeveling om maatregelen te treffen om mogelijke schade te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken; zogenaamde mitigerende en compenserende maatregelen.

Door een recente wijziging in de wetgeving is het voor soorten van de Habitatrichtlijn (bijvoorbeeld vleermuizen) en voor vogels niet meer mogelijk een ontheffing te verkrijgen voor ruimtelijke inrichting of ontwikkelingen. Daarnaast geldt voor vogels dat een ontheffing in het kader van belang “dwingende reden groot openbaar belang” eveneens niet meer mogelijk is. Schade aan deze soorten dient voorkomen te worden om strijdig handelen met de wetgeving te voorkomen.

Amfibieën

Het is niet noodzakelijk mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de amfibiesoorten van FFlijst 1.

Vogels

Voor algemeen voorkomende vogelsoorten geldt dat, indien broedende vogels (FFlijst vogels) aanwezig zijn, werkzaamheden als verwijdering van de bosschages en bomen niet plaats kunnen vinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden.

Door beplanting vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen of het terrein ongeschikt te maken, wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien zo gehandeld wordt treden er geen effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden buiten het broedseizoen worden geen nadelige effecten verwacht op deze algemeen voorkomende vogels.

Zoogdieren

Het is niet noodzakelijk om mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de zoogdiersoorten van FFlijst 1. Wat betreft vleermuizen (FFlijst 3) geldt dat er naar verwachting geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige foerageergebieden. Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen en deze worden ook niet verwacht in het plangebied.

Zorgplicht

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de FFwet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

4 Conclusies

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet.

Soorten van FFlijst 1

(Mogelijk) voorkomende grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën staan vermeld op FFlijst 1. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ingrepen een vrijstelling van de Flora- en faunawet.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat geen negatieve effecten optreden. Er zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen aangetroffen in het plangebied en deze worden ook niet verwacht.

Soorten van FFlijst vogels

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 3.4, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van de meeste vogelsoorten.

Concluderend kan gesteld worden dat:

- de aanbevelingen ten aanzien van vogels in acht genomen dienen te worden zoals beschreven in paragraaf 3,4;
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben;
- altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.

Literatuurlijst

- Creemers R. et al., De amfibieën en reptielen van Nederland, Nederlandse Fauna 9. RAVON, Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis & European Invertebrate Survey, Nederland, Leiden 2009.
- Dijkstra K, D. B. et al., De Nederlandse libellen, Nederlandse Fauna 4, Nederlandse vereniging voor Libellenstudie. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis & European Invertebrate Survey, Nederland, Leiden 2002.
- Bos F. et al., De dagvlinders van Nederland, Nederlandse Fauna 7. De Vlinderstichting, Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis & European Invertebrate Survey, Nederland, Leiden 2006.
- Limpens, H. et al., Atlas van de Nederlandse vleermuizen, onderzoek naar verspreiding en ecologie. KNNV Uitgeverij, Utrecht, 1997.
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Brochure: Buiten aan het werk? Houd tijdig rekening met beschermde dieren en planten. 22 februari 2005.
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen. Den Haag, 26 augustus 2009.

Geraadpleegde internetsites

- www.brabant.nl
- www.natuurloket.nl
- www.minlnv.nl
- www.ravon.nl
- www.vlinderstichting.nl
- waarneming.nl
- www.zoogdiervereniging.nl

Bijlage 1 Het Natuurloket

geselecteerde kilometerhokken

169-392,168-392



168-392	vegetanten	mossen	korstmossen	paddestoelen	zwamieren	vogels	amfibieën	reptielen	vissen	dagvlinders	macrochthonische	microchthonische	bolletjes	spinnende en trekkende	overige insecten	zoogdieren
Rode-Lijstsoorten	8	2				1				1						
Priest soorten tabel 1	5				1	1	2									
Priest soorten tabel 2+3	2					31										
Priest vogels																
Het soorten bijlage II																
Het soorten bijlage IV																
aanst. soorten	395	20			1	31	2		1	24	2	2	4		1	
volledigheid onderzoek	goed	redelijk	niet	niet	slecht	slecht/niet	matig	niet	slecht	redelijk	slecht	slecht	matig	niet	onbepaald	niet
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

169-392	vegetanten	mossen	korstmossen	paddestoelen	zwamieren	vogels	amfibieën	reptielen	vissen	dagvlinders	macrochthonische	microchthonische	bolletjes	spinnende en trekkende	overige insecten	zoogdieren
Rode-Lijstsoorten	3					2				1						
Priest soorten tabel 1	2				1											
Priest soorten tabel 2+3					1											
Priest vogels						30										
Het soorten bijlage II																
Het soorten bijlage IV																
aanst. soorten	320				2	30				24	2	2	4			
volledigheid onderzoek	goed	niet	niet	niet	slecht	slecht/niet	niet	niet	niet	redelijk	matig	slecht	matig	niet	niet	niet
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

Bijlage 2 Wet- en regelgeving

Flora- en faunawet *(Bron: Ministerie van LNV)*

De soortbescherming is in Nederland vastgelegd in de Flora- en faunawet (FFwet). Los van de zorgplicht (Art. 2), die inhoudt dat zorgvuldig moet worden omgesprongen met alle dieren en planten, zijn ongeveer 500 soorten specifiek door de FFwet beschermd. Dat is circa anderhalf procent van de soorten die in Nederland voorkomen. Doel van de wet is er zorg voor te dragen dat de gunstige staat van instandhouding van soorten niet in gevaar komt.

In de Flora- en faunawet zijn lijsten samengesteld van soorten die binnen de Nederlandse wet- en regelgeving een beschermde status genieten. Met name de artikelen 2, 8, 9, 10 en 11 van deze wet hebben directe gevolgen voor de wijze waarop en de mate waarin planologische ingrepen, maatregelen en feitelijke werkzaamheden invloed mogen hebben op de beschermde soorten.

Sinds de inwerkingtreding van de AMvB Art. 75 van de FFwet in februari 2005 is het niet meer altijd nodig een ontheffing te hebben voor het uitvoeren van werkzaamheden. Of dat nodig is hangt af van de soorten die het betreft en de mate van bescherming die zij genieten. De zorgplicht uit artikel twee blijft echter altijd van toepassing op alle in het wild levende planten en dieren en hun directe leefomgeving. Voor de soorten van FFlijst 1 is geen ontheffing nodig. Voor de soorten van FFlijst 2 geldt dat moet worden gewerkt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Indien er geen goedgekeurde gedragscode voorhanden is zijn ook de soorten uit FFlijst 2 ontheffingsplichtig. Voor soorten van FFlijst 3 moet altijd ontheffing worden aangevraagd. Behalve voor beschermde soorten, geldt deze indeling ook voor hun vaste rust- en verblijfplaatsen.

Door een recente wijziging in de wetgeving (augustus 2009) is het voor soorten van de Habitatrichtlijn (b.v. vleermuizen en rugstreeppad) en voor vogels niet meer mogelijk een ontheffing te verkrijgen voor ruimtelijke inrichting of ontwikkelingen. Daarnaast geldt voor vogels dat een ontheffing in het kader van belang "dwingende reden groot openbaar belang" eveneens niet meer mogelijk is.

Natuurbeschermingswet 1998 *(Bron: Ministerie van LNV)*

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermd natuurmonument zijn aangewezen. Deze juridische status geeft extra bescherming aan bijzonder waardevolle en kwetsbare natuurgebieden. Het belangrijkste onderdeel van de wet is dat er een aparte vergunning nodig is voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor het natuurmonument. Het maakt daarbij niet uit waar die activiteiten plaatsvinden, dat kan zowel binnen als buiten het natuurgebied zijn (de zogenaamde 'externe werking'). Op dit moment is ongeveer 300.000 ha natuurgebied aangewezen als staats- of beschermd natuurmonument.

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet (Nb) 1998 in werking getreden. Daarmee voldoet Nederland aan de eisen van de Europese natuurwetgeving. De wet biedt een beschermingskader voor de flora en fauna binnen de aangewezen beschermde gebieden, de zogenaamde Natura-2000 gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten.

Een belangrijk onderdeel van de nieuwe Nb-wet is dat er geen vergunning gegeven mag worden voor handelingen of projecten die schadelijk kunnen zijn voor de kwaliteit van de habitats van soorten waarvoor een gebied is aangewezen. Wanneer niet op voorhand uitgesloten kan worden dat er

schadelijke effecten kunnen optreden, dan dient de initiatiefnemer een 'passende beoordeling' te maken. Dat betekent een onderzoek naar alle aspecten van het project en welke gevolgen die kunnen hebben voor datgene wat bescherming geniet. Het bevoegd gezag (in de meeste gevallen is dat Gedeputeerde Staten) dient aan de hand van deze beoordeling zekerheid te verkrijgen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast. Kan die zekerheid niet verkregen worden, dan mag er geen vergunning verleend worden.

Ecologische Hoofdstructuur *(Bron: Ministerie van LNV)*

De term 'Ecologische Hoofd Structuur' (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden en robuuste verbindingen.
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De EHS moet in 2018 klaar zijn. Kleinere natuurgebieden, kleine bosjes, sloten, rietkragen et cetera maken geen deel uit van de EHS, maar dragen uiteraard wel bij aan de natuurkwaliteit van stad en platteland. Het Rijk gaat ervan uit dat deze in voldoende mate door andere partijen (gemeente, waterschappen, grondeigenaren e.d.) worden beschermd. Het Rijk heeft hiervoor een kwaliteitsimpuls voor het landschap opgezet.

ZAANKR.	Z-10008104
DOC.NR	IN-1025328
7 DEC 2010	AFD. RO
	TEAM DO
	KOPIE

ARCHIEFEXEMPLAAR

Overeenkomst inzake de realisering van een woning in het kader van de regeling "Buitengebied in Ontwikkeling" aan de Molendreef ongenummerd in Lieshout

Anterieure overeenkomst op basis van de Grondexploitatiewet

- I De gemeente Laarbeek, ten deze vertegenwoordigd door mevrouw C.A. Liebrecht, gemeentesecretaris, daartoe op grond van artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet gemachtigd door mevrouw P.H.M. Jacobs-Aarts, waarnemend burgemeester van de gemeente Laarbeek, nader ook te noemen: "gemeente";
- en
- II de heer T.J.M. Biemans, Elsduijn 1, 5737 RN LIESHOUT of diens rechtsopvolgers, hierna te noemen: "wederpartij".

Hierna gezamenlijk aan te duiden als: "partijen"

OVERWEGENDE DAT:

- wederpartij bij de gemeente een plan heeft neergelegd voor het project 'BiO-woning Molendreef', kadastraal bekend gemeente Lieshout, sectie L, nummer 1069;
- het plan voornoemd voorziet in de bouw van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling "Buitengebied in Ontwikkeling";
- het plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Vogelenzang 1986" en gemeente hier alleen middels een herziening van het bestemmingsplan medewerking aan kan verlenen, mits daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- wederpartij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een ruimtelijke onderbouwing van haar plan heeft laten opstellen;
- daaruit voor gemeente geen doorslaggevende planologische beletselen naar voren zijn gekomen om medewerking te verlenen;
- gemeente en wederpartij voorafgaand aan de vaststelling van de planologische wijziging ten behoeve van dit project een overeenkomst wensen te sluiten over de ontwikkeling van het perceel voornoemd;
- deze overeenkomst de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente en haar bestuursorganen volledig onverlet laat. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van schriftelijke zienswijzen of op aanwijzing van hogere overheden, wijzigingen aan te brengen in de door wederpartij gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen. Gemeente zal hier nimmer aansprakelijk en schadeplichtig zijn jegens wederpartij;

- op 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Grondexploitatiewet in werking is getreden;
- in de Grondexploitatiewet het verplichtende karakter van kostenverhaal vastgelegd is;
- de Wro ook de mogelijkheid biedt voor het sluiten van anterieure grondexploitatieovereenkomsten bij locatieontwikkeling;

en daarbij tevens in overweging nemende dat:

- de gemeente op 6 juli 2010 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' heeft vastgesteld, waarvan de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Laarbeek' onderdeel uitmaakt;
- in de gebiedsvisie diverse bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Laarbeek worden onderscheiden, waarbinnen via toevoeging of herschikking (extra) bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen;
- de locatie voornoemd is gelegen in de kernrandzone van Lieshout waar de toevoeging van woningen 'nader afweegbaar' is;
- de gemeente op 16 september 2010 de Structuurvisie Laarbeek 'Groeï in Balans' 2010-2020, inclusief het 'Uitvoeringsprogramma structuurvisie Laarbeek', heeft vastgesteld, waarin de verplichting is opgenomen om aan initiatiefnemer een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling te vragen;
- de gemeente de bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling stort in het Landschapontwikkelingsfonds en deze gelden aanwendt om de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling te compenseren door de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied te verbeteren;
- in het 'Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Laarbeek' diverse landschapontwikkelingsprojecten zijn opgenomen die de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied verbeteren.
- op het voornoemd perceel de toevoeging van twee woningen mogelijk is, mits ruimtelijk goed onderbouwd en de ruimtelijke ontwikkeling elders in het buitengebied wordt gecompenseerd;
- wederpartij ter compensatie €140,- /m² bouwkaVel afdraagt aan het Landschapontwikkelingsfonds, met een minimum van €140.000,-.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Doel van deze overeenkomst

De onderhavige overeenkomst betreft een anterieure overeenkomst in het kader van de Grondexploitatiewet, waarin de juridische en financiële voorwaarden waaronder de ontwikkeling en de realisatie zal geschieden, nader zijn omschreven.

Artikel 2 Locatieontwikkeling

- 2.1 Wederpartij krijgt in het kader van de regeling Buitengebied in Ontwikkeling de mogelijkheid om op het perceel L 1069 een bouwkaavel van maximaal 1.000 m² te realiseren voor de bouw van een vrijstaande woning.
- 2.2 Voor dit plangebied een beeldkwaliteitplan is opgesteld wat ook van toepassing is op de hiervoor genoemde bouwlocatie.
- 2.3 De vigerende bestemming van het plangebied waarop de bouwkaavel is gelegen wordt omgezet naar "Wonen".

Artikel 3 Taken en bevoegdheden van partijen

Algemeen

Partijen verplichten zich tot het uiterste in te spannen om gezamenlijk te komen tot realisatie van het plan waaronder begrepen.

Wederpartij:

1. Wederpartij zal uit hoofde van haar taakstelling en professionaliteit alles doen wat in redelijkheid en billijkheid van haar verlangd mag worden om tot een verantwoord projectresultaat te komen.
2. Wederpartij treedt op als risicodragende partij.

Gemeente:

1. Gemeente zal uit hoofde van haar publiekrechtelijke taak en rol alles doen wat in redelijkheid en billijkheid van haar verlangd mag worden om tot een verantwoorde planuitvoering te komen. Zij zal in dat kader alle benodigde gegevens beschikbaar stellen die met betrekking tot het onderzoek en de uitvoering nodig en bruikbaar zijn en zich daartoe uit een oogpunt van openbaarheid lenen.
2. Gemeente zal zich inspannen tijdig alle benodigde procedures voor te bereiden, uit te voeren en af te wikkelen die in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en andere wetgeving noodzakelijk zijn voor verwezenlijking van het plan.

Artikel 4 Publiekrechtelijke bevoegdheden

- 4.1 Met betrekking tot het bepaalde in artikel 3 heeft gemeente een inspanningsverplichting tegenover wederpartij, die van gemeente echter nimmer zal kunnen vorderen dat zij eventuele aanwijzingen van hogere overheden niet zou mogen opvolgen, of gegronde bedenkingen, zienswijzen en/of bezwaren van derden niet zou mogen honoreren.

- 4.2 Dergelijke aanwijzingen, bedenkingen, zienswijzen en/of bezwaren zullen gelden als onvoorziene omstandigheden, terwijl de opvolging dan wel honorering daarvan geen aanleiding zal kunnen geven tot het vorderen van nakoming en/of schadevergoeding hoe ook genaamd.
- 4.3 Gemeente zal jegens wederpartij in verband met ontwikkeling, vaststelling en/of realisering van de benodigde bestemmingsplanherziening, dan wel te verlenen omgevingsvergunning(en), dan wel te nemen besluiten waaronder begrepen de benodigde omgevingsvergunning(en), nimmer tot enigerlei schadevergoeding zijn gehouden.

Artikel 5 Locatie-eisen

- 5.1 Met de realisering van het bouwplan kan gestart worden zodra het bestemmingsplan ten behoeve van het project 'BIO-woning Molendreef' en de daarvoor benodigde omgevingsvergunning(en), onherroepelijk zijn geworden.
- 5.2 Wederpartij dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de BIO-woning, een bodemonderzoek uit te laten voeren. De rapportage hierover dient wederpartij gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning aan gemeente te overleggen.
- 5.3 Wederpartij krijgt de verplichting opgelegd de BIO-woning te realiseren conform de 'Bestemmingsplanregels voor BIO-woningen' welke in de bijlage van deze overeenkomst zijn opgenomen.
- 5.4 Wederpartij dient binnen 1 jaar na gereedmelding van de woning(en) deze op een zorgvuldige wijze landschappelijk in te passen. Wederpartij overlegt hiertoe ter goedkeuring een inrichtingsplan aan gemeente.
- 5.5 De kosten die voortvloeien uit werkzaamheden ten behoeve van de locatieontwikkeling en die gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden dient te verrichten komen voor rekening van wederpartij. Op verzoek van wederpartij maakt gemeente vooraf een inschatting van de kosten voor de werkzaamheden. Bij aanvang en uitvoering van de werkzaamheden kunnen de werkelijke kosten hoger of lager uitvallen. De daadwerkelijke kosten worden achteraf met wederpartij verrekend.

Artikel 6 Bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling

- 6.1 De bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling, ter compensatie van de gevraagde planologische maatregel door versterking van het buitengebied elders binnen Laarbeek, bedraagt € 140.000,00 (zegge: honderdveertigduizend euro). Dit is de bijdrage voor een bouwka-vel van 1.000m².
- 6.2 Wederpartij dient 50 % (ofwel € 70.000,-) van de bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling uit artikel 6.1 voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeente te voldoen of middels een bankgarantie zeker te stellen. De betaling dient plaats te vinden op rekeningnummer 10.50.01.104 onder vermelding van 'BIO-woning Molendreef'. De zekerstelling middels bankgarantie vindt plaats binnen 14 dagen na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

- 6.3 Wederpartij dient de overige 50% (ofwel € 70.000,-) van de bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling uit artikel 6.1 te voldoen bij afgifte van de omgevingsvergunning voor de bouw van de BIO-woning, maar in ieder geval binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De betaling dient voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad middels een bankgarantie zijn zeker gesteld. De bankgarantie dient voorafgaand aan de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, waarin het bestemmingsplan wordt behandeld, in bezit te zijn van de gemeente. Indien dit niet het geval is, wordt de gevraagde planologische maatregel niet genomen.
- 6.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2 en 6.3 kan wederpartij ook voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan de gehele bijdrage ineens aan gemeente betalen.
- 6.5 Indien binnen de in artikel 6.2 en 6.3 genoemde termijn geen betaling heeft plaatsgevonden, is wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 83, Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 119, Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.
- 6.6 Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit artikel 6 van deze overeenkomst, verbeurt wederpartij, na in gebreke gesteld te zijn en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 140.000,00 (zegge: honderdveertigduizend euro), op welk bedrag de door gemeente ter zake van wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- 6.7 De verschuldigde bijdrage wordt met ingang van 1 januari 2011 jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2006=100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.
Deze herziening geschiedt op basis van de volgende formule:

$$Nb = \frac{Ni}{Oi} \times Ob$$

a. Ni
b. Oi

Waarbij *Nb* staat voor het nieuwe geldende bedrag.

Ni staat voor het indexcijfer in de maand oktober, geldend in het laatst verstreken kalenderjaar voor de datum van ingang van het nieuwe geldende bedrag.

Oi staat voor het indexcijfer in de maand oktober, geldend in het aan dat laatste verstreken kalenderjaar voorafgaande kalenderjaar.

Ob staat voor het aan te passen bedrag.

- 6.8 Wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de overeenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het registergoed, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de artikelen 6.1 tot en met 6.6 bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een di-

- rect opeisbare boete van € 140.000,00 (zegge: honderdveertigduizend euro) ten behoeve van gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 6.9 Op gelijke wijze als hierboven onder 6.8 bepaald, verbindt wederpartij zich jegens gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 6.8 bedoelde artikelen, als de in dit lid opgenomen verplichting zal doorgeven. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van gemeente het beding aan.
- 6.10 Indien geen onherroepelijk bestemmingsplan tot stand komt, vervalt deze overeenkomst en is geen bijdrage verschuldigd. Gemeente betaald aan wederpartij dan de reeds betaalde bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 6.2 en 6.3, terug.
- 6.11 Indien bij de tienjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan blijkt dat de woning op het betreffende perceel niet is gerealiseerd kan gemeente ertoe overgaan om de woonbestemming niet in stand te laten. Dit kan geen aanleiding geven tot het vorderen van nakoming en/of schadevergoeding hoe ook genaamd.

Artikel 7 Boetebeding

- 7.1 Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze overeenkomst, naast hetgeen in artikel 6 is opgenomen, verbeurt wederpartij, na in gebreke gesteld te zijn en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 2.500,-- per dag dat het verzuim voortduurt, met een maximum van € 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro), op welk bedrag de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- 7.2 De kosten van alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen, waaronder in ieder geval zijn begrepen incassokosten en kosten van rechtskundige bijstand, door de gemeente gemaakt in verband met de niet nakoming door wederpartij, zijn voor rekening van wederpartij.
- 7.3 Wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de overeenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het registergoed, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de artikelen 7.1 en 7.2 bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) ten behoeve van gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 7.4 Wederpartij verplicht zich jegens gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat het bepaalde in de leden van dit artikel, als de in dit lid opgenomen verplichting zal doorgeven. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van gemeente het beding aan.

Artikel 8 Planschade

- 8.1 Wederpartij verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals omschreven in de ruimtelijke onderbouwing.
- 8.2 Wederpartij heeft hiertoe een planschaderisicoanalyse (opgesteld door een beëdigd taxateur) aan gemeente overgelegd, welke als bijlage bij onderhavige overeenkomst is gevoegd.
- 8.3 Wederpartij verplicht zich het verwachte bedrag aan planschade uit de planschaderisicoanalyse aan gemeente vooruit te betalen of de betaling door een bankgarantie zeker te stellen. Gemeente en wederpartij gaan hiervoor een afzonderlijke planschadeovereenkomst aan. De planschadeovereenkomst is aan deze anterieure grondexploitatieovereenkomst gehecht.
- 8.4 De gemeente zal wederpartij bij de behandeling van het verzoek om tegemoetkoming in planschade betrekken conform de op 5 februari 2009 vastgestelde '*Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Laarbeek*'.

Artikel 9 Overdracht van rechten

Het is wederpartij niet toegestaan om zonder dat gemeente vooraf schriftelijk in kennis is gesteld, haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

Artikel 10 Goedkeuring college burgemeester en wethouders

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders. Onthouding van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders om welke reden dan ook kan nimmer leiden tot de verplichting tot betaling van schadevergoeding door gemeente aan wederpartij.

Artikel 11 Duur van de overeenkomst

De overeenkomst eindigt indien:

- a. het bestemmingsplan 'BIO-woningen', waarbinnen is gelegen het perceel, kadastraal bekend gemeente Lieshout, sectie L, nummers 1069, niet onherroepelijk wordt;
- b. er sprake is van onvoorziene omstandigheid, waaronder begrepen de omstandigheden zoals bedoeld in artikel 4 lid 2.

Artikel 12 Geschillen en rechtskeuze

- 12.1 Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van partijen als zodanig wordt beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch.
- 12.2 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Bijlagen:

- Ruimtelijke onderbouwing 'BIO-woning Molendreef'
- Bestemmingsplanregels 'BIO-woningen'
- Planschadeovereenkomst

Aldus overeengekomen te Beek en Donk, d.d.

6-12-10

Gemeente:
secretaris

Wederpartij:



C.A. Liebrecht



T.J.M. Biemans