

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
KNAPERSVEN 7A
GEMEENTE LAARBEEK

Criins Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@criins-rentmeesters.nl

I: www.criins-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Ing M.J.M. Crijns & mr. E.G.H. Göertz

December 2010

Aangepast januari 2011

INHOUD

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Leeswijzer	7
2.	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Huidige situatie	9
2.1.1	Ontstaan van het landschap	9
2.1.2	Kenmerken plangebied	11
2.2	Toekomstige situatie	13
2.2.1	Herontwikkeling plangebied	13
2.2.2	Inrichtingsplan plangebied	13
2.2.3	Bouwvolume en kavelgrootte.....	14
2.2.4	Beeldkwaliteit.....	15
2.2.5	Gebruiksfunctie van het project	19
2.2.6	Parkeren	20
2.2.7	Randvoorwaarden bebouwing	20
3.	BELEIDSKADER.....	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.1.1	Nota Ruimte.....	21
3.1.2	Nota Mensen Wensen Wonen	21
3.2	Provinciaal beleid.....	22
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	22
3.2.2	Verordening ruimte	22
3.2.3	Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'	25
3.3	Regionaal beleid	26
3.3.1	Reconstructieplan De Peel	26
3.4	Gemeentelijk beleid	27
3.4.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied' 2010.....	27
3.4.2	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	27
3.4.3	Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Laarbeek	28
3.4.4	Structuurvisie 2010-2020 'Groei in Balans'	28
4.	MILIEUASPECTEN	29
4.1	Wegverkeerslawaaï	29
4.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit	30
4.3	Externe veiligheid	30
4.3.1	Inleiding	30
4.3.2	Bedrijven.....	30
4.3.3	Transport	30

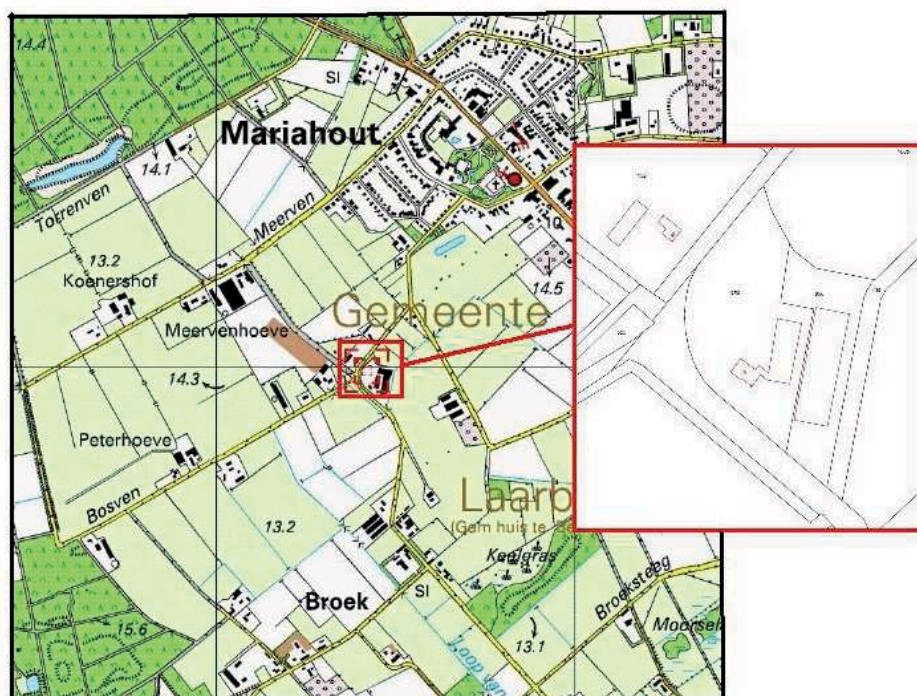
4.4	Luchtkwaliteit	31
4.5	Bedrijven en milieuzonering	31
4.6	Geurhinder.....	32
4.6.1	Voorgrondbelasting.....	32
4.6.2	Achtergrondbelasting.....	33
4.6.3	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven.....	33
4.7	Natuur en landschap.....	33
4.7.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	33
4.7.2	Flora en fauna.....	34
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	37
4.8.1	Archeologische waarden	37
4.8.2	Cultuurhistorie.....	38
4.9	Water	39
4.9.1	Inleiding	39
4.9.2	Relevant beleid	39
4.9.3	Principes waterschap Aa en Maas.....	40
4.9.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	41
4.9.5	Verhard oppervlak	42
4.9.6	Hemelwaterafvoer in de huidige situatie	42
4.9.7	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	44
4.9.8	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	44
5.	UITVOERBAARHEID	45
5.1	Economische uitvoerbaarheid	45
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.	CONCLUSIE.....	47
BIJLAGE I:	AKOESTISCH ONDERZOEK	49

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie aan de Knapersven 7a te Mariahout. Op deze locatie wordt een intensieve veehouderij gesaneerd binnen een bebouwingsconcentratie en verplaatst naar het landbouwontwikkelingsgebied Jeckshotseheide. In samenhang hiermee worden twee woningen ontwikkeld middels toepassing van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling.

De initiatiefnemer is de heer Verhagen. Het varkenshouderijbedrijf van de heer Verhagen aan de Knapersven 7a te Mariahout ligt in een extensiveringsgebied overig, op een niet duurzame locatie, een locatie die niet geschikt is om op termijn een duurzaam varkensbedrijf te exploiteren. De heer Verhagen wil het bedrijf dan ook saneren op de huidige locatie. Om de sanering op een financieel verantwoorde manier te laten gebeuren wil de initiatiefnemer de locatie herontwikkelen naar woningbouw. Figuur 1 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Mariahout en een uitsnede van de kadastrale kaart weer.



Figuur 1. Ligging plangebied in de omgeving

Met de sanering van het bedrijf aan het Knapersven 7a te Mariahout vindt een belangrijke milieu- en kwaliteitswinst plaats. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de kernrandzone wordt verbeterd met de bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen op grote percelen. De kernrandzone aan het Knapersven is in het bestemmingsplan gekwalificeerd als een open lint binnen een kernrandzone. Door de herontwikkeling van de woningen op ruime kavels in combinatie met de sloop van circa 1.765 m² stallen, wordt de openheid van het lint behouden en wordt de kwaliteit verbeterd.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de Knapersven 7a te Mariahout. De locatie is kadastraal bekend als: gemeente Lieshout, sectie L, nummer 958 en nummer 959. Het perceel met nummer 958 heeft een grootte van 3.135 m² en het perceel met nummer 959 heeft een grootte van 5.550 m². Het plangebied heeft hiermee een totale grootte van 8.685 m². Het plangebied is in het bestemmingsplan is aangeduid als gelegen in een kernrandzone. Figuur 2 geeft een luchtfoto van de huidige inrichting van het plangebied. Figuur 3 geeft een foto van de bebouwing ter plaatse weer.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied



Figuur 3. Het zij aanzicht van de stallen op de locatie. Een groensingel schermt de bebouwing af.

Binnen het plangebied zijn een bedrijfswoning en drie agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van samen circa 1.765 m² aanwezig. De bedrijfswoning is in zeer goede staat en is gelegen op een riant perceel, welke grotendeels is ingericht als siertuin. De (bedrijfs)woning dateert van 1988 en heeft eigen aansluitingen op alle nutsvoorzieningen. Er zijn twee inritten aanwezig, één voor de woning en één voor de stallen. In het plangebied worden 1.800 vleesvarkens gehouden in een groen-label systeem. Figuur 4 geeft de vigerende milieuvergunning weer.

Stalgroepen

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3 fac	Aantal dieren	NH3 emis	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot
D3.	D3.2.6.1	koeldekstelsysteem (200% koeloppervlak) met metalen roostervloer (maximaal 0,8 m ² emitterend mestoppervlak)	1,20	1800	2160	1285,71	1384,62	70,20
Totalen					2160	1285,71	1384,62	

Figuur 4. Milieuvergunning Knapersven 7a te Mariahout

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing worden de uitgangspunten van Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid die betrekking hebben op de herontwikkeling, verwoord. Hoofdstuk 4 geeft het gevoerde onderzoek naar de relevante planologische aspecten weer. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het project aangetoond. Hoofdstuk 6 bevat de conclusie.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ontstaan van het landschap

De gemeente Laarbeek is geheel gelegen in de Roerdalslenk. Dit is een door tektonische activiteiten ontstane laagte die zich van Duitsland tot de Nederlandse kust uitstrekt en begrensd wordt door een aantal breuklijnen. De Peelrandbreuk vormt de grens tussen de Peelhorst en de Roerdalslenk. Het zand op de horst is grover van korrel dan in de nabijgelegen slenk en bevat veel meer keien. Dit komt omdat dit zand door rivieren is afgezet, terwijl het zich in de slenk bevindende dekzand door de wind werd aangevoerd. Het grondgebied van gemeente Laarbeek bestaat daarmee uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Deze dekzanden zijn windafzettingen uit de ijstijden. Binnen dit dekzandlandschap liggen in de hoogste delen verspreid ook enkele landduinen met bijbehorende vlakten. Het dekzandlandschap wordt doorsneden door laagtes en beekdalen. Van alle waterlopen is de Aa de grootste en de belangrijkste. De rivier de Aa is pas ergens na de laatste ijstijd ontstaan en stroomt door de lager gelegen slenk. Alle waterlopen in het gebied westelijk van de Peel zijn ontstaan als (al dan niet gegraven) ontwateringen van de hoger gelegen gronden. Figuur 5 geeft de omgeving van het plangebied in het begin van de 20^e eeuw weer.



Figuur 5. De omgeving van het plangebied in 1916.

Het plangebied is als door groen omzoomde kavel reeds zichtbaar op de kaart. Het dorp Mariahout bestaat dan nog niet.

Door de stabiele ondergrond kennen de zandgebieden een lange bewoningsgeschiedenis. Eerst van jagers-verzamelaars, later ook van de eerste zich permanent vestigende boeren. De oudste bewoning vindt altijd plaats op de hogere delen van het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar het grondwater dicht aan de oppervlakte komt. De nederzettingen westelijk van de Aa zijn allen gelegen op hogere zandruggen of donken (zandige opduikingen in laag en nat terrein). Het gehele dekzandgebied was vroeger erg vochtig. Verschillende (gegraven) waterlopen ontwateren de gebieden nabij de oude nederzettingen. In het begin liggen deze ontginningen als kleine enclaves in de uitgestrekte bossen en moerassen. Door een steeds verdergaande ontginning en een te hoge begrazingsdruk (van die bossen) maken deze plaats voor kreupelhout en later uitgestrekte heidevelden. Gaandeweg worden ook de lagere delen van het landschap, zoals beekdalen en laagtes, ontgonnen door het veen te verwijderen en het moerasbos te rooien. Deze vochtige gronden worden omgezet in grasland. In deze tijd is ook een sterke uitbreiding van de nederzettingen middels dochternederzettingen aan de randen van het ontgonnen gebied waar te nemen. De ontginning van Lieshout bestaat uit een oude zuidelijke kern rondom het gelijknamige dorp en een akkercomplex ten noorden van de Donkervoortsche Loop met daarin Ginderdoor, Donkersvoort en het Heijeneind. Figuur 6 geeft een beeld van het plangebied, het dorp Mariahout en de omgeving in het jaar 1953.



Figuur 6. Het dorp Mariahout in 1953

In vergelijking met de vorige afbeelding is duidelijk te zien dat het nieuwe dorp de kern vormt van de nieuw ontgonnen gebieden. Het plangebied is ook aangegeven binnen de rode cirkel.

Het dorp Mariahout is echter geen oude nederzetting, Het betreft een vroeg twintigste-eeuwse ontginningsnederzetting. Het dorp is gelegen aan een belangrijke uitvalsweg van Lieshout via Ginderover naar Nijnsel en Sint Oedenrode. Op de kaart van 1900 is van een dorp nog geen sprake. De doorgaande weg is zichtbaar, met aan de rand van de heide een wegsplitsing waar de Veghelse Dijk hierop aantakt. Aansluitend op de heide is een erg nat gebied gelegen met daarin verschillende grote vennen. Naast het Meervan en het Boschven ligt hier ook het kleine Knapersven. De vennen en natte laagtes worden ontwatert door kleine waterlopen die uitwateren op de Aa. Zowel de natte als droge heide wordt vanaf 1920 planmatig ontgonnen. Dit betekende ook de bouw van vele nieuwe ontginningboerderijen. Maar tevens leidde dit tot een verdichting langs de doorgaande straatweg. Met name de katholieke kerk heeft de ontwikkeling van enkele boerderijen naar een echt dorp in gang gezet door de bouw van een eigen parochiekerk. De patroonheilige Maria is tevens de naamgever van het nieuwe dorp (het suffix -hout, is afgeleid van de nabijgelegen Lieshout). De nieuwe kerk kwam gereed in 1933. Hiernaast werden een Lourdesgrot (1935), processiepark (1935), openluchttheater (1945) en vrouwenklooster (1949) gesticht. Tegenwoordig was dit devotiecomplex de kern van het nieuwe dorp.

2.1.2 Kenmerken plangebied

Het plangebied betreft een veelvormige hoekkavel die de oude verkaveling van voor 1916 volgt. De locatie wordt aan twee zijden begrensd door wegen. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een brede sloot. Het plangebied omvat een tweetal op elkaar aansluitende percelen. Op ieder perceel is nu bebouwing met een eigen adres gevestigd: Knapersven 7a en 7b. Het totale oppervlak bedraagt circa 0,87 hectare.

De bestaande bebouwing concentreert zich in de zuidoosthoek van het plangebied. Deze bebouwing bestaat uit een (bedrijfs)woning met daaraan vast gebouwd een landbouwschuur met garage. Los daarvan zijn nog eens twee extra schuren opgetrokken. De schuren doen dienst als bedrijfsgebouwen voor de varkenshouderij. De bedrijfswoning betreft een typische naoorlogse woning met een zadeldak met een lage goothoogte. De nokrichting is parallel aan de naastgelegen straat. De woning kent een rechthoekige plattegrond met verspringingen in de voor- en achtergevel. Middels een lage aanbouw is aan deze woning een langgerekt stalgebouw vastgebouwd. Het betreft een gebouw van één bouwlaag met een flauw zadeldak. De nokrichting is min of meer haaks op de naastgelegen straat. Parallel aan deze schuur staat een tweede soortgelijk gebouw. Dit gebouw is echter langer en groter. Het betreft eveneens een stalgebouw van een bouwlaag met een zadeldak. Achter beide hiervoor genoemde schuren is een derde gebouw opgetrokken. Het betreft eveneens een stalgebouw van een bouwlaag met een flauw zadeldak. De nokrichting van deze derde schuur is haaks op de twee eerder genoemde schuurgebouwen.

Rondom de bebouwing is veel beplanting aanwezig. Het betreft deels een groensingel aan de oostzijde en noordzijde. Verder is aan de straatzijde (zuidgrens) een lage haag ingeplant op de kavelgrens. Tussen deze haag en de straatverharding is een smalle greppel gelegen. De westzijde wordt bepaald door straatbeplanting. Het betreft grote opgaande bomen. Op het terrein tussen het woonhuis en de naastgelegen wegen is een tuin aangelegd bestaande uit gras en opgaande beplanting.

De vele opgaande beplanting onttrekt een groot deel van de bebouwing grotendeels aan het oog , behalve gezien vanaf de voorzijde aan de weg. De figuren 7 en 8 geven een foto van het zicht op de voorzijde van het plangebied weer.



Figuur 7. De bedrijfswoning met de naastgelegen schuur



Figuur 8. De voorzijde van de grote schuur vanaf de wegzijde. Dit is Knapersven 7b

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Herontwikkeling plangebied

Het plangebied aan de Knapersven 7a te Mariahout wordt omgezet van een agrarische bestemming met een agrarisch bouwblok naar een locatie met gewone woonbestemmingen. Ter compensatie voor de sloop van varkensstallen binnen het plangebied worden twee woningen gerealiseerd in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'.

De locatie is geschikt voor herontwikkeling voor woningbouw. De locatie is gelegen binnen de kernrandzone van de kern van Mariahout en grenst direct aan de bestaande bebouwing. Een woningbouwinvulling in het kader van de beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling bevordert een geleidelijke overgang van de kernrandzone naar het open landschap en verhoogt de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit.

2.2.2 Inrichtingsplan plangebied

Het bestaande agrarische bedrijf in de bocht van het Knapersven (nummers 7a en 7b) zal worden gesaneerd. Dit betekent de afbraak van alle stallen met uitzondering van het voorste deel van de aan de bedrijfswoning (nummer 7a) vast gebouwde schuur. De bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Ter plaatse van Knapersven 7b zal een nieuwe woning worden gebouwd. De tweede nieuwe woning zal worden gebouwd in de noordwesthoek, van het plangebied. Alle nieuwe bebouwing is gelegen binnen de grens van het huidige agrarisch bouwblok.

In de verkaveling is rekening te worden gehouden met de stankhinderdiercirkel van de nabijgelegen agrarische bedrijven en waterleiding die het perceel doorsnijdt. Iedere woning krijgt een eigen inrit op de naastgelegen weg. De aanwezige landschappelijke waardevolle beplantingen op het erf worden gehandhaafd en zijn ingepast in het nieuwe inrichtingsplan voor de locatie. Figuur 9 geeft de te handhaven erfbeplanting aan de randen van het plangebied weer. Figuur 10 geeft de inrichting van de locatie na de beoogde herontwikkeling weer



Figuur 9. De te handhaven erfbeplanting aan de randen van het plangebied.



Figuur 10. De verkaveling van het plangebied na herontwikkeling.

De gekozen stedenbouwkundige opzet maakt maximaal gebruik van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Daarmee is het ook eenvoudig de nieuwe woningen in te passen. De groene setting blijft ook in de nieuwe situatie beeldbepalend voor deze hoek bij Mariahout.

2.2.3 Bouwvolume en kavelgrootte

De nieuwe bouwvolumes nabij Knapersven 7a dienen zich te voegen naar de omgeving. De reeds aanwezige bouwvolumes in de directe omgeving aan Knapersven en Bosven zijn variabel, waarbij telkens een min of meer rechthoekig grondplan overheerst. Ook zijn alle andere (bedrijfs)woningen gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat geringe variatie. Qua situering staan alle (bedrijfs)woningen op enige afstand van de naastgelegen weg, het betreft immers zonder uitzondering bebouwing van na 1935.

In het inrichtingsplan wordt derhalve aangesloten op de algemene kenmerken van de bestaande bebouwingscluster aan de Knapersven-Bosven, namelijk ruime vrijstaande woningen op grote kavels met teruggelegen bijgebouwen. De kavels van de nieuwe woningen hebben een oppervlakte van maximaal 1.000 m². De maximale inhoud van de hierop te realiseren woningen bedraagt maximaal 750 m³. Dit is exclusief aan-, uit- en bijgebouwen. De totale oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt voor maximaal 100 m² per woning. Figuur 11 geeft een voorbeeld van een landelijk woningtype met een langskap met een haakse kruiskap.



Figuur 11. Een voorbeeld van een landelijk woningtype met langskap met een haakse kruiskap.

2.2.4 Beeldkwaliteit

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw zich voegt naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Over het algemeen betreft het eenvoudige naoorlogse bebouwing die past binnen de dan geldende bouwkundige praktijk. Dit komt onder andere tot uiting in de gekozen gevelbekleding, korte schoorstenen en een eenvoudige dakafwerking en -vorm. Wel hebben veel van de (bedrijfs)woningen in vergelijking met soortgelijke gebouwen in het dorp Mariahout meer details gekregen die aansluit bij de afgelegen landelijke ligging. Denk daarbij aan (niet functionele) luiken, meer variatie in vorm en grootte van gevelopeningen, het toepassen van rollagen en het toepassen van verbijzonderingen als balkons, veranda's en portalen.

De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is derhalve te omschrijven als: rechthoekig grondplan, parallel aan de straat gelegen en gedekt met een zadeldak. Dit betekent dat er geen platte daken mogen worden toegepast, ook niet voor aanbouwen en bijgebouwen. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en bij voorkeur onder een doorlopen dakvlak te vallen. Figuur 12 geeft een voorbeeld van een landelijk woningtype met een langskap.



Figuur 12. Een voorbeeld van een landelijk woningtype met langskap, lijstwerk en kleine dakkapellen

Gezien de landelijke ligging wordt ingezet op een ambachtelijke uitstraling van de nieuwbouw. Dit kan bereikt worden door grote overstekken toe te passen, met laag doorlopende dakvlakken over aanbouwen en uitbouwen. Een andere mogelijkheid is het afwolven van de einden van het zadeldak. Schilddaken zijn ook mogelijk maar alleen indien de dakschilden een flauwe helling kennen. Ook kan het (schild)dak als mansarde worden uitgevoerd. Het is ook mogelijk een samengestelde kap toe te passen voor een extra landelijk effect. Daarbij dient de kap op de uitbouw of ondergeschikte bouwdeel ondergeschikt te zijn aan de hoofdkap. De hoofdkap betreft altijd een langskap, dit effect mag niet verloren gaan door haaks hierop geplaatste kruiskappen en/of grote dakkapellen. Een ondergeschikte steekkap haaks op de nokrichting is toegestaan. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak.

Het ambachtelijke karakter dient ook tot uiting te komen in het materiaalgebruik. De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak, snijriet of eventueel leien. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen aan de straatzijde. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren. Alleen de kleuren wit en grijs zijn uitgesloten. De voorkeur gaat uit naar natuurlijke aardtinten. Bij voldoende architectonische kwaliteit van het eindbeeld is het eveneens toegestaan -delen van- de gevel in stucwerk uit te voeren. Ook hierbij geen wit of lichtgrijs, maar aardtinten toepassen. Het is daarnaast ook mogelijk -delen van- de gevel in hout uit te voeren. Dit heeft echter niet de voorkeur. Gevelbekleding in de vorm van hardkernplaten, metaal of glaspanelen zijn niet toegestaan. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is vrij.

Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw. Het aanbouwen van bijgebouwen is alleen toegestaan indien dit bijdraagt tot de kwaliteit van het geheel. Het heeft echter duidelijk de voorkeur bijgebouwen los van het hoofdvolume op de kavel te positioneren. De op de inrichtingstekening (en bestemmingsplanverbeelding) opgenomen voorgevelrooilijn is niet limitatief. Er mag ook verder terug worden gebouwd indien daarmee een aantrekkelijker totaalbeeld ontstaat. Deze afweging moet plaatsvinden bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Ondersteunend aan het ambachtelijke karakter van de nieuwe woningen is de toepassing van een plint tot de onderkant van de ramen. deze plint kan bestaan uit hetzelfde materiaal als de rest van de gevel, maar in een ander patroon of metselverband. Ook kan de plint uitgevoerd worden in hetzelfde materiaal, maar in een andere kleur. De derde mogelijkheid is het toepassen van een plint in een afwijkend materiaal. Daarbij zijn zowel baksteen als stukwerk en natuursteen toegestaan.

Het ambachtelijke karakter kan versterkt worden door de toe te passen deuren en kozijnen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van ramen met een bovenlicht of met een roedeverdeling in de ramen aan de straatzijde. Het toepassen van een bovenlicht boven de voordeur is ook mogelijk. Het toepassen van (houten of hardstenen) lijstwerk rondom raamkozijnen heeft niet de voorkeur, maar is bij voldoende kwaliteit van het geheel mogelijk. Het werken met rollagen in het metselwerk ter ondersteuning van de gevelopeningen wordt als passend beschouwd. Rondom deuren is de toepassing van houten of hardstenen lijsten toegestaan. Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak en kunnen eventueel bedekt worden door een rollaag of een vlak metselwerk in afwijkend verband. Het kleurgebruik voor ramen, deuren en kozijnen is vrij. Figuur 13 geeft een voorbeeld van een landelijk woningtype met een bijpassend bijgebouw. Figuur 14 geeft een voorbeeld van een landelijk woningtype met ambachtelijke details. Figuur 15 geeft een voorbeeld van een detailuitsnede.

Historische woningtypen zijn geen referentie voor de nieuwbouw; het gaat hier om eigentijdse woningen voorzien van alle moderne voorzieningen en eventueel met extra's als zonnecollectoren en andere installaties gericht op duurzaamheid en energiezuinigheid.



Figuur 13. Een voorbeeld van een landelijk woningtype met bijpassend bijgebouw



Figuur 14. Een voorbeeld van een landelijk woningtype met ambachtelijke details (schoorsteen, ramen, luiken, variatie in gevelopeningen, roedeverdeling in de ramen en bovenlicht bij voordeur).



Figuur 15. Een voorbeeld van een goed ingepaste voorziening voor passieve verwarming in een ambachtelijk vormgegeven bouwvolume.

Hoewel het uitgangspunt voor de woning het ambachtelijke karakter is, zijn moderne ingrepen niet bij voorbaat uitgesloten. Het toepassen van moderne elementen en materialen is aan de achterzijde zonder meer toegestaan. Indien de kwaliteit van het totaal er niet onder lijdt is het toepassen van moderne lijnen en vormgevingselementen aan de voor- en zijgevels eveneens mogelijk. Het is belangrijk eigentijdse woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen.

Ondersteunende technische installaties (zonneboiler, zonnepanelen etc.) en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen dienen niet te worden vermeden omwille van een landelijke uitstraling van de woning. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. Ook hier is er aan de achterzijde meer mogelijk dan aan de straatzijde. De inrichting is vrij en niet voorgeschreven. De voorkeur gaat uit naar een niet symmetrische opzet.

2.2.5 Gebruiksfunctie van het project

Na de bestemmingsplanherziening krijgt het plangebied een woonbestemming ("Wonen") voor grondgebonden eengezinswoningen. Dit betekent dat de huidige bestemming "Agrarisch" voor de gehele locatie komt te vervallen. Het nu nog aanwezige Agrarisch Bouwblok zal verdwijnen van Knapersven 7a.

2.2.6 Parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De garages in bijgebouwen voorzien in parkeerruimte maar ook opstelplaatsen op de inritten geven ruimte aan het parkeren van voertuigen. Garages tellen niet mee bij de parkeernorm. Deze worden tegenwoordig zelden gebruikt om een auto in te parkeren. Naast parkeren op eigen terrein, is er ook behoefte aan bezoekersparkeren. De norm hiervoor bedraagt 0,4 parkeerplaats per woning. Ruimte kan hiervoor gevonden worden in het parkeren op de gezamenlijke inrit of bij hoge uitzondering in de berm. Parkeernorm voor dit gebied is 1,9 parkeerplaats per woning. Het plangebied biedt hiervoor de ruimte.

2.2.7 Randvoorwaarden bebouwing

In het bestemmingsplan worden de randvoorwaarden, waaraan de nieuwbouw in het kader van de herontwikkeling van het plangebied moet voldoen, vastgelegd. Daarbij gaat het voornamelijk om de volgende limitatieve voorschriften betreffende de positionering van de woning, de oriëntatie daarvan en de uiterste buitenmaten. De belangrijkste voorschriften zijn:

- de woningen moeten georiënteerd zijn op de naastgelegen straat Knapersven;
- de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- de goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 3,5 meter
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter;
- de inhoud van de woningen bedraagt maximaal 750 m³;
- de bijgebouwen bij de woningen mogen een maximale oppervlakte hebben van 100 m²;
- de goothoogte van de bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen;
- de bouwhoogte van de bijgebouwen mag maximaal 5,5 meter bedragen;
- de woningen dienen opgericht te worden als woningen met 1 of 1,5 laag met kap;
- ook de bijgebouwen dienen te worden gedekt met een kap met een helling van tenminste 30%

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en aan gemeenten. In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Het hoofddoel van het nationale ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. De nota heeft vier algemene doelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-) nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Herontwikkeling van het plangebied van agrarische locatie naar een locatie voor de oprichting van twee vrijstaande woningen is passend binnen de doelstelling om te komen tot een vitaal platteland.

3.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst. Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten;
- het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en –instellingen;
- het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum;
- het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet komen aan de groene woonwensen.

Het realiseren van woningen in een landelijke omgeving in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' past zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen Wensen Wonen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de Interim-structuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

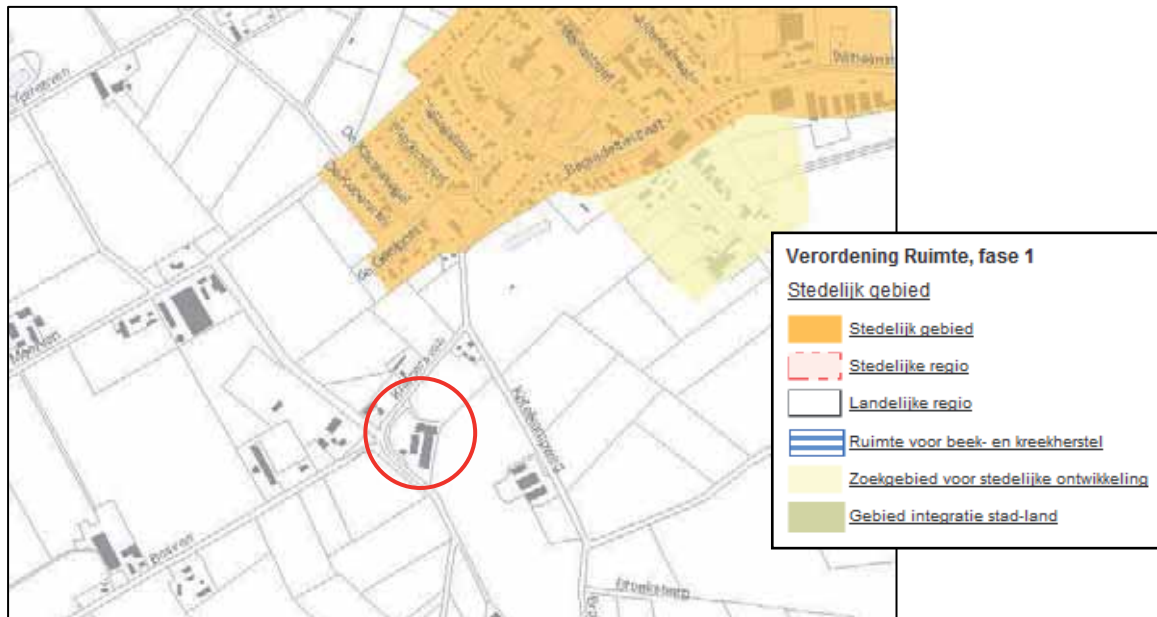
De ruimtelijke keuzes uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening worden nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening ruimte wordt in de volgende paragraaf toegelicht met betrekking tot de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

3.2.2 Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld op 23 april 2010. Deze Verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij. De Verordening ruimte fase 1 bevat de volgende onderwerpen:

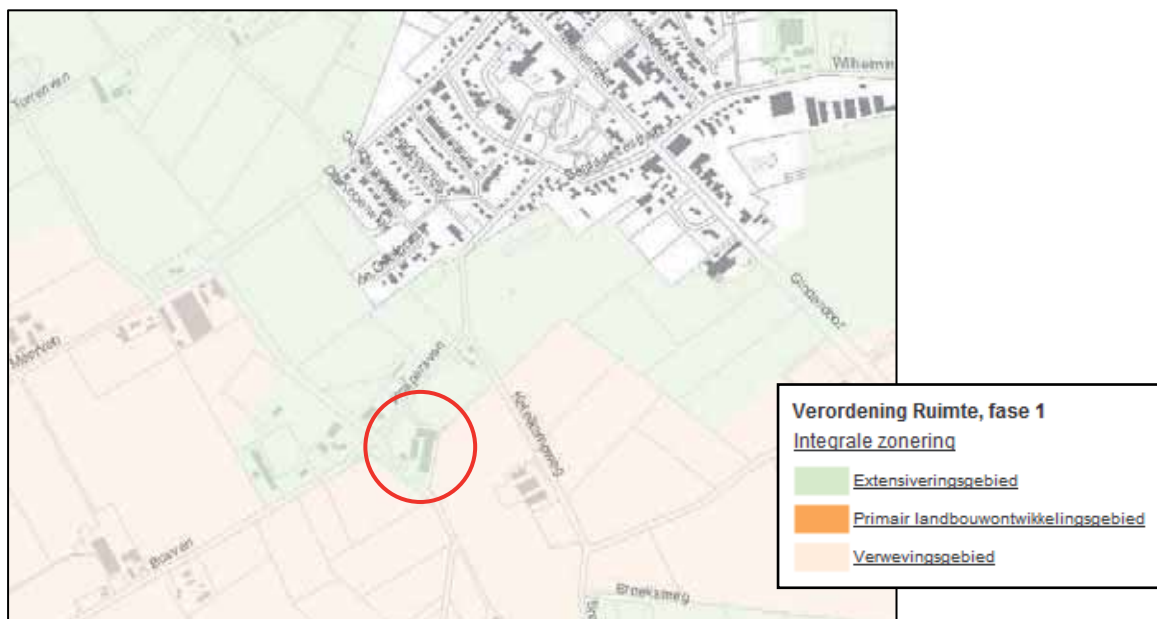
- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur (EHS);
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapehouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte regeling.

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen. Figuur 16 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van het stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen weer.



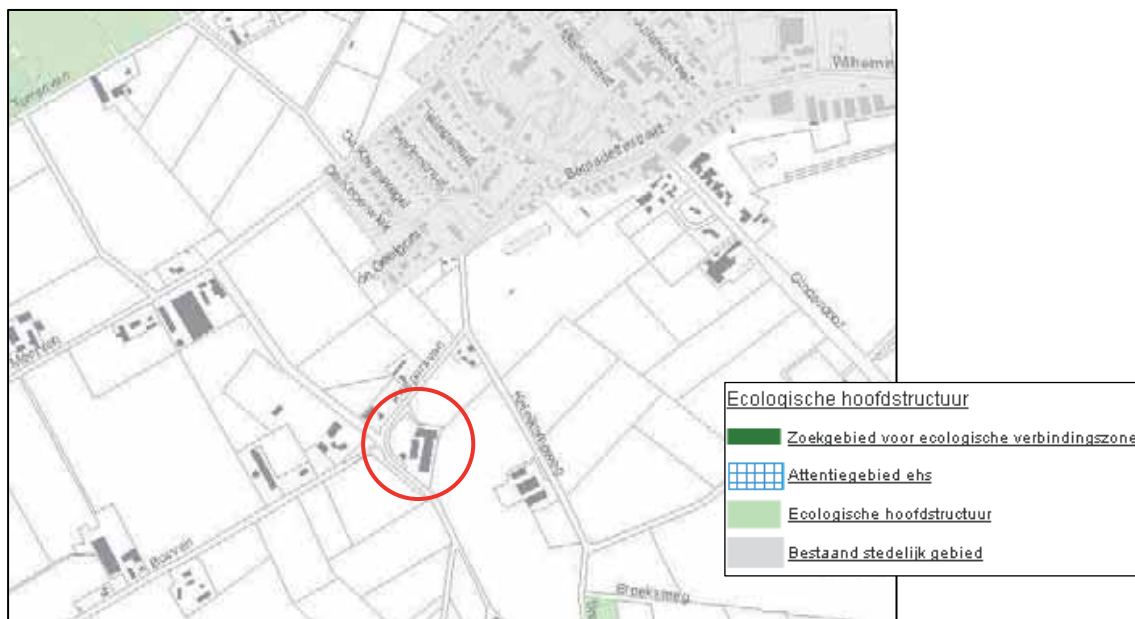
Figuur 16. Aanduiding projectgebied in de Verordening ruimte fase 1 'stedelijk gebied'

Het plangebied is in de Verordening ruimte fase 1 niet aangeduid als gelegen in een concentratiegebied voor glastuinbouw, een gebied voor waterberging of de ecologische hoofdstructuur. Het perceel aan 't Knapersven is gelegen in een extensiveringsgebied waarin geen ruimte is voor uitbreiding of nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven. De intensieve veehouderij wordt verplaatst naar een landbouwontwikkelingsgebied. Figuur 17 geeft een beeld van het plangebied op de kaart van de Verordening ruimte fase 1 in het kader van de integrale zonering.



Figuur 17. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte fase 1 'integrale zonering'

Het plangebied is niet aangeduid als gelegen in de EHS. Figuur 18 geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS.



Figuur 18: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte fase 1 'ecologische hoofdstructuur'

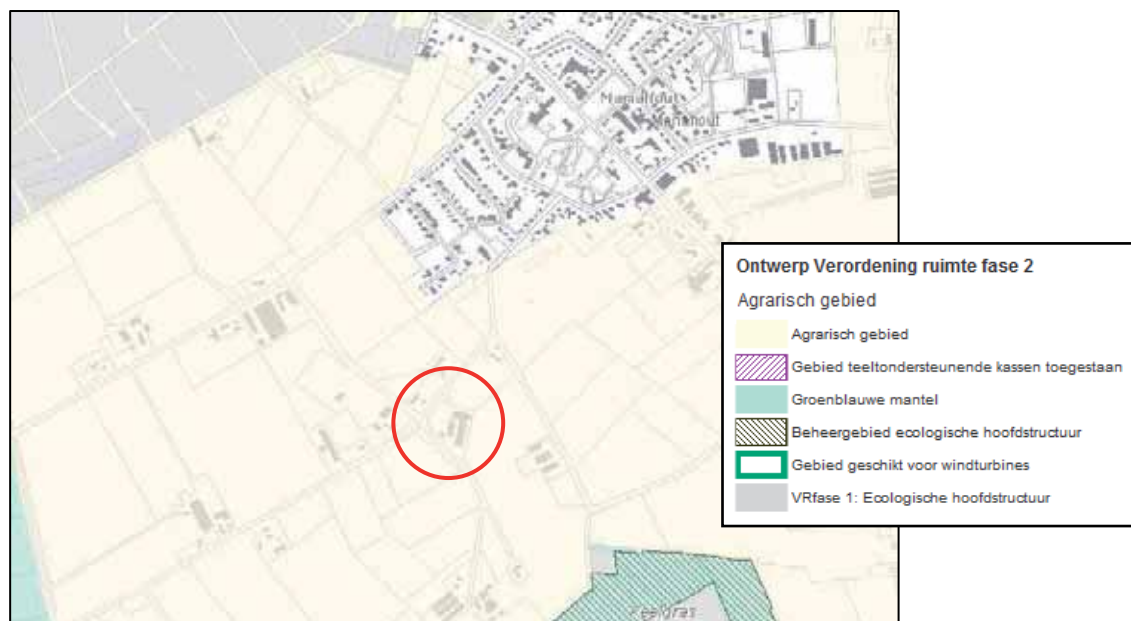
Het plangebied is niet gelegen nabij natuurgebieden. Op enige afstand zijn het natte gebied rondom Keelgras en Moorselaar en de ontginningsbossen ten noordwesten van Mariahout als EHS aangewezen. Er zijn ook geen ecologische verbindingen gedacht in de nabijheid van de locatie aan 't Knapersven. Voor de bestaande natuurwaarden op de locatie en de invloed van herontwikkeling op deze natuurwaarden is weergegeven in hoofdstuk 4.

De Verordening ruimte fase 2 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 17 december 2010. De Verordening ruimte fase 2 treedt op 1 februari 2011 in werking. In de Verordening ruimte fase 2 zijn onder andere de volgende onderwerpen opgenomen:

- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- natuurcompensatie;
- groenblauwe mantel (de opvolger van GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota);
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- biomassavergiftingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

De Groene Hoofdstructuur (GHS) wordt herzien en de nieuw beleidslijnen hieromtrent gaan onderdeel vormen van de Verordening ruimte. Het plangebied is thans niet aangeduid als gelegen in de GHS.

Het landelijk gebied in Noord-Brabant is in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening onverdeeld in een tweetal robuuste structuren; de agrarische structuur en de groenblauwe structuur. Het plangebied is aangeduid als gelegen in agrarisch gebied. Figuur 19 geeft de kaart uit de concept Verordening ruimte fase 2 weer waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 19. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte fase 2

In de agrarische structuur is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen en werken. De provincie stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leiden tot een sterke plattelandseconomie.

Toepassing van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling vindt plaats in het kader van de Verordening ruimte fase 2. Op het onderhavige plan is met name artikel 3.8.5 lid 3 van de Verordening ruimte fase 2 van toepassing. Dit artikel ziet specifiek op de bouw van woningen binnen bebouwingsconcentraties in ruil voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied als bedoeld in artikel 1.2.2. Het betreft een overgangsregeling voor in procedure zijnde plannen in het kader van de voormalige Bio-regeling. Om hiervoor in aanmerking te komen moet het plan voor 1 juli 2011 zijn vastgesteld.

3.2.3 Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

Met de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' hebben Gedeputeerde Staten invulling gegeven aan de wens uit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om het platteland te verbeteren en hiervoor ruimte te geven. Bebouwingsconcentraties hebben in de beleidsnota een bijzondere plek gekregen. Het plangebied is gelegen in een dergelijke bebouwingsconcentratie namelijk de kernrandzone van de kern Mariahout.

Gedeputeerde Staten vinden het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom voor de Brabanders aantrekkelijk blijven. De landbouw, maar ook de natuur en recreatie hebben daarin een belangrijke plaats. Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal dan ook vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen functie en omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Zo kan het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, of hergebruik van bedrijfsruimte in combinatie met groenontwikkelingen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leiden. Bij de herontwikkeling van het plangebied is expliciet aandacht geschonken aan de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de architectonische kwaliteit en de landschappelijke kwaliteit van de locatie. De oprichting van het tweetal woningen vindt plaats in samenhang met de sloop van circa 1.765 m² bedrijfsgebouwen voor de intensieve veehouderij. Deze zullen plaatsmaken voor twee kwalitatief hoogwaardige woningen. Derhalve zal

De beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is niet verankerd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening of de Verordening Ruimte. In de ontwerp Verordening Ruimte fase 2 is opgenomen dat BIO-initiatieven doorgang kunnen vinden als de betreffende bestemmingsplanwijziging voor 1 juni 2011 is vastgesteld. De locatie is geschikt voor herontwikkeling voor woningbouw. De locatie is gelegen binnen de kernrandzone van de kern van Mariahout en grenst direct aan de bestaande bebouwing. Een woningbouwinvulling in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' bevordert een geleidelijke overgang van de kernrandzone naar het open landschap en verhoogt de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Reconstructieplan De Peel

De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende reconstructiegebieden aangewezen. Voor elk gebied is een reconstructiecommissie aangesteld. In de opgestelde reconstructieplannen is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoer van het wensbeeld is aangegeven. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonering in landbouwont-wikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Deze zonering is opgenomen in de Verordening ruimte fase 1.

Het plangebied behoort tot de gemeente Laarbeek en maakt hiermee deel uit van het reconstructieplan De Peel. Dit reconstructieplan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. Het plangebied is in Verordening ruimte fase 1 in een extensiveringsgebied overigen gelegen. Een extensiveringsgebied is 'een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt'.

De exploitatie van een intensieve veehouderijlocatie is niet perspectiefvol voor de toekomst. Het beleid voor de extensiveringsgebieden is gericht op beëindiging van deze locaties. De beoogde herontwikkeling is zeer goed passend binnen de reconstructiedoelstellingen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied' 2010

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek. Dit bestemmingsplan is door de gemeente Laarbeek vastgesteld op 6 juli 2010. Het plangebied heeft op de bestemmingsplanverbeelding betreffende de gebiedsbestemmingen de bestemming 'Agrarisch'. Ter plaatse van de bebouwing is een bestemming agrarisch bedrijf met een bouwvlak aangegeven. Op het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan en is een functie 'intensieve veehouderij' aangeduid. Daarnaast is de dubbelbestemming "Leiding" opgenomen. Figuur 20 betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de locatie. I



Figuur 20. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het bestemmingsplan is nog niet in werking getreden. Derhalve is voor de volledigheid tevens het thans vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1998 opgenomen.

3.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek thans nog het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad goedgekeurd op 21 juli 1998, en is door de Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 9 maart 1999. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 8 augustus 2001. In het bestemmingsplan heeft de locatie de detailbestemming: 'Agrarische Bedrijfsdoeleinden (AB)', waarbij één bedrijfswoning is toegestaan (1 BW). Op de gebiedsbestemmingen kaart in het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de gebiedsbestemming Agrarisch gebied (Ag). Er is een leidingstrook door het perceel gelegen. Het plangebied heeft tevens de nadere aanduiding: 'lint als onderdeel van de kernrandzone'. De linten hebben in het bestemmingsplan diverse typeringen. Het plangebied is gelegen in een lint dat is gekarakteriseerd met de aanduiding: 'open lint' waarin een menging van functies zijn gelegen.

3.4.3 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Laarbeek

In januari 2008 is door de gemeente Laarbeek de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Laarbeek' opgesteld. De gebiedsvisie is opgesteld naar aanleiding van de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' en heeft tot doel om in bebouwingsconcentraties in het buitengebied mogelijkheden te genereren voor nieuwe economische dragers. In de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is bepaald dat gemeenten voor nader te bepalen en nader te begrenzen bebouwingsconcentraties het reguliere beleid voor bebouwing in het buitengebied kunnen veruimen. Middels de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Laarbeek' beoogt men de economische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en zo bij te dragen aan een gezonde sociaal economische plattelandsontwikkeling.

Het plangebied is gelegen in een kernrandzone. De locatie Knapersven 7a is in de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Laarbeek' niet aangewezen als gelegen in een bebouwingsconcentratie. Kernrandzones (categorie A in de gebiedsvisie) zijn echter niet opgenomen. In de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' is bepaald dat wanneer een gemeente voor een kernrandzone, bebouwingscluster of -lint de mogelijkheid ziet een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen, hiervoor mogelijkheden geboden kunnen worden. De toevoeging van woningen in kernrandzones is in principe toegestaan, mits stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast.

De nieuwe woningen worden op een perceel opgericht waar thans al bebouwing aanwezig is in de vorm van varkensstallen met een oppervlakte van circa 1.675 m². In de directe omgeving van het plangebied en richting de kern Mariahout zijn diverse vrijstaande woningen aanwezig. De oprichting van nieuwe ruime vrijstaande woningen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' is passend in deze omgeving.

3.4.4 Structuurvisie 2010-2020 'Groeï in Balans'

De 'structuurvisie 2010-2020 'Groeï in Balans'' vervangt de 'Structuurvisie+ Laarbeek' uit 2003. In de 'structuurvisie 2010-2020 'Groeï in Balans'' staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het hele grondgebied van Laarbeek en de hoofdzaken van het gemeentelijk beleid tot het jaar 2020. De structuurvisie is op 16 september 2010 vastgesteld.

In de structuurvisie wordt ingegaan op het aspect volkshuisvesting. Daarbij is aangegeven dat differentiatie van het woningaanbod noodzakelijk is om de doorstroming binnen de gemeente tot stand te brengen. Tevens wil de gemeente Laarbeek het negatieve migratiesaldo terug dringen. Enerzijds door de bouw van voldoende starterswoningen, anderzijds door een omslag van groeienden naar kwaliteitsdenken. De gemeente Laarbeek heeft de ambitie om door kwaliteitsverbetering aantrekkelijk te worden voor de vestiging van forenzen en kenniswerkers, werkzaam in het stedelijk gebied.

De beoogde herontwikkeling maakt de bouw van kwalitatief hoogwaardige, ruime, vrijstaande woningen mogelijk. Door de ontwikkeling van de woningen wordt de doorstroming binnen de gemeente bevorderd en kwaliteit aan het buitengebied toegevoegd.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over het plangebied, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in het buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Deze onderzoeksrapportage d.d. 18 januari 2011 met rapportnummer 1101/044/JS is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De conclusie van het onderzoek luidt:

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de weg Knapersven. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied zijn 30-km/uur wegen waarop een zeer lage verkeersintensiteit te verwachten (enkel bestemmingsverkeer) is. Derhalve zijn deze wegen met betrekking tot de toetsing in het kader van de Wet geluidhinder buiten beschouwing gelaten.

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen blijft de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer op de weg Knapersven onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. Derhalve is in onderhavige situatie het verzoek tot te verlenen van hogere grenswaarde conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder, niet nodig.

Ter bepaling van de geluidwering gevel dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 51 dB. Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A,k}$ voor verblijfsgebieden in een woning de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. Derhalve is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig.

Na toepassing van standaard gevelwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woningen een geluidluwe buitenruimte hebben.

4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van de woningen. Bij aanvraag van een omgevingsvergunning zal een dergelijk bodemonderzoek worden uitgevoerd en aan de gemeente worden overlegd.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

4.3.2 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het dichtstbijzijnde risico-object betreft Paardenhouderij Franke aan 't Bosven 7 te Mariahout. Het plangebied is op een afstand van circa 850 meter van dit risico-object gelegen. Het risico-object betreft een bovengrondse propaantank met een risicocontour van 40 meter. Het plangebied is derhalve ruim buiten deze risicocontour gelegen.

4.3.3 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Laarbeek bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de A50 Eindhoven - Oss. Het plan ligt met een afstand van circa 5,5 kilometer ruim buiten het invloedsgebied van deze rijksweg.

Vervoer over het water

Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich de waterweg Wilhelminakanaal. Het plan ligt met een afstand van circa 2,2 kilometer ruim buiten het invloedsgebied van deze waterweg.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben. In de omgeving van het projectgebied zijn verschillende buisleidingen gelegen. Een van deze buisleidingen (eigendom van Brabant Water) doorsnijdt het plangebied. Er is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze buisleiding in de verkaveling van de nieuwe woningen binnen het plangebied. De nieuwe woningen zijn telkens gesitueerd op meer dan 15 meter van deze buisleiding. Een andere buisleiding is gelegen op ongeveer 230 meter van het plangebied. Dit betreft een gasleiding met een risicocontour van maximaal 10 meter. Het plangebied is dus buiten de risicocontour van deze buisleiding gelegen.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien onderhavige ruimtelijke onderbouwing slechts de bouw van twee woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. Er zijn geen bedrijven genoemd in de lijst Bedrijven en Milieuzonering gelegen binnen een richtlijnafstanden tot de locatie aan Knapersven 7a te Mariahout.

4.6 Geurhinder

4.6.1 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Laarbeek heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van 14 oue/m³ voor het plangebied.

In de omgeving liggen twee bedrijven waar rekening mee moet worden gehouden voor wat betreft toetsing aan geurhinder. Dit betreft de bedrijven gelegen aan de Ketelkampweg 4 en aan de Meervan 29a.

Ketelkampweg 4:

Op dit adres is een milieuvergunning afgegeven op 01-01-1993 voor het houden van:

Diersoort	Aantal Dieren
Vleesvarkens, gedeeltelijk roostervloer gehele dierplaats onderkelderde zonder stankafsluiter hokoppervlakte groter dan 0,8 m ²	480
Melkkoeien ouder dan 2 jaar	58
Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	40

Figuur 21 geeft een weergave van het bedrijf aan de Ketelkampweg 4 weer.



Figuur 21. Het gemengd bedrijf aan de Ketelkampweg 4 nabij het plangebied

Meervan 29a:

Op dit adres is een revisievergunning afgegeven op 24-06-2002 voor het houden van:

Diersoort	Aantal Dieren
Vleesvarkens, mestkelders met (water- en) mestkanaal met schuine putwand, met metalen driekantroosters op het mestkanaal, emitterend mestoppervlakte maximaal 0,18 m ²	2.603

In Artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij is opgenomen dat de afstand tussen een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op de tijdstip in gebruik was als veehouderij, in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij, buiten de bebouwde kom een afstand van ten minste 50 meter tot de nabijgelegen veehouderijbedrijven aangehouden moet worden.

De kortste afstand tot het rundveebedrijf Ketelkamp 4 bedraagt circa 210 meter. De kortste afstand tot het varkensbedrijf Meervan 29a bedraagt circa 380 meter. Daarmee wordt voldaan aan de bepalingen zoals gesteld in Artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij.

4.6.2 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Gezien de geringe hoeveelheid veehouderijen in de omgeving van het plangebied en de beperkte geuremissie van deze veehouderijen, kan gesteld worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed leefklimaat. De herontwikkeling van de locatie is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.6.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De herontwikkeling van het plangebied aan Knapersven 7a naar twee woningen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen aan 't Knapersven en 't Bosven. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

4.7 Natuur en landschap**4.7.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn**

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de be-doeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Binnen de gemeente Laarbeek komen geen gebieden voor die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Het dichtst-bijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Strabrechtse Heide en het Beuven gelegen in de gemeente Heeze-Leende. Het plangebied is dan ook niet gelegen in de nabijheid van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Herontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op Vogel- of Habitatrichtlijngebieden.

4.7.2 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Natuurloket

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna.

Het plangebied is gelegen in twee kilometerhokken (X:167/Y:393 en X:167/Y:394). Het zuidelijke kilometerhok (X:167/Y:393) bestaat voor 90% uit vochtig tot nat agrarisch gebied, met houtsingels en voor 10% uit vochtig, gemengd -deels oud- loofbos. Het noordelijke kilometerhok kent meer variatie: 60% vochtig agrarisch gebied met houtsingels en sloten, 25% dorpsbebouwing met daarbij een klooster en parkbos (loofbos) en 15% gemengd bos (een ontginningsbos uit de 20^{ste} eeuw). Slechts enkele soortgroepen zijn goed onderzocht. Alle beschikbare gegevens zijn recent (uit de periode 2000-2010). Korstmossen, paddenstoelen, reptielen, vissen, dag- en nachtvlinders en sprinkhanen zijn niet onderzocht of er zijn voor deze soortgroepen geen gegevens bekend. Figuur 22 geeft de rapportage uit het natuurloket weer voor de twee kilometervakken waarin het plangebied gelegen is.

Rapportage voor kilometerhok X:167 - Y: 393/394 Mariahout

soortgroep	FF1	FF2/3	FF-v	Hrl	RL	Aantal N	Aantal Z	
Vaatplanten	4				2	224	251	2000-2010
Mossen						-	6	2000-2010
Korstmossen						-	-	2000-2010
Paddestoelen						-	-	2000-2010
Zoogdieren	7	1				2	8	2000-2010
Vogels			54		34	67	109	2000-2010
Amfibieën	5	1				-	6	2000-2010

Reptielen						-	-	2000-2010
Vissen						-	-	2000-2010
Dagvlinders						-	-	2000-2010
Nachtvinders						-	-	2000-2010
Libellen					4	22	32	2000-2010
Sprinkhanen						-	-	2000-2010
Overige ongewervelden						-	-	2000-2010

Figuur 22. Rapportage natuurloket voor de 2 kilometerhokken waarin het plangebied is gelegen

Vaatplanten

Met 251 (zuid) en 224 (noord) soorten respectievelijk zijn de kilometerhokken goed onderzocht voor wat betreft vaatplanten. Alleen in het zuidelijke kilometerhok zijn 2 RL soorten waargenomen in vochtig loofbos (op 600 m van de projectlocatie). Verder zijn er alhier 3 respectievelijk 1 licht beschermde soort(en) vastgesteld. Het gaat om klokjes (*Campanula sp.*) Brede Wespenorchis en Koningsvaren. Bijzondere soorten zijn vooral te vinden in het loofbos "Keelgras". Er zijn geen bijzondere soorten aangetroffen in het plangebied zelf.

Mossen

Wat betreft de mossen zijn er zes soorten in het zuidelijke kilometerhok vastgesteld. Geen van deze soorten kent een bijzondere beschermingsstatus.

Zoogdieren

In het zuidelijke kilometerhok zijn voor deze soortengroep weer de meeste soorten (8) vastgesteld. In het noordelijke kilometerhok zijn dit er beduidend minder (twee soorten is erg weinig). Het belangrijkste leefgebied voor zoogdieren betreft in deze kilometerhokken eerder genoemd loofbos en de aangrenzende houtwallen, singels en bosjes. Er is 1 soort met zware/matige bescherming opgenomen in het overzicht. Verder komen hier voor: Bunzing, Konijn, Haas, Huis-muis, Huisspits, Egel, Ree en een enkele vleermuissoort vanwege de goede landschapsstructuur:

Vogels

Wat betreft de vogelsoorten is het zuidelijke kilometerhok weer het rijkst, veel rijker dan het noordelijke hok: respectievelijk 109 en 67 soorten. Er komen veel rode lijstsoorten voor in beide kilometerhokken (zuid 34 en noord 20). Deze vrij hoge score is te danken aan de landschappelijke variatie en het ecologisch gezien intrigerende loofboshoeekje in het Keelgras. Een ander pluspunt is de relatieve kleinschaligheid van het gebied. Hierdoor vrij veel holenbroeders, parklandschapvogels, ervogels en struweelvogels. Opvallend zijn de Groene specht, Sperwer, Roek, Houtsnip, Huismus, Huiszwaluw en Boerenzwaluw. Hoewel niet direct waargenomen is het gebied een zeer geschikt leefgebied voor de Steenuil. Opvallend is dat er geen (noordelijk kilometerhok) tot nauwelijks (zuidelijk) akkervogels en weidevogels voorkomen in het onderzoeksgebied. Eventueel is het voorkomen van de Patrijs mogelijk (op basis van landschappelijk karakter, is niet direct waargenomen).

Amfibieën

Er zijn opvallend genoeg geen rode lijstsoorten in het overzicht opgenomen. Ook wat betreft de amfibieën is het zuidelijke kilometerhok weer het rijkst voorzien van soorten. Hier zijn vijf soorten met een lage bescherming vastgesteld: Kleine watersalamander, Gewone pad, Groene kikker-complex/Middelste groene kikker en Bruine kikker. Soorten overigens die in iedere redelijk schone en begroeide sloot of vijver voorkomen. Dus ook in de sloot langs het plangebied. Naast genoemde soorten is er één zwaar/matig beschermd soort in het zuidelijke kilometerhok waargenomen. Dit is echter geen habitatrichtlijnsoort. Het betreft de Vinpootsalamander.

Libellen

Er zijn in het onderzoeksgebied respectievelijk 32 (zuid) en 22 (noord) soorten libellen en waterjuffers vastgesteld. Dit is een redelijk goede score voor de zandgronden die samenhangt met het natte karakter van de omgeving met de vele sloten. Er zijn vier respectievelijk twee rode lijstsoorten in het overzicht opgenomen.

Waarneming

Tevens zijn de meest actuele waarnemingen in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd door middel van raadpleging van www.waarneming.nl. Het plangebied te Mariahout is gelegen in het waarnemingsgebied Lieshout.

Uit de gegevens op waarneming.nl (periode 2007-2010) blijkt dat er tot ongeveer 2 kilometer van het plangebied relevante waarnemingen zijn gedaan. Het gaat dan voornamelijk om vogelsoorten. Het betreft weinig kwetsbare soorten. De meest opvallende waarnemingen betreffen: Roek (veel), Holenduif, Groene specht (enkele), Zwarte specht (enkele) en Grote Bonte specht. Opvallend is het ontbreken van weidevogelsoorten. Van de zoogdieren zijn er waarnemingen bekend van: Ree, Buning, Konijn en Egel. Vreemd genoeg ook geen vleermuizen. Van de overige soortgroepen zijn geen waarnemingen bekend.

Bestaande natuurwaarden

Op basis van bovenstaande kan gesteld worden dat er natuurwaarden aanwezig zijn binnen de betreffende kilometerhokken, die mogelijk negatief beïnvloed kunnen worden door de geplande ingreep. Echter, de afstand tot het Keelgras bedraagt meer dan 200 meter waardoor van verstoring van het voortplantingsbiotoop geen sprake zal zijn. De beoogde herontwikkeling heeft ook geen invloed op het grondwater, watergerelateerde soorten in het natuurgebied en de landbouwsloten worden aldus niet negatief beïnvloed door de ingreep. Overwinteringsplaatsen van amfibieën worden ook niet bedreigt door voorgestelde ontwikkeling.

Op basis van het huidige grondgebruik kan gesteld worden dat het plangebied weinig tot geen natuurwaarde kent voor bijzondere en/of bedreigde soorten. De locatie is thans in gebruik zijn voor de intensieve veehouderij en deels bebouwd dan wel verhard of in gebruik als tuin. De aanwezige bomen en groensingels, alsmede de naastgelegen sloten zijn leefgebied voor diverse soorten dieren. Denk daarbij aan algemene soorten als Merel, Koolmees, Bruine kikker en Konijn. Gezien de bouwperiode na 1985 zijn zowel de (bedrijfs)woning als de stallen minder geschikt als nestplaats voor erfsoorten (vogels en vleermuizen). Er zijn ter plaatse geen sporen van vleermuizen aangetroffen.

Aandachtspunten

Bij de planning van sloop van de intensieve veehouderijlocatie kan echter toch rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van ervogels. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober of van eind maart tot en met april. Voor ervogels is het toepassen van ruime dakoverstekken in de nieuwbouw zeer gunstig. Het is aan te raden bij nieuwbouw te voorzien in speciale nestrichels of nestkasten. Het is niet aanmerkelijk dat de overige genoemde planten en diersoorten op het agrarische bouwblok aanwezig zijn. Het is derhalve gunstig dat de herontwikkeling plaatsvindt aansluitend op de bestaande bebouwing en er daarbij per saldo minder bebouwd en verhard oppervlak zal zijn in de nieuwe situatie. Zolang de bestaande landschapstructuur en de aanwezige ruigten en groensingels (met name langs de naastgelegen sloot) intact blijven is er niet veel aan de hand. Deze sloot is namelijk een belangrijk voortplantingsbiotoop voor met name amfibieën. Het is daarnaast van belang het landbiotoop in omgeving (ruigte, loofhout, oud hout en rommelige hoekjes) te bewaren. Wat betreft de vogelsoorten is het van belang vast te stellen of er met de beoogde herontwikkeling vaste verblijfplaatsen worden verstoord. Sommige vaste verblijfplaatsen (bijvoorbeeld van de Roek, maar ook van uilen) zijn jaarrond beschermd. Daarvan is hier geen sprake. Werkzaamheden als sloop en nieuwbouw dienen sowieso buiten het broedseizoen plaats te vinden. Alle inheemse vogelsoorten zijn immers beschermd. Bij twijfel dient door een ecooloog een omgevingscheck te worden verricht vlak voor aanvang van de werkzaamheden. Het nieuwe beoogde gebruik geeft meer mogelijkheden voor de ontwikkeling van flora en fauna dan het huidige gebruik.

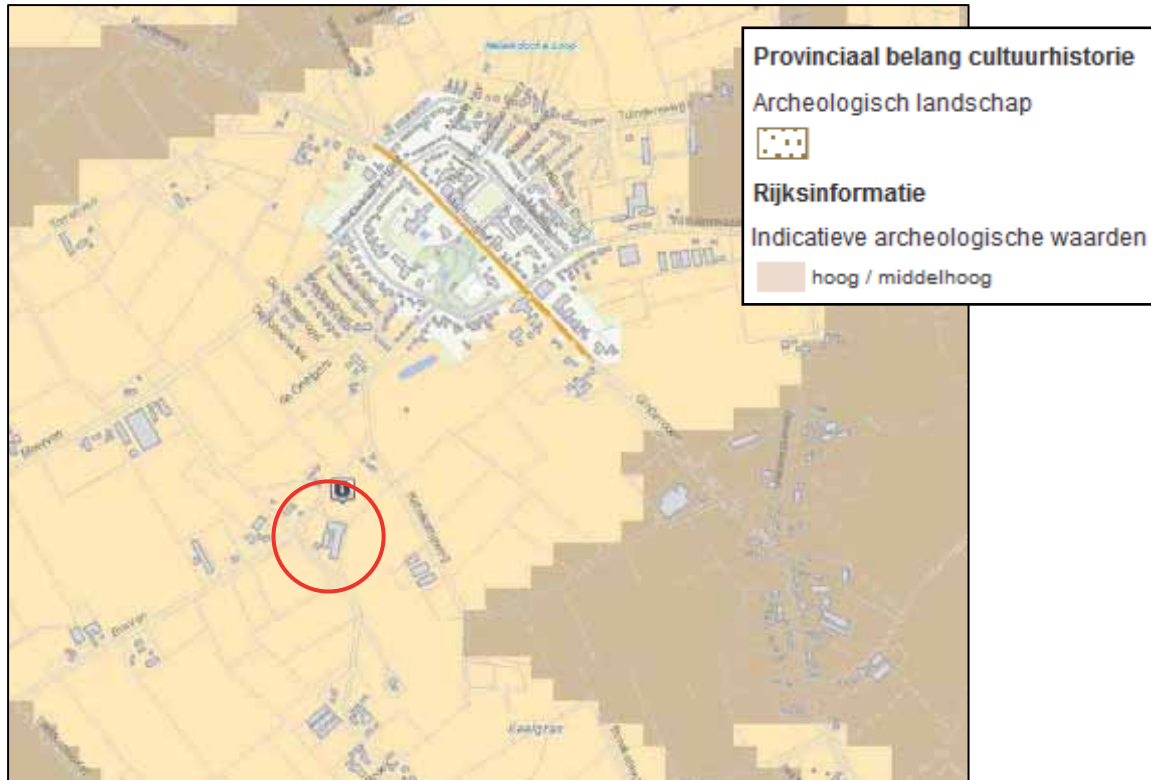
4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologische waarden

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Onderstaand is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart weergegeven.

Het plangebied is gelegen buiten het 'Archeologisch landschap Helmondse akkers' dat het ontginningscomplex op de westoever van de Aa van Helmond via Stiphout, Beek en Donk en Lieshout tot Boerdonk uitstrekt. Dit Archeologisch landschap Helmondse akkers omvat de oude akkercomplexen en huiskampen met daartussen de beekdalen en ontgonnen laagtes (de donkere kleuren op de kaart). Het kleine gehucht Heieneind -oostelijk van Mariahout- vormt de grens van het archeologisch landschap. Dit gehucht was immers gelegen aan de rand van de ontginning. Mariahout is gesticht op de overgang naar een vochtig heidegebied. De nederzetting is van recente datum (een twintigste-eeuwse ontginningsnederzetting). Zowel Mariahout als de naastgelegen jonge ontginningen zijn gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde.

Gezien de lage archeologische verwachtingswaarde rondom de kern Mariahout wordt een verkennend en inventariserend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Figuur 23 geeft een uitsnede van de archeologische verwachtingswaardekaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 23. Uitsnede kaart Archeologische verwachtingswaarde (Provincie Noord-Brabant)

4.8.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in een jonge ontginning. Het betrof een nat heidegebied dat werd beheerst door enkele uitgeveende laagtes (vennen) met daartussen vochtige gebieden met heide en andere dwergstruiken. Op de oudste kadasterkaart van 1811 is het plangebied reeds ingetekend aan de dan reeds bestaande straat die nu Knapersven genoemd wordt. De straten in deze ontginning zijn later naar de voormalige vennen genoemd (Bosven, Meerven, Knapersven en Torrenven). Het plangebied bestond toen uit drie percelen. De vorm was hetzelfde. Het betrof een individuele kamponginginning aan de rand van de heide op een iets droger deel. De ontginning zal niet veel ouder zijn dan de late 18^e eeuw en waarschijnlijk van rond 1800 dateren. De bebouwing is recent (1988) en heeft geen enkele cultuurhistorische waarde. De bedrijfswoning is gelijksoortig aan een gemiddelde vrijstaande woning uit deze periode. De uit dezelfde tijd stammende varkensstallen hebben ook geen cultuurhistorische waarde. Voor de bouw van de huidige boerderij met bijgebouwen was er op de locatie geen bebouwing aanwezig.

4.9 Water

4.9.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de herontwikkeling van het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

4.9.2 Relevant beleid

Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de nota Visie op water. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur Waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Gemeentelijk rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Laarbeek' beschrijft de gemeente Laarbeek voor de periode 2007-2011 welke doelen zij wil behalen. In het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Laarbeek' zijn de volgende doelen gesteld:

1. inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerde stedelijk afvalwater;
2. inzameling van het hemelwater dat afstroomt van openbaar gebied en tevens het hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt op particulier terrein;

3. het transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt; waarbij ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater worden voorkomen en geen overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt (in de breedste zin van het woord);
4. een doelmatige oplossing wordt gezocht voor structurele nadelige gevolgen voor de gebruiksfuncties binnen het gemeentelijke gebied als gevolg van de aanwezige grondwaterstand.

Waterplan gemeente Laarbeek

Het Waterplan is een gezamenlijk beleidsplan van de waterbeheerders in de gemeente Laarbeek en gaat grotendeels over het watersysteem, riolering en afvalwater. In het waterplan worden de volgende zes thema's onderscheiden:

- samen werken aan water;
- waterkwantiteit;
- watergebruik en waterketen;
- natuur, ecologie en waterkwaliteit;
- water als ordenend principe;
- recreatie en beleving van water.

4.9.3 Principes waterschap Aa en Maas

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande principes:

- 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.

Per beleidspunt wordt het onderhavig plan getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'

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 afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Bij dit initiatief zal gebruik gemaakt worden van infiltratie.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Door infiltratie van het hemelwater binnen het plangebied wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen.

Water als kans

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit kleinschalige project wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect.

Meervoudig ruimtegebruik

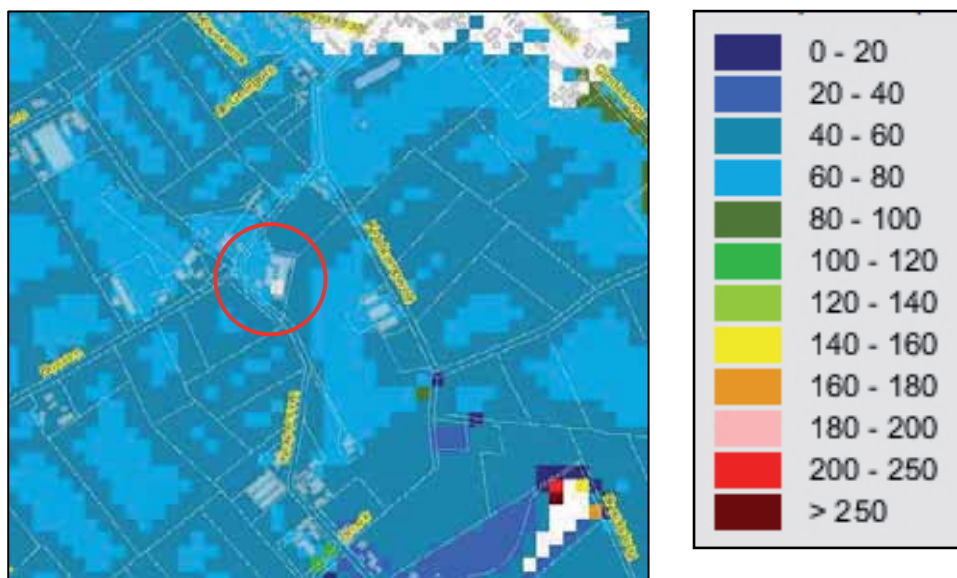
Door bij de inrichting van een projectgebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van vierkante meters als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing.

Voorkomen van vervuiling

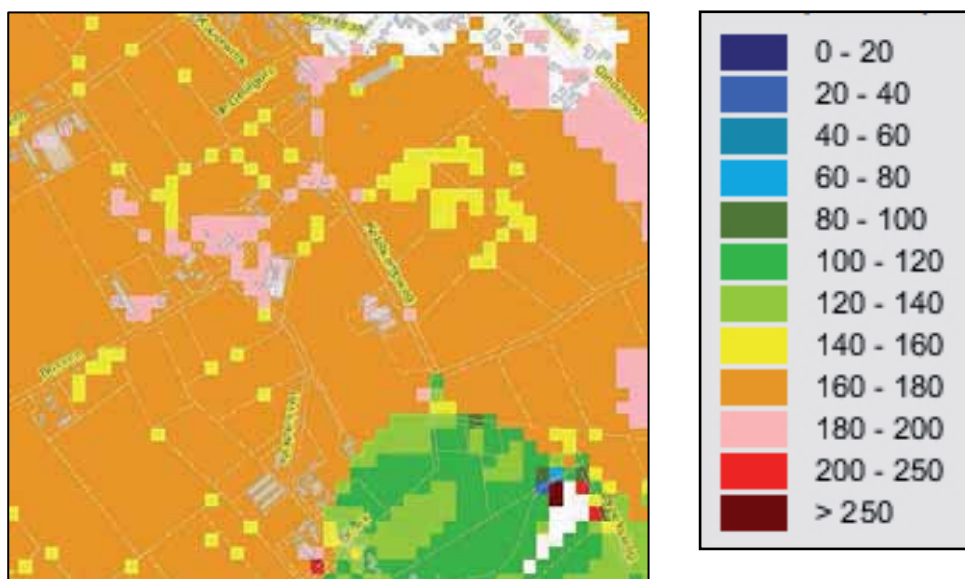
Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De nieuwe woning bezit geen materialen die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grond water verslechteren.

4.9.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +14 m. De ondergrond aldaar betreft een dekzandvlakte van ten dele verspoelde dekzanden. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt -40-60 cm-mv. De GLG binnen het projectgebied bedraagt -120-140 cm-mv.



Figuur 24. De GHG in en rondom het plangebied



Figuur 25. De GLG in en rondom het plangebied

4.9.5 Verhard oppervlak

Voor de twee nieuw op te richten woningen op de locatie aan het Knapersven wordt een verhard oppervlak met circa 450 m² per woning verwacht. Dit verharde oppervlak in de nieuwe situatie bestaat uit 175 m² per hoofdgebouw en 100 m² aan bijgebouwen per woning plus terreinverhardingen, inritten en terrassen.

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10 + 10\%$. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/h. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor de toename van het verhard oppervlakte van 900 m² aan het Knapersven 43 m³ bedraagt.

4.9.6 Hemelwaterafvoer in de huidige situatie

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van hydrologisch neutraal bouwen is het relevant om na te gaan of er ten opzichte van de huidige situatie geen waterproblemen worden afgewenteld naar de omgeving. Hiervoor is het relevant om te beoordelen op welke wijze en via welke greppels of sloten in de huidige situatie het hemelwater wordt afgevoerd. Figuur 27 geeft een beeld van de sloten en greppels aanwezig in de omgeving van het plangebied.



Figuur 26. Sloten en greppels grenzend aan het plangebied.

Het hemelwater dat valt op de bestaande bebouwing en het verharde oppervlakte op de locatie aan het Knapersven wordt via het verharde oppervlakte afgevoerd naar de omliggende gronden, waar het water infiltreert en overtollig water afvloeit in de omliggende sloten.

Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	5	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	43	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	57	m³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	18	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	5	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	7	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	6	m³
T=100 jaar	6	m³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	112	m²
Berging bij T=10 jaar	43	m³
Berging bij T=100 jaar	57	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.2	m³/u
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	14	m³

Figuur 27. HNO-tool berekening

4.9.7 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater in de nieuwe situatie op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Deze infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een regulier transportriool. Dit transportriool voert het water af naar een op het perceel aan te leggen infiltratieveld. De GHG in het projectgebied bedraagt 40 tot 60 cm onder maaiveld. Het infiltratieveld zal derhalve een diepte krijgen van 35 cm. Per woning zal 21,5 m³ aan infiltratievoorziening moeten worden gerealiseerd. Het infiltratieveld zal een oppervlakte hebben van 60 m².

4.9.8 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen voor in het te infiltreren water (DuBo-maatregelen).

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Op het moment dat het waterschap een advies heeft uitgebracht over het onderhavige plan, zal dit advies als separate bijlage worden toegevoegd.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Laarbeek zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Laarbeek een anterieure overeenkomst sluiten. Tevens wordt door de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Laarbeek waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig initiatief zal worden meegenomen in een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze partiële herziening zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

6. CONCLUSIE

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als motivering voor de bestemmingsplanwijziging van een perceel aan het Knapersven te Mariahout, gemeente Laarbeek, van intensieve veehouderijlocatie naar een woonbestemming om de ontwikkeling van twee woningen in het kader van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling mogelijk te maken. De intensieve veehouderij wordt verplaatst naar een locatie in een landbouwontwikkelingsgebied.

De oprichting van twee vrijstaande woningen aan straat Knapersven is ruimtelijk en functioneel passend in de omgeving. De nieuwe woningen worden aansluitend op de bestaande bebouwing opgericht. Het plangebied is gelegen in de kernrandzone van de kern Mariahout. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn verschillende burgerwoningen gelegen. De toevoeging van twee vrijstaande woningen sluit derhalve aan op de bestaande situatie.

Toetsing van de herontwikkeling aan het relevante landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid laat zien dat de oprichting van een woning in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' past binnen het ruimtelijk beleid. Het plangebied is weliswaar niet gelegen in een zoekgebied voor verstedelijking, maar wel in een extensiveringsgebied alwaar de exploitatie van een intensieve veehouderijlocatie niet perspectiefvol voor de toekomst is. Het beleid voor deze gebieden is gericht op beëindiging van intensieve veehouderijlocaties zoals aanwezig op de projectlocatie. Ook een toets aan de relevante milieuaspecten laat zien dat er geen belemmeringen bestaan voor de oprichting van een nieuwe woning.

BIJLAGE I: AKOESTISCH ONDERZOEK

**Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
(fase 1)
Nieuwbouw van twee vrijstaande woningen
Knapersven 7a
Mariahout**

januari 2011

in opdracht van
De heer Verhagen
Dorshout 45
5462 GM VEGHEL

betreffende de locatie
Knapersven 7a
Mariahout

projectnummer
1101/044/JS

versie
1

vestiging, datum
Nuenen, 18 januari 2011

Opgesteld:

Ing. P.J.A. (Peter) Rovers
Projectleider geluid & bouwfysica

Voor akkoord:

ir. R.A.C. van de Voort
Projectleider geluid & bouwfysica

Tritium Advies B.V.

Gulberg 35
5674 TE NUENEN
Telefoon 040 - 2 951 951
Fax 040 - 2 951 950

Groenstraat 27
4841 BA PRINSENBEK
Telefoon 076 - 5 429 564
Fax 076 - 5 416 894

E-mail info@tritiumadvies.nl
Internet www.tritiumadvies.nl
ING 66.25.72.645
K.v.K nr. 17108024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Uitgangspunten.....	5
2.1	Situatie	5
2.2	Gegevens wegverkeer	5
3	Berekeningsmethode	7
4	Randvoorwaarden Wet geluidhinder	8
4.1	Wegverkeer.....	8
4.1.1	Inleiding	8
4.1.2	Geluidzones	8
4.1.3	Artikel 110g	8
4.1.4	Stedelijk en buitenstedelijk gebied	9
4.1.5	Maximale geluidbelasting	9
5	Berekening en toetsing geluidbelasting	10
6	Samenvatting en conclusie.....	11

Bijlagen

- A Situatieschets van de omgeving
- B Verkeersgegevens
- C Invoergegevens akoestisch model wegverkeer
 - C/1 Invoergegevens akoestisch model
 - C/2 Grafische weergave invoergegevens akoestisch model
- D Rekenresultaten geluidbelasting wegverkeer

1 Inleiding

In opdracht van de heer Verhagen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de locatie Knapersven 7a te Mariahout. Tussen de adressen Knapersven 5 en 7a zullen twee nieuwe vrijstaande woningen worden opgericht. De voornoemde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het onderzoek dient derhalve te worden uitgevoerd ten behoeve van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

Deze zogenaamde “Nieuwe situatie” is getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder en er is aangegeven wat de consequenties zijn. Tevens is voor deze “Nieuwe situatie” bepaald wat de cumulatieve geluidbelasting ter hoogte van het nieuwbouwproject is, zodat gezien kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

De beoogde situatie is kadastraal bekend als gemeente Lieshout, sectie L, nummers 958 en 959.

Voor wegverkeerslawaai is het plan alleen gelegen binnen de geluidzone van de weg Knapersven. De overige wegen zijn 30-km/uur wegen of onverharde wegen waarop zeer lage verkeersintensiteiten te verwachten (enkel bestemmingsverkeer) zijn. Derhalve zijn deze wegen met betrekking tot de toetsing in het kader van de Wet geluidhinder, buiten beschouwing gelaten.

De aspecten railverkeerslawaai, luchtverkeerslawaai en industrielawaai zijn in het onderhavige onderzoek niet van toepassing.

2 Uitgangspunten

2.1 Situatie

In bijlage A is een situatietekening van het plangebied opgenomen.

2.2 Gegevens wegverkeer

Het plan is gelegen in buitenstedelijk gebied. De verkeersgegevens van de wegen zijn door de heer Vlemmix van de gemeente Laarbeek aangeleverd. Van de weg zijn verkeersgegevens uit 2008 voorhanden uit het programma Promil Spatial welke zijn gebaseerd op het verkeersmodel van het SRE. De verdeling in voertuigcategorieën en verdeling over de tijd zijn uit deze gegevens gehaald.

Voor de weg Knapersven is een ophoogpercentage tot het maatgevende jaar 2021 van 1% per jaar aangehouden. De verstrekte verkeersgegevens worden weergegeven in bijlage B.

Op de Knapersven geldt een snelheidsregime van 60 km/uur. Het wegdek van de weg bestaat uit asfalt (referentiewegdek).

De verwerkte verkeersinvoergegevens worden gepresenteerd in de navolgende tabellen.

Knapersven links			
Maximum snelheid: 60 km/uur			
wegdek: asfalt (referentiewegdek)			
jaar: 2008		etmaalintensiteit: 347 mvt.	
jaar: 2021		etmaalintensiteit: 395 mvt.	
	daguur: 6,62%	avonduur: 3,54%	nachtuur: 0,80%
	%	%	%
lichte mvt.	97,10	98,69	97,13
middel-zware mvt.	2,26	1,04	2,14
zware mvt.	0,64	0,27	0,55

Tabel 2.1: Gegevens wegverkeer Knapersven links

Knapersven rechts			
Maximum snelheid: 60 km/uur			
wegdek: asfalt (referentiewegdek)			
jaar: 2008		etmaalintensiteit: 299 mvt.	
jaar: 2021		etmaalintensiteit: 340 mvt.	
	daguur: 6,62%	avonduur: 3,54%	nachtuur: 0,80%
	%	%	%
lichte mvt.	96,99	98,64	97,23
middel-zware mvt.	2,15	0,99	2,03
zware mvt.	0,86	0,37	0,74

Tabel 2.2: Gegevens wegverkeer Knapersven rechts

Er behoeft ter hoogte van het plangebied geen hellingcorrectie of optrekcorrectie te worden toegepast. In de berekeningen is als rekenparameter bodemfactor 1,00 (akoestisch zacht) aangehouden met uitzondering van de ingevoerde bodemgebieden (akoestisch hard).

Als maatgevende hoogten voor respectievelijk de begane grond en eerste verdieping is respectievelijk 1,5 en 4,5 meter gehanteerd. Voor de eventuele tweede verdieping is 7,5 meter aangehouden.

3 Berekeningsmethode

De geluidbelastingen zijn bepaald met behulp van “Standaard Rekenmethode II” zoals deze is beschreven in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

4 Randvoorwaarden Wet geluidhinder

4.1 Wegverkeer

4.1.1 Inleiding

Met de geluidbelasting in dB van een weg wordt bedoeld de L_{DEN} -waarde van het geluidniveau in dB. L_{DEN} is de geluidbelasting in dB op een plaats en vanwege een bron over alle perioden van 07.00 - 19.00 uur, van 19.00 - 23.00 uur en van 23.00 - 07.00 uur van een jaar als omschreven in bijlage I, onderdeel 1, van richtlijn nr. 2002/49/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 25 juni 2002 inzake de evaluatie en de beheersing van omgevingslawaai (PbEG L 189).

4.1.2 Geluidzones

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van:

- ligging binnen een woonerf;
- een maximum snelheid van 30 km/uur.

In tabel 4.1 is de breedte van de geluidzones weergegeven.

Soort gebied	Aantal rijstroken	Breedte geluidzone (m)
Stedelijk	1 of 2	200
	3 of meer	350
Buitenstedelijk	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

Tabel 4.1: Breedte van de geluidzones langs wegen

4.1.3 Artikel 110g

Binnen de Wet geluidhinder is middels artikel 110g de mogelijkheid geboden om rekening te houden met een verdere reductie van de geluidproductie van motorvoertuigen.

Conform artikel 110g bedraagt de vermindering van de geluidbelasting 2 dB voor wegen waarvoor de snelheid 70 km/h of meer bedraagt en 5 dB voor de overige wegen.

Deze aftrek mag niet toegepast worden bij het bepalen van de vereiste karakteristieke geluidwering.

4.1.4 Stedelijk en buitenstedelijk gebied

Binnen de Wet geluidhinder is de toetsing van de geluidbelasting afhankelijk gesteld van de ligging van de onderhavige weg. Er wordt volgens artikel 1 van de Wet geluidhinder onderscheiden:

Stedelijk gebied:	het gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII van de Wet geluidhinder, met uitzondering van gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990.
Buitenstedelijk gebied:	het gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor toepassing van de hoofdstukken VI en VII, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990.

4.1.5 Maximale geluidbelasting

Artikel 82 tot en met 85 van de Wet geluidhinder geven nadere uitleg met betrekking tot de geluidbelasting in zogenaamde "Nieuwe situaties" (er dient een bestemmingsplanprocedure te worden gevolgd).

De zogenaamde voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Is de geluidbelasting lager dan 48 dB dan legt de Wet geluidhinder geen restricties op aan het onderhavige plan. Wordt deze voorkeursgrenswaarde overschreden dan kan door de gemeente een hogere waarde worden vastgesteld.

Indien de geluidbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarde, kan de gemeente ontheffing verlenen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Voor nog niet-geprojecteerde woningen in een stedelijk gebied gelden de volgende normen:

- Voorkeursgrenswaarde : 48 dB
- Maximale ontheffingswaarde : 63 dB
- Maximale ontheffingswaarde (vervangende nieuwbouw): 68 dB.

Voor nog niet-geprojecteerde woningen in een buitenstedelijk gebied gelden de volgende normen:

- Voorkeursgrenswaarde : 48 dB
- Maximale ontheffingswaarde : 53 dB
- Maximale ontheffingswaarde (agrarische bedrijfswoning): 58 dB
- Maximale ontheffingswaarde (vervangende nieuwbouw, buiten de bebouwde kom) : 58 dB
- Maximale ontheffingswaarde (vervangende nieuwbouw gelegen binnen de bebouwde kom, binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg): 63 dB.

5 Berekening en toetsing geluidbelasting

Naar aanleiding van de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen op de locatie Knapersven 7a te Mariahout is de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de wegen Knapersven bepaald.

De invoergegevens zijn weergegeven in bijlage C/1. Een grafische weergave van alle invoergegevens is weergegeven in bijlage C/2.

Vervolgens is de geluidbelasting getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder "Nieuwe situaties". In navolgende tabel 5.1.

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen blijft de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer op de weg Knapersven onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. Voor de Knapersven geldt dus dat de geluidbelasting op geen enkele gevel de voorkeursgrenswaarde overschrijdt.

Knapersven					
Toetspunt	Toets- hoogte (m)	Geluidbelasting excl. artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	Geluidbelasting incl. artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	Voorkeurs- grenswaarde (dB)	Maximale ontheffings- waarde (dB)
alle	alle	≤ 53	≤ 48	48	53

Tabel 5.1: Overzicht geluidbelasting t.g.v. het wegverkeer op Knapersven

6 Samenvatting en conclusie

In opdracht van de heer Verhagen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de locatie Knapersven 7a te Mariahout. Tussen de adressen Knapersven 5 en 7a zullen twee nieuwe vrijstaande woningen worden opgericht. De voornoemde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het onderzoek dient derhalve te worden uitgevoerd ten behoeve van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

Het plangebied is bij de gemeente Laarbeek bekend als kadastrale gemeente Lieshout, sectie L, nummers 958 en 959.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de weg Knapersven. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied zijn 30-km/uur wegen waarop een zeer lage verkeersintensiteit te verwachten (enkel bestemmingsverkeer) is. Derhalve zijn deze wegen met betrekking tot de toetsing in het kader van de Wet geluidhinder buiten beschouwing gelaten.

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen blijft de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer op de weg Knapersven onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. Derhalve is in onderhavige situatie het verzoek tot te verlenen van hogere grenswaarde conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder, niet nodig.

Ter bepaling van de geluidwering gevel dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 51 dB. Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A,k}$ voor verblijfsgebieden in een woning de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. Derhalve is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig.

Na toepassing van standaard gevelwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woningen een geluidluwe buitenruimte hebben.

BIJLAGE A



BIJLAGE B

Peter Rovers

Van: Vlemmix Frans [frans.vlemmix@laarbeek.nl]
Verzonden: vrijdag 14 januari 2011 11:05
Aan: Robert van de Voort; Peter Rovers
Onderwerp: Verkeersgegevens voor akoestische onderzoeken: PROJECT 3
Bijlagen: image031.png

Heren,

Uit de groene cirkels op de kaartjes die ik van Peter Rovers heb ontvangen blijkt dat alle plannen liggen binnen een 60 km/uur-zone. In dit mailtje de gegevens van Bosven, Knapersven en Ketelkampweg.

Hierbij een aantal verkeersgegevens van de diverse wegen, voor zover er gegevens beschikbaar zijn.

Diverse wegvakken zitten niet in dit netwerk.

De gegevens komen uit het programma Promil Spatial en zijn gebaseerd op het verkeersmodel van het SRE.

Zie onderstaande situatie.

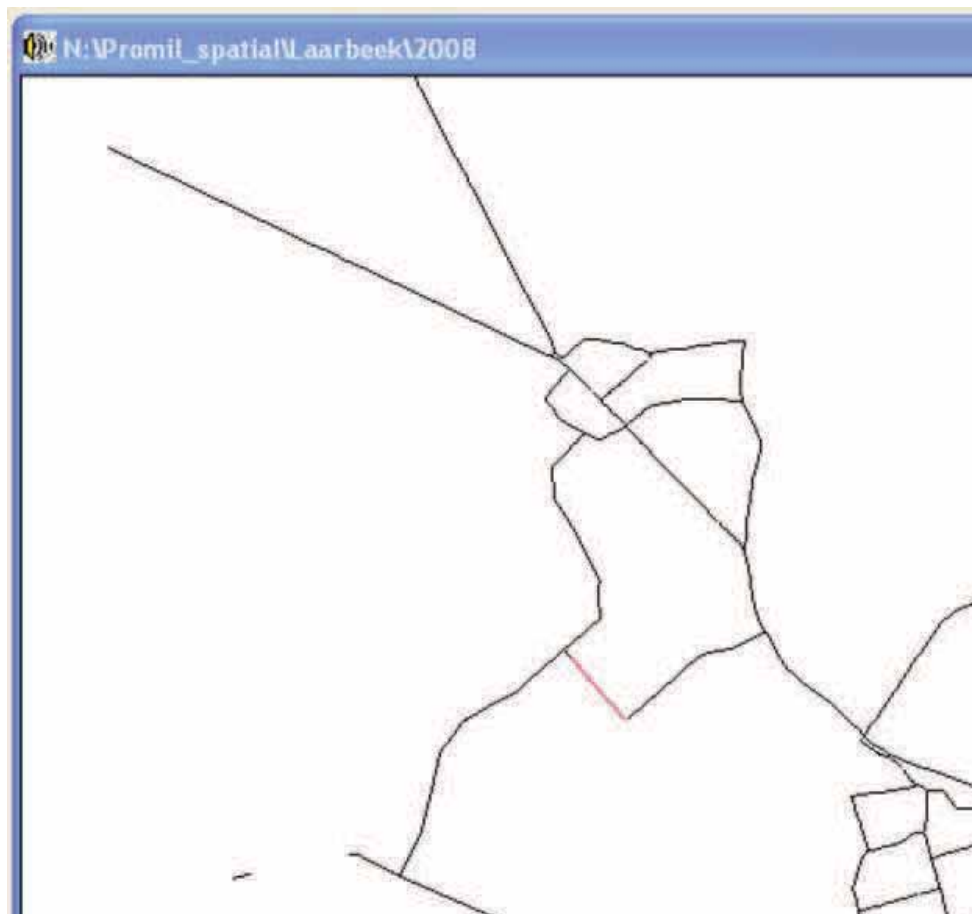
Ik zal per project een mailtje sturen met de beschikbare gegevens. Voor de groei van het verkeer kan worden uitgegaan van 1% per jaar.

M. vr. groeten,
Frans Vlemmix
Gemeente Laarbeek

GEGEVENS UIT PROGRAMMA PROMIL SPATIAL 2008

Knapersven buiten de kom:

Hieronder het netwerkkaartje (in rood het geselecteerde wegvak).



De gegevens van dit wegvak buiten de kom zijn in onderstaande tabellen weergegeven:
Wegdek is asfaltverharding.

Invoeren inventarisatiegegevens

Wegvak 8889 83172 Deel 4 van 4

Algemeen | Geluidsinventarisatie | Luchtinventarisatie | Verkeersgegevens | Openbaar vervoer | Leq | Lden | Resultaat lucht

Algemene wegvakgegevens

Naam wegvak: Knapersven

Opmerkingen algemeen:
Opmerkingen linkerzijde:
Opmerkingen rechterzijde:

Lengte wegvaksegment: 394,4 Startpercentage: 12,6 Eindpercentage: 100,0

Wegdekverharding: referentiewegdek

Hoogte wegdek: 0,0

Breedte middenberm: 0,0

Breedte harde middenberm: 0,0

☐ Verkeersdrempel

☐ Viaductsegment

Uit onderstaande tabel blijkt dat hier de etmaalintensiteit buiten de kom: $347 + 299 = 646$ motorvoertuigen per etmaal bedraagt.
Uit de tabel kun je de gegevens halen voor middelzwaar en zwaar verkeer.

Invoeren inventarisatiegegevens

Wegvak 8889 83172 Deel 4 van 4

Algemeen | Geluidsinventarisatie | Luchtinventarisatie | Verkeersgegevens | Openbaar vervoer | Leq | Lden | Resultaat lucht

WegSerie

WegSerie	Links	Rechts
S3	Laarbeek	Laarbeek
S7	GDW_B_bubeko60km	GDW_B_bubeko60km
S10		

SNELHEID

	Dag	Avond	Nacht
Licht verkeer	60	60	60
Vrachtwagen	50	50	50

ETM.Intensiteit

	Links	Rechts
Spiegelen	347	299

Absolute uurintensiteiten

	Links			Rechts		
	Dag	Avd	Nacht	Dag	Avd	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,62		0,80	6,62		0,80
Motoren	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Personenauto's						
Midzwaar vrachtw.	2,26	1,04	2,14	2,15	0,99	2,03
Zwaar vrachtw.	0,64	0,27	0,56	0,86	0,37	0,74
Bromfietsen/uur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Hieronder de tabel met Leq

Invoeren inventarisatiegegevens

Wegvak 8889 - 83172 Deel 4 van 4

Algemeen | Geluidsinventarisatie | Luchtinventarisatie | Verkeersgegevens | Openbaar vervoer | Leq | Lden | Resultaat lucht

Leq. contouren in meters van de wegas

	Links			Rechts				Links		Rechts	
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht					
Eengezinswoningen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48 dB(A)	14,9		14,9	
Woningen begane grond	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53 dB(A)	4,2		4,2	
Woningen 1e etage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58 dB(A)	0,0		0,0	
Woningen 2e etage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63 dB(A)	0,0		0,0	
Woningen 3e etage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68 dB(A)	0,0		0,0	
Won. 4e etage en hoger	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73 dB(A)	0,0		0,0	
Speciale woningen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
Representatief geluidniveau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					

10 [m] van de rijlijn

Geluidniveau

	Links	Rechts
	50,10	50,10

Hieronder de tabel met Lden

Invoeren inventarisatiegegevens

Wegvak 8889 - 83172 Deel 4 van 4

Algemeen | Geluidsinventarisatie | Luchtinventarisatie | Verkeersgegevens | Openbaar vervoer | Leq | Lden | Resultaat lucht

Lden contouren in meters van de wegas

	Links		Rechts			Links		Rechts	
Eengezinswoningen	0,00	0,00			48 dB	14,7		14,7	
Woningen begane grond	0,00	0,00			53 dB	4,1		4,1	
Woningen 1e etage	0,00	0,00			58 dB	0,0		0,0	
Woningen 2e etage	0,00	0,00			63 dB	0,0		0,0	
Woningen 3e etage	0,00	0,00			68 dB	0,0		0,0	
Won. 4e etage en hoger	0,00	0,00			73 dB	0,0		0,0	
Speciale woningen	0,00	0,00							
Representatief geluidniveau	0,00	0,00							
GES score Lden representatief	0	0							

10 [m] van de rijlijn

Geluidniveau

	Links	Rechts
	49,98	49,98

De Ketelkampweg en Bosven zijn ook gelegen buiten de kom: asfaltverharding.
Hiervan zijn geen gegevens in Promiispatial beschikbaar.

Van: Robert van de Voort [mailto:robert@tritium.nl]
Verzonden: donderdag 13 januari 2011 10:00
Aan: Vlemmix Frans
Onderwerp: aanvraag verkeersgegevens voor een drietal akoestische onderzoeken

Geachte heer Vlemmix, beste Frans,

Voor het juist uitvoeren van een drietal akoestisch onderzoeken wegverkeerslawaaï zijn we op zoek naar verkeersgegevens. Het betreft hier de volgende projecten c.q. locaties:

1. Schutsstraat te Lieshout;
2. Bemmerstraat 5 te Beek en Donk;
3. Knapersven 7a te Mariahout.

Voor project 1 zijn we op zoek naar de verkeersgegevens van de volgende wegen:

- Schutsstraat;
- Hoekendaal;
- Molendreef.

Voor project 2 zijn we op zoek naar de verkeersgegevens van de volgende wegen:

- Bemmerstraat;
- Leekweg;
- Bosscheweg;
- Middenweg.

Voor project 3 zijn we op zoek naar de verkeersgegevens van de volgende wegen:

- Bosven;
- Knapersven;
- Ketelkampweg.

Van de bovengenoemde wegen vragen wij derhalve de volgende verkeersgegevens:

- maximum snelheid;
- evt. obstakels (verkeerslicht, rotonde etc.);
- verdeling lichte, middelzware en zware voertuigen over de dag-, avond- en nachtperiode;
- etmaalintensiteiten;
- wegdektype;
- ophogingspercentage telgegevens naar het maatgevende jaar 2021/ prognosegegevens 2021.

Laat me svp maar even weten als er vragen en/of onduidelijkheden zijn.

Bij voorbaat hartelijk dank!!!

Met vriendelijke groet,

Robert

Tritium Advies BV

ir. R.A.C. (Robert) van de Voort
 Projectleider geluid & bouwphysica en RO

Doorkiesnummer : 040 - 2 907 375

E-mail : robert@tritium.nl

Profiel op : Linked 



www.tritiumadvies.nl

bodem, water, lucht, geluid en bouwphysica, ruimtelijke ordening
 kwaliteit, arbo, milieu en managementsystemen

Vestiging Nuenen	Gulberg 35	5674 TE NUENEN	T. 040 - 2 951 951	F. 040 - 2 951 950
Vestiging Prinsenbeek	Groenstraat 27	4841 BA PRINSENBEEK	T. 076 - 5 429 564	F. 076 - 5 416 894
DvL Milieu & Techniek	Postbus 10047	6000 GA WEERT	T. 0495 - 53 58 84	F. 0495 - 45 03 13

Op dit e-mail bericht is een [disclaimer](#) van toepassing.

De informatie in deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde, en heeft daarmee de status **VERTROUWELIJK**. Wanneer u niet de geadresseerde (of zijn gemachtigde) bent en u toch dit bericht leest, wijzen wij u erop dat u geen recht heeft (gehad) om kennis te nemen van dit bericht. Ook is het dan niet toegestaan dit bericht te kopiëren of te verstrekken aan andere

personen dan de geadresseerde. Wanneer u dit e-mailbericht per abuis heeft ontvangen, verzoeken wij u dit bericht aan de afzender te retourneren, onder vermelding van: Vergissing. U wordt tevens verzocht het originele bericht te vernietigen. De gemeente Laarbeek is niet verantwoordelijk voor de inhoud van dit bericht en de juiste, volledige en tijdige verzending en ontvangst ervan. Zij wijst dan ook iedere aansprakelijkheid af voor alle mogelijke gevolgen en/of schade die voortvloeit uit dit elektronische berichtenverkeer. Dit bericht is gecontroleerd op virussen. Kijk ook op www.laarbeek.nl. Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!

De informatie in deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde, en heeft daarmee de status **VERTROUWELIJK**. Wanneer u niet de geadresseerde (of zijn gemachtigde) bent en u toch dit bericht leest, wijzen wij u erop dat u geen recht heeft (gehad) om kennis te nemen van dit bericht. Ook is het dan niet toegestaan dit bericht te kopiëren of te verstrekken aan andere personen dan de geadresseerde. Wanneer u dit e-mailbericht per abuis heeft ontvangen, verzoeken wij u dit bericht aan de afzender te retourneren, onder vermelding van: Vergissing. U wordt tevens verzocht het originele bericht te vernietigen. De gemeente Laarbeek is niet verantwoordelijk voor de inhoud van dit bericht en de juiste, volledige en tijdige verzending en ontvangst ervan. Zij wijst dan ook iedere aansprakelijkheid af voor alle mogelijke gevolgen en/of schade die voortvloeit uit dit elektronische berichtenverkeer. Dit bericht is gecontroleerd op virussen. Kijk ook op www.laarbeek.nl. Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!

BIJLAGE C

BIJLAGE C/1

Invoergegevens bodemgebieden

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

Naam	Omschr.	Bf
b2	erfverharding	0,00
b1	erfverharding	0,00
b3	Bosven	0,00
b4	Knapersven	0,00
b5	Knapersven	0,00
b6	Ketelkampweg	0,00
b7	weg	0,00

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	HDef.	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
geb 03	nieuwbouw woning 2	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
geb 01	nieuwbouw woning 1	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
geb 02	bijsgebouw	4,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
geb 04	bijsgebouw	4,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
geb 05	bestaande woning	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
geb 06	bestaande woning	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
geb 07	bestaande woning	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

Naam	Omschr.	Maaiveld	HDef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
t01	toetspunt 1	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t02	toetspunt 2	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t03	toetspunt 3	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t04	toetspunt 4	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t05	toetspunt 5	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t06	toetspunt 6	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t07	toetspunt 7	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t08	toetspunt 8	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t09	toetspunt 9	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t10	toetspunt 10	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t11	toetspunt 11	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t12	toetspunt 12	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja

Invoergegevens wegen

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	ISO M	HDef.	Invoertype	Hbron	Helling	Wegdek	V(MR)	V(LV)	V(MV)	V(ZV)	Totaal	aantal	%Int. (D)	%Int. (A)	%Int. (N)
01	Knapersven links	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	--	60	60	60	395,00	395,00	6,62	3,54	0,80
01	Knapersven rechts	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	--	60	60	60	340,00	340,00	6,62	3,54	0,80

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

Naam	%Int. (P4)	%MR (D)	%MR (A)	%MR (N)	%MR (P4)	%LV (D)	%LV (A)	%LV (N)	%LV (P4)	%MV (D)	%MV (A)	%MV (N)	%MV (P4)	%ZV (D)	%ZV (A)	%ZV (N)	%ZV (P4)	MR (D)	MR (A)	MR (N)
01	--	--	--	--	--	97,10	98,69	97,31	--	2,26	1,04	2,14	--	0,64	0,27	0,55	--	--	--	--
01	--	--	--	--	--	96,99	98,64	97,23	--	2,15	0,99	2,03	--	0,86	0,37	0,74	--	--	--	--

Invoergegevens wegen

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2006

Naam	MR (P4)	LV (D)	LV (A)	LV (N)	LV (P4)	MV (D)	MV (A)	MV (N)	MV (P4)	ZV (D)	ZV (A)	ZV (N)	ZV (P4)	LE	(D)	63	LE	(D)	125	LE	(D)	250
01	--	25,39	13,80	3,07	--	0,59	0,15	0,07	--	0,17	0,04	0,02	--	--	71,36	71,36	78,56	77,95	84,00	84,00	83,40	
01	--	21,83	11,87	2,64	--	0,48	0,12	0,06	--	0,19	0,04	0,02	--	--	70,76	70,76	77,95	77,95	83,40	83,40	83,40	

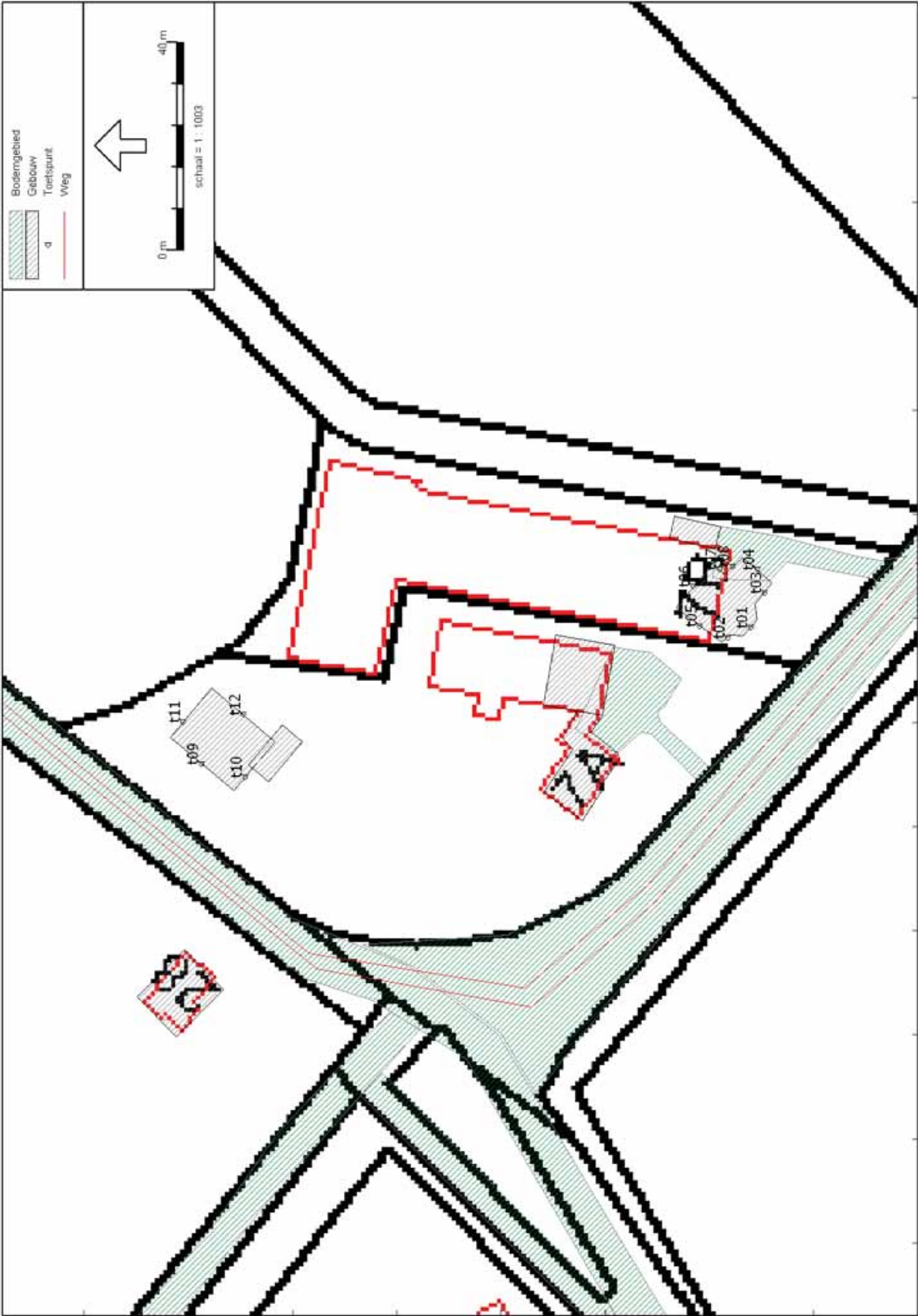
Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

Naam	LE	(D)	500	LE	(D)	1k	LE	(D)	2k	LE	(D)	4k	LE	(D)	8k	LE	(A)	63	LE	(A)	125	LE	(A)	250	LE	(A)	500	LE	(A)	1k	LE	(A)	2k	LE	(A)	4k	LE	(A)	8k	LE	(A)	63
01	88,02					94,41			92,75			84,80			76,35			68,42			75,45			80,69			84,83			91,55			89,94			81,93			73,41			62,15
01	87,48					93,79			92,11			84,17			75,73			67,79			74,82			80,06			84,23			90,91			89,29			81,29			72,77			61,54

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

Naam	LE	(P4)	8k
01	--	--	--
01	--	--	--

BIJLAGE C/2





BIJLAGE D

1101/044/JS Knapersven 7a, Mariahout

Rekenresultaten geluidbelasting wegverkeer

Bijlage D

Rapport: Resultatentabel
 Model: eerste model
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 (hoofdgroep)
 Groep: Ja
 Groepsreductie: Ja

Naam	Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
t01 A	toetspunt 1	1,50	45,5	42,6	36,3	46,2	
t01 B	toetspunt 1	4,50	46,0	43,1	36,8	46,7	
t01 C	toetspunt 1	7,50	45,9	43,0	36,7	46,6	
t02 A	toetspunt 2	1,50	44,9	42,0	35,7	45,6	
t02_B	toetspunt 2	4,50	45,3	42,4	36,1	46,0	
t02 C	toetspunt 2	7,50	45,2	42,3	35,9	45,8	
t03 A	toetspunt 3	1,50	44,9	42,0	35,7	45,6	
t03 B	toetspunt 3	4,50	45,5	42,6	36,3	46,2	
t03 C	toetspunt 3	7,50	45,5	42,6	36,3	46,1	
t04_A	toetspunt 4	1,50	41,4	38,5	32,2	42,1	
t04 B	toetspunt 4	4,50	42,2	39,4	33,0	42,9	
t04 C	toetspunt 4	7,50	42,2	39,3	33,0	42,9	
t05 A	toetspunt 5	1,50	40,3	37,4	31,1	41,0	
t05 B	toetspunt 5	4,50	41,6	38,7	32,4	42,3	
t05_C	toetspunt 5	7,50	41,8	38,9	32,6	42,4	
t06 A	toetspunt 6	1,50	29,5	26,6	20,3	30,1	
t06 B	toetspunt 6	4,50	31,0	28,2	21,8	31,7	
t06 C	toetspunt 6	7,50	32,5	29,6	23,3	33,1	
t07 A	toetspunt 7	1,50	19,6	16,7	10,4	20,2	
t07_B	toetspunt 7	4,50	17,7	14,7	8,5	18,4	
t07 C	toetspunt 7	7,50	27,0	24,0	17,7	27,6	
t08 A	toetspunt 8	1,50	23,1	20,3	13,9	23,8	
t08 B	toetspunt 8	4,50	19,8	16,9	10,5	20,4	
t08 C	toetspunt 8	7,50	23,0	20,1	13,8	23,7	
t09_A	toetspunt 9	1,50	46,0	43,1	36,8	46,7	
t09 B	toetspunt 9	4,50	46,5	43,6	37,3	47,2	
t09 C	toetspunt 9	7,50	46,3	43,4	37,1	47,0	
t10 A	toetspunt 10	1,50	43,6	40,7	34,4	44,3	
t10 B	toetspunt 10	4,50	43,0	40,1	33,8	43,6	
t10_C	toetspunt 10	7,50	43,0	40,1	33,7	43,6	
t11 A	toetspunt 11	1,50	41,3	38,4	32,1	42,0	
t11 B	toetspunt 11	4,50	42,0	39,1	32,8	42,7	
t11 C	toetspunt 11	7,50	41,9	39,1	32,7	42,6	
t12 A	toetspunt 12	1,50	23,3	20,4	14,1	24,0	
t12_B	toetspunt 12	4,50	28,5	25,7	19,3	29,2	
t12 C	toetspunt 12	7,50	31,3	28,4	22,1	32,0	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



**MAKELAARS
ADVISEURS**

Bezoekadres

Hoofdstraat 155 te Helmond
(Mierlo Hout)

Postadres

Postbus 567
5700 AN Helmond

Tel.: 0492 661884

Fax: 0492 665860

Rabobank : 18.10.32.910

K.v.K. Eindhoven 17190069

BTW-nr. NL 8169.12.166.B.01

Internet : www.heuvel.nl

E-mail : heuvel@heuvel.nl

TAXATIERAPPORT

Van een

vleesvarkenshouderij

Bestaande uit:

- stallen
- overige bedrijfsgebouwen
- voorzieningen

Plaatselijk bekend:

Knapersven 7a te Mariahout.

INHOUDSOPGAVE

1. **Algemeen**
 - Opdracht
 - Beknopte omschrijving object
 - Doel van taxatie en waarderingsgrondslag
 - Definitie waardebegrippen
 - Waardering
2. **Eigendom, zakelijke en persoonlijke rechten**
 - Kadastrale gegevens
 - Eigenaar / gebruiker
 - Bijzonderheden
3. **Vergunningen en produktierechten**
4. **Publiekrechtelijke bepalingen**
 - Bestemmingsplan
 - Overige ruimtelijke plannen
5. **Omschrijving object**
6. **Toelichting waardering**
7. **Bijlagen**

1. Opdracht

<i>Datum opdracht</i>	25 mei 2011
<i>Datum opname en inspectie</i>	26 mei 2011
<i>Naam opdrachtgever</i>	A.W.M. Verhagen
<i>Adres opdrachtgever</i>	Dorshout 45
<i>Postcode + plaats opdrachtgever</i>	5462 GM Veghel
<i>Telefoon opdrachtgever</i>	0413-342463
<i>E-mail adres opdrachtgever</i>	verhagent@home.nl
Opdracht is verstrekt aan:	Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs
Adres opdrachtnemer:	Postbus 567
Postcode en plaats:	5700 AN Helmond
Telefoon:	0492-661884
Telefax:	0492-665860
E-mail adres	heuvel@heuvel.nl

Als makelaar o.g. / taxateur o.g. beëdigd op: J.H.A.N. Adams, makelaar in- en taxateur van onroerende goederen, gespecialiseerd in agrarische bedrijven en landbouwgronden.

Lid van De Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein en lid van de sectie Agrarisch en Landelijk Vastgoed, lidnummer: 14.183.

Als makelaar o.g. / taxateur o.g. Beëdigd op: 23 december 1998 te 's Hertogenbosch.

Gecertificeerd bij VastgoedCert te Rotterdam, onder nummer LV 02.111.0866

Expiratiedatum van de inschrijving 31-12-2015

Beknopte omschrijving object Vleesvarkenshouderij met bijgebouw.

Doel van taxatie en waarderingsgrondslag Vastellen gecorrigeerde vervangingswaarde in verband met realisatie BiO-kavels per heden.

Waardering € _____,=
Zegge: euro

2. Eigendom, zakelijke en persoonlijke rechten

Kadastrale gegevens Kadastraal bekend gemeente Lieshout
sectie L nummer 958 oppervlakte 0,31.35 ha
sectie L nummer 959 oppervlakte 0,55.50 ha
Totaal oppervlakte 0,86.85 ha
Bron: kadaster,

Eigenaar / gebruiker A.M.W. Verhagen.
Gehuwd met C.J.A.M. van de Crommert.

Bijzonderheden Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16, boek 3 BW en blijkens en / of voortvloeiend uit de akte van levering of andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

3. Vergunningen en productierechten

Milieuvergunning Het bedrijf is voorzien van een milieuvergunning d.d. 27 mei 1997 voor het houden van:
- 1.800 vleesvarkens met koeldeksysteem
Bron: WEB-BVB.

4. Publiekrechtelijke bepalingen

Bestemmingsplan Het object is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Laarbeek en heeft daarin de bestemming: Agrarisch met een agrarisch bouwblok met aantekening (IV).

5. Omschrijving object

Omschrijving

In het kader van de BiO-calculatie worden in deze taxatie alleen de te slopen bedrijfsopstallen meegenomen.

- A. Stal I, bouwjaar ca. 1988, geheel vernieuwd in 1998, gebouwd van steen (spouw) op stalen spanten.
- 2

- Oppervlakte $18 \times 62 = 1.116 \text{ m}^2$
- Aantal eenheden: 9 afdelingen à 120 vleesvarkens op basis $\geq 0,7 \text{ m}^2$ welke ook vergund zijn
- Bouwjaar romp 1988, afbouw 1998, inrichting 1998
- Correctie mestopslag: 8 maanden in plaats van 9 maanden

Vervangingswaarde per eenheid € 400,=

Verrekening in euro voor:

Reductie NH_3 -emissie	€ 35,=
Afdelings- / bedrijfsgrootte	€ 90,=
Hokinrichting	€ 10,=
Voerinstallatie	€ 20,10
Klimaatsysteem	€ 25,60
Mestopslag capaciteit -/-	€ 10,=
Overige	€ <u>5,55</u>
Taxatiewaarde per eenheid	€ 576,25

- Factor functionele correctie niet van toepassing

Traditionele stal met brijvoerinstallatie (sensor voeding), 2 x RVS-wegers. Extra voeropslag aanwezig (totaal 150 m^3 natte bijproducten en 70 Ton krachtvoer). Hygiënesluis, kantoor. Centrale zijgang met 9 afdelingen. Fundering op putwanden. Gevels spouw met isolatie. Geïsoleerd zadeldak met vezelcement golfplaten gedekt. Dakisolatie van dupanel, vrijdragende constructie. Custers ventilatie plafond met meet- / smoorunit per afdeling en centrale afzuiging. Voorzien van koeldekstelsysteem met stalen roosters en bolle vloer met vloerverwarming.

B. Stal II, bouwjaar 1998, op stalen spanten.

- Oppervlakte 38 x 17 – 646 m²
- Aantal eenheden: 6 afdelingen à 120 vleesvarkens op basis ≥ 0,7 m², welke ook vergund zijn.
- Bouwjaar 1998, afbouw 1998, inrichting 1998.
- Correctie mestopslag 8 maanden in plaats van 9 maanden

Vervangingswaarde per eenheid € 400,=

Verrekening in euro voor:

Reductie NH ₃ -emissie.	€ 35,=
Afdelings- / bedrijfsgrootte	€ 90,=
Hokinrichting	€ 10,=
Voerinstallatie	€ 20,10
Klimaatstelsysteem	€ 15,60
Mestopslag capaciteit -/-	€ 10,=
Overige	€ 5,55

Taxatiewaarde per eenheid € 566,25

Factor functionele correctie niet van toepassing

Traditionele stal met brijvoerinstallatie (sensor voeding), hygiënesluis. Centrale zijgang met 9 afdelingen. Fundering op putwanden. Gevels spouw met isolatie. Geïsoleerd zadeldak met vezelcement golfplaten gedekt. Dakisolatie van dupanel: vrijdragende constructie. Custers ventilatie plafond met meet- / smoorunit per afdeling en centrale afzuiging. Voorzien van koeldekstelsysteem met stalen roosters en bolle vloer met vloerverwarming.

Berekening mestopslag capaciteit

Vleesvarkens brijvoer met bijproducten 1,2 x 1.800 = 2.160 m³

Aanwezig m³ mestopslag: 1.750 m³

Correctie 2.160

-/- 1.800

360 à 50,= = € 18.000,=

Per dier: € 18.000,= / 1.800 = € 10,=

C. Bedrijfsgebouw / loods

- Oppervlakte $17,30 \times 12 = \text{ca. } 208 \text{ m}^2$
- Bouwjaar ca. 1988
- Vervangingswaarde € 250,= / m^2
- Fundering op stal, betonvloer en betontegelvloer. Spouw metselwerk gevels, geïsoleerd. Zadeldak met vezelcement golfplaten gedekt. Stalen spanten.

6. Overige bijzonderheden

Het is een keurig goed onderhouden en degelijk gebouwd geheel. Van oorsprong was dit een konijnenbedrijf. Huidige eigenaar heeft de locatie in 1998 gekocht en volledig vernieuwd, gerenoveerd en bijgebouwd. De voorzieningen zijn uitzonderlijk. Er is een losplaats voor biggen aanwezig en een laadplaats voor vleesvarkens. Deze zorgen voor gemakkelijk werken en aanzienlijk minder benodigde tijd. Tevens is sensorvoeding aanwezig. Daarnaast heeft één stal luchtinlaat via buizen en is het bedrijf voorzien van centrale afzuiging.

7. Toelichting waardering

Waardebepalende factoren

Bij de taxatie is rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, in het bijzonder met:

- de staat van onderhoud in relatie tot de leeftijd
- de tamelijk luxe stallen

Aldus is de waarde per 31 december 2010 als volgt vastgesteld:

7

A. Stal I, 1.080 vleesvarkens

€ 576,25 / vleesvarken

Restwaarde		€ 144,1
40 jaar	1988	€ 64,8
20 jaar	1998	€ 57,6
10 jaar	1998	0
		€ 266,8

1.080 x € 262,8 € 288.144,=

B. Stal I, 720 vleesvarkens

€ 566,25 / vleesvarken

Restwaarde		€ 141,6
40 jaar	1998	€ 99,1
20 jaar	1998	€ 56,6
10 jaar	1998	0
		€ 297,3

720 x € 293,1 € 214.056,=

C. Loods

€ 250,= / m²

Restwaarde		€ 62,5
40 jaar	1988	€ 84,4
		€ 146,9

€ 146,9 x 208 m² € 30.555,2

Voorzieningen

- Laaddock	€ 25.000,=	
- Losdock	€ 15.000,=	
- Extra voeropslag	€ 10.000,=	
- Erfverharding	€ 10.000,=	€ 60.000,=

Afronding € 2.244,8

Totaal € 595.000,=

Zegge: vijfhonderdvijfennegentigduizend euro.

Er is geen onderzoek verricht naar eventuele bodemverontreiniging.
Ondergetekende aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid hiervoor.

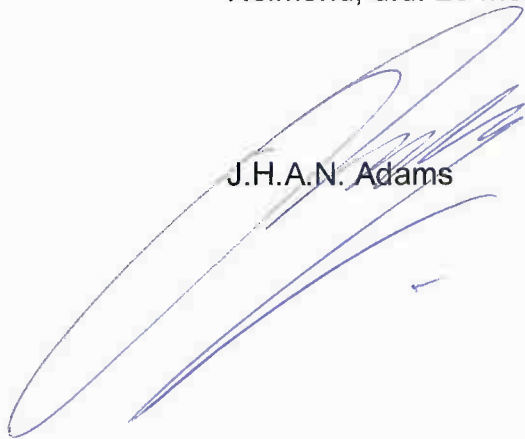
Binnen het kader van deze taxatie wordt een oordeel gegeven over de
onderhoudstoestand: dit behoort niet te worden beschouwd als een bouwtechnisch
rapport.

Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van
erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, en overige lasten
en beperkingen, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel
16 Boek 3 BW en blijkens en/of voortvloeiend uit de akte van levering of andere
akten waarbij vooromschreven rechten worden gevestigd.

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen
verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en dit rapport kan alleen
gebruikt worden voor het doel waarvoor het is aangevraagd.

Aldus gedaan ter goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en ondertekend te

Helmond, d.d. 26 mei 2011



J.H.A.N. Adams

Anterieure overeenkomst op basis van de Grondexploitatiewet inzake de herontwikkeling van de veehouderijlocatie Knapersven 7a/7b in Mariahout in het kader van de nota "Buitengebied in Ontwikkeling"

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 J.G.M.T. Ubachs, burgemeester van de gemeente Laarbeek, hierna te noemen: "gemeente";

en

II de heer A.M.W. Verhagen, Dorshout 45 5462 GM VEGHEL of diens rechtsopvolgers, hierna te noemen: "wederpartij".

Hierna gezamenlijk aan te duiden als: "partijen"

OVERWEGENDE DAT:

- wederpartij een ruimtelijke onderbouwing heeft opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Knapersven 7a Mariahout', kadastraal bekend gemeente Lieshout, sectie L, nummers 958 en 959;
- dit plan voornoemd voorziet in:
 1. de beëindiging op de locatie Knapersven 7a en 7b Mariahout van de intensieve veehouderij door verplaatsing van deze activiteiten naar het Landbouwontwikkelingsgebied (LOG) 'Jekschotse heide';
 2. de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen op de percelen L nummers 958 en 959;
 3. de omzetting van de bestemming van de huidige bestemming 'agrarische bedrijfswoning' in de bestemming 'Wonen';
 4. de toevoeging van twee vrijstaande woningen op de percelen L nummers 958 en 959 in het kader van de provinciale nota "Buitengebied in Ontwikkeling";
- gemeente enkel meewerkt aan een herziening van het bestemmingsplan wanneer de bestaande varkenshouderij op dit adres wordt beëindigd, de bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij op de percelen L nummers 958 en 959 worden gesloopt, de milieuvergunning wordt ingetrokken en de aanduiding agrarisch bouwblok op de percelen L, nummers 958 en 959 wordt doorgehaald;
- 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 de percelen 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 gelegen is in de kernrandzone van Mariahout, waarin het realiseren van woningen door toevoeging of herschikking 'nader afweegbaar is';
- de varkenshouderij gelegen is in een extensiveringsgebied - overig, op een niet-duurzame locatie, een locatie die ongeschikt is om op termijn een duurzame intensieve veehouderij te exploiteren;
- de gemeente op 16 september 2010 de Structuurvisie Laarbeek 'Groei 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 Landschapsontwikkelingsfonds 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 landschapsontwikkelingsprojecten 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 in het buitengebied wordt gecompenseerd;

Begrippen

Anterieure overeenkomst:

Een overeenkomst tussen partijen waarin de juridische en financiële voorwaarden waaronder de ontwikkeling en realisatie zal geschieden, nader zijn omschreven.

Plangebied:

Het op de als bijlage aan deze overeenkomst gehechte tekening aangegeven gebied waarbinnen het woningbouwplan zal worden gerealiseerd.

Locatie-eisen:

De door de Gemeente gestelde voorwaarden die bepalend zijn voor het willen of kunnen realiseren van de ontwikkeling.

BIO-regeling

In de provinciale nota "Buitengebied in ontwikkeling" wordt gemeenten de mogelijkheid geboden om de kosten in verband met de beëindiging of verplaatsing van intensieve veehouderijen, en inherent hieraan de sloop van bedrijfsgebouwen, of van andere verbeteringsmaatregelen in het buitengebied door (beperkte) toevoeging van bouwvolume in bebouwingsconcentraties te compenseren. De initiatiefnemer dient de bestemmingswinst, de zogenaamde BIO-bijdrage, af te dragen. Deze middelen worden ingezet om ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied verbeteren.

Groot Vee Eenheid

Rekeneenheid voor vee waarbij runderen/eenhoevigen = 1 GVE zijn, varken = 0,33 GVE.

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 958 (Knapersven 7a) één bouwkel te realiseren van maximaal 1.000 m² voor de bouw van één vrijstaande woning.
- 2.2 Wederpartij krijgt in het kader van de regeling Buitengebied in Ontwikkeling de mogelijkheid om op het perceel L 959 (Knapersven 7b) één bouwkel te realiseren van maximaal 1.000 m² voor de bouw van één vrijstaande woning.
- 2.3 Wederpartij krijgt in het kader van de regeling Buitengebied in Ontwikkeling de mogelijkheid de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning, onder gelijktijdige sanering van de intensieve veehouderij en sloop van de bedrijfsopstallen.

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 de twee vrijstaande woningen kan gestart worden zodra het bestemmingsplan ten behoeve van het project 'Herontwikkeling Knapersven 7a Mariahout' en de daarvoor benodigde omgevingsvergunning(en) en het bestemmingsplan Landbouwontwikkelingsgebied Jekschotse heide onherroepelijk zijn geworden.
- 5.2 Indien de bestemmingsplanprocedure voor het landbouwontwikkelingsgebied Jekschotse heide niet vóór 31 december 2012 is afgerond of indien al voor genoemde datum blijkt dat een wijziging van het bestemmingsplan niet haalbaar is waardoor een bedrijfsverplaatsing naar dit Landbouwontwikkelingsgebied niet mogelijk wordt, is een verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie mogelijk. Partijen hebben hier een inspanningsverplichting. De vrijstaande woningen zoals bedoeld onder 5.1. kunnen als dan worden gerealiseerd na sloop van de stallen gelegen aan Knapersven 7a te Mariahout.
- 5.3 Wederpartij verplicht zich de veehouderij gevestigd aan het Knapersven 7a Mariahout te beëindigen, de bedrijfsopstallen op de percelen L nummers 958 en 959 te slopen, de milieuvergunning in te trekken en de aanduiding 'agrarisch bouwblok' op deze percelen te laten verwijderen.
Wederpartij overlegt de bewijsstukken hiervan aan gemeente op het moment dat wederpartij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de twee BIO-woningen bij de gemeente indient.
- 5.4 Wederpartij verplicht zich om binnen drie jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een aanvraag omgevingsvergunning bij gemeente in te dienen voor de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen, zoals aangegeven op bijgevoegde tekening.
- 5.5 Wederpartij dient binnen vier weken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een schriftelijk verzoek in bij gemeente tot intrekking van de vigerende milieuvergunning en de doorhaling in het bestemmingsplan van de aanduiding 'agrarisch bouwblok'.

- 5.6 Wederpartij dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de BIO-woningen, een bodemonderzoek, een akoestisch onderzoek en een archeologisch vooronderzoek uit te laten voeren. De rapportage hierover dient wederpartij gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning aan gemeente in te dienen. De kosten voor de beoordeling, namens de gemeente, van het archeologisch vooronderzoek door een senior archeoloog van de Milieudienst van het SRE te Eindhoven zijn, conform de 'Legesverordening 2011', voor rekening van wederpartij.
- 5.7 Wederpartij krijgt de verplichting opgelegd de BIO-woningen te realiseren conform de bestemmingsplanregels voor 'BIO-woningen' welke in de bijlage van deze overeenkomst zijn opgenomen.
- 5.8 Wederpartij dient binnen 1 jaar na gereed melding van de woning(en) deze op een zorgvuldige wijze landschappelijk in te passen. Wederpartij overgelegd hiertoe ter goedkeuring aan gemeente een inrichtingsplan.
- 5.9 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, bijvoorbeeld de aansluiting op de riolering en leges, komen voor rekening van wederpartij.
- 5.10 Indien bij de tienjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan blijkt dat de twee woningen op het betreffende perceel niet zijn 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 6 Bijdrage BIO-woningen

- 6.1 Wederpartij maakt voor zijn bedrijfsverplaatsing naar het landbouwontwikkelingsgebied Jekschotse heide gebruik van de regeling Buitengebied In Ontwikkeling (BIO). Onder verplaatsing wordt hier verstaan dat tenminste 80 % van het aantal grootvee eenheden qua dierenrechten naar de vervangende locatie wordt overgezet.
- 6.2 In het kader van de regeling Buitengebied In Ontwikkeling (BIO) is de waarde van de bestemmingswinst en de tegenprestatie bepaald.
- Bestemmingswinst:
- | | |
|---|-----------------|
| - 2 bouw kavels, totaal 2.000 m ² , geeft een bijdrage van | € 470.000,- |
| Tegenprestatie: | |
| - waarde huidige bedrijfsopstallen op basis van de opzet van Adriaan van den Heuvel van 24 december 2010, | -/- 595.000,- |
| - ontwikkelkosten | -/- 35.000,- |
| - sloopwerk opstallen | -/- 52.000,- |
| Bestemmingsresultaat negatief | -/- € 212.000,- |
- Op basis van deze becijfering is per saldo geen afdracht aan gemeente verschuldigd bij een verplaatsing naar het landbouwontwikkelingsgebied Jekschotse heide.

- 6.3 Indien wederpartij op een later tijdstip alsnog besluit om het bedrijf aan het Knapersven 7a/7b niet te verplaatsen maar te beëindigen, is wederpartij op basis van de regeling Beëindiging Intensieve Veehouderij (BIV), aan gemeente een bijdrage verschuldigd van € 145.000,-.
(€ 470.000,- -/- 40% van € 595.000,- -/- € 35.000,- -/- € 52.000,-)
Deze bijdrage dient betaald te worden binnen 4 weken nadat het bedrijf aan het Knapersven 7a/7b op grond van BIV is beëindigd.(tenzij de situatie zoals gesteld in artikel 5.2 zich voordoet én het bedrijf verplaatst wordt naar een andere locatie).

Artikel 7 Boetebeding

- 7.1 Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze overeenkomst 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 € 280.000,- (zegge: tweehonderdtachtigduizend 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 6.1 en 6.2 bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 280.000,00 (zegge: tweehonderdtachtigduizend 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 958 en 959, 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

- 11.1 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.
- 11.2 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Bijlagen:

- Tekening 'te slopen bedrijfsgebouwen'
- BIO-calculatie
- Ruimtelijke onderbouwing 'BIO-woningen Knapersven 7a', aangepast januari 2011
- Concept-bestemmingsplanregels 'BIO-woningen'

Aldus overeengekomen te Beek en Donk, d.d. 23 februari 2011.

Gemeente:

secretaris



C.A. Liebrecht

Wederpartij:



A.M.W. Verhagen



te slopen bedrijfsspanner

BIO-Calculatie

Verhagen, Knapersven 7a Mariahout

Taxatie € 595.000
Stalopp 2080 m²

Berekening: 2 BIO-woningen

OPBRENGST

Waardestijging grond € 235 per m² 2.000 m² = € 470.000

KOSTEN

Plan- en onderzoekskosten, bouwrijp maken € 27.500

Leges bestemmingswijziging € 7.500

Investerings in landschap via verplaatsing

waarde stallen 100% € 595.000 € 595.000

sloopkosten 2.080 € 25 € 52.000 € 52.000

BIO investering

€ 212.000-

Conclusie: bij 2 BIO woningen van 1000 m² bij verplaatsing van het bedrijf ontstaat een negatief saldo van € 212.000,= zodat géén afdracht aan Bio-fonds hoeft plaats te vinden.

Bij beeindiging geldt de volgende berekening:

OPBRENGST

Waardestijging grond € 235 per m² 2.000 m² = € 470.000

KOSTEN

Plan- en onderzoekskosten, bouwrijp maken € 27.500

Leges bestemmingswijziging € 7.500

Investerings in landschap via verplaatsing

waarde stallen 40% € 595.000 € 238.000

sloopkosten 2.080 € 25 € 52.000 € 52.000

BIO investering

€ 145.000

Conclusie: bij 2 BIO woningen van 1000 m² bij beeindiging van het bedrijf ontstaat een positief saldo van € 145.000,= welke bij beeindiging zal moeten worden afgedragen aan het BIO-fonds.

ZAAKNR.	2-08001631		
DOC.NR	In-1130104		
3 1 MEI 2011	AFD.	RO	
	TEAM	DO	
	KOPIE		
INGEKOMEN GEMEENTE LAARBEEK			

Dubbel
ex.



Bezoekadres
Hoofdstraat 155 te Helmond
(Mierlo Hout)
Postadres
Postbus 567
5700 AN Helmond
Tel.: 0492 661884
Fax: 0492 665860
Rabobank : 18.10.32.910
K.v.K. Eindhoven 17190069
BTW-nr. NL 8169.12.166.B.01
Internet : www.heuvel.nl
E-mail : heuvel@heuvel.nl

TAXATIERAPPORT

Van een

vleesvarkenshouderij

Bestaande uit:

- stallen
- overige bedrijfsgebouwen
- voorzieningen

Plaatselijk bekend:

Knapersven 7a te Mariahout.

INHOUDSOPGAVE

1. **Algemeen**
 - Opdracht
 - Beknopte omschrijving object
 - Doel van taxatie en waarderingsgrondslag
 - Definitie waardebegrippen
 - Waardering
2. **Eigendom, zakelijke en persoonlijke rechten**
 - Kadastrale gegevens
 - Eigenaar / gebruiker
 - Bijzonderheden
3. **Vergunningen en produktierechten**
4. **Publiekrechtelijke bepalingen**
 - Bestemmingsplan
 - Overige ruimtelijke plannen
5. **Omschrijving object**
6. **Toelichting waardering**
7. **Bijlagen**

1. Opdracht

<i>Datum opdracht</i>	25 mei 2011
<i>Datum opname en inspectie</i>	26 mei 2011
<i>Naam opdrachtgever</i>	A.W.M. Verhagen
<i>Adres opdrachtgever</i>	Dorshout 45
<i>Postcode + plaats opdrachtgever</i>	5462 GM Veghel
<i>Telefoon opdrachtgever</i>	0413-342463
<i>E-mail adres opdrachtgever</i>	verhagen@home.nl
Opdracht is verstrekt aan:	Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs
Adres opdrachtnemer:	Postbus 567
Postcode en plaats:	5700 AN Helmond
Telefoon:	0492-661884
Telefax:	0492-665860
E-mail adres	heuvel@heuvel.nl

Als makelaar o.g. / taxateur o.g. beëdigd op: J.H.A.N. Adams, makelaar in- en taxateur van onroerende goederen, gespecialiseerd in agrarische bedrijven en landbouwgronden.

Lid van De Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein en lid van de sectie Agrarisch en Landelijk Vastgoed, lidnummer: 14.183.

Als makelaar o.g. / taxateur o.g. Beëdigd op: 23 december 1998 te 's Hertogenbosch.

Gecertificeerd bij VastgoedCert te Rotterdam, onder nummer LV 02.111.0866

Expiratiedatum van de inschrijving 31-12-2015

Beknpte omschrijving object Vleesvarkenshouderij met bijgebouw.

Doel van taxatie en waarderingsgrondslag Vaststellen gecorrigeerde vervangingswaarde in verband met realisatie BiO-kavels per heden.

Waardering **€ 595.000,-**
Zegge: vijfhonderdvijfennegentigduizend euro

2. Eigendom, zakelijke en persoonlijke rechten

<i>Kadastrale gegevens</i>	Kadastraal bekend gemeente Lieshout sectie L nummer 958 oppervlakte 0,31.35 ha sectie L nummer 959 <u>oppervlakte 0,55.50 ha</u> Totaal oppervlakte 0,86.85 ha Bron: kadaster,
<i>Eigenaar / gebruiker</i>	A.M.W. Verhagen. Gehuwd met C.J.A.M. van de Crommert.
<i>Bijzonderheden</i>	Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16, boek 3 BW en blijkens en / of voortvloeiend uit de akte van levering of andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

3. Vergunningen en productierechten

<i>Milieuvergunning</i>	Het bedrijf is voorzien van een milieuvergunning d.d. 27 mei 1997 voor het houden van: - 1.800 vleesvarkens met koeldeksysteem Bron: WEB-BVB.
-------------------------	---

4. Publiekrechtelijke bepalingen

<i>Bestemmingsplan</i>	Het object is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Laarbeek en heeft daarin de bestemming: Agrarisch met een agrarisch bouwblok met aantekening (IV).
------------------------	--

5. Omschrijving object

Omschrijving

In het kader van de BiO-calculatie worden in deze taxatie alleen de te slopen bedrijfsopstallen meegenomen.

- A. Stal I, bouwjaar ca. 1988, geheel vernieuwd in 1998, gebouwd van steen (spouw) op stalen spanten.

- Oppervlakte 18 x 62 = 1.116 m²
- Aantal eenheden: 9 afdelingen à 120 vleesvarkens op basis ≥ 0,7 m² welke ook vergund zijn
- Bouwjaar romp 1988, afbouw 1998, inrichting 1998
- Correctie mestopslag: 8 maanden in plaats van 9 maanden

Vervangingswaarde per eenheid € 400,=

Verrekening in euro voor:

Reductie NH ₃ -emissie	€ 35,=
Afdelings- / bedrijfsgrootte	€ 90,=
Hokinrichting	€ 10,=
Voerinstallatie	€ 20,10
Klimaatstelsysteem	€ 25,60
Mestopslag capaciteit -/-	€ 10,=
Overige	€ 5,55
Taxatiewaarde per eenheid	€ 576,25

- Factor functionele correctie niet van toepassing

Traditionele stal met brijvoerinstallatie (sensor voeding), 2 x RVS-wegers. Extra voeropslag aanwezig (totaal 150 m³ natte bijproducten en 70 Ton krachtvoer). Hygiënesluis, kantoor. Centrale zijgang met 9 afdelingen. Fundering op putwanden. Gevels spouw met isolatie. Geïsoleerd zadeldak met vezelcement golfplaten gedekt. Dakisolatie van dupanel, vrijdragende constructie. Custers ventilatie plafond met meet- / smoorunit per afdeling en centrale afzuiging. Voorzien van koelstelsysteem met stalen roosters en bolle vloer met vloerverwarming.

5

B. Stal II, bouwjaar 1998, op stalen spanten.

- Oppervlakte 38 x 17 – 646 m²
- Aantal eenheden: 6 afdelingen à 120 vleesvarkens op basis ≥ 0,7 m², welke ook vergund zijn.
- Bouwjaar 1998, afbouw 1998, inrichting 1998.
- Correctie mestopslag 8 maanden in plaats van 9 maanden

Vervangingswaarde per eenheid € 400,=

Verrekening in euro voor:

Reductie NH ₃ -emissie.	€ 35,=
Afdelings- / bedrijfsgrootte	€ 90,=
Hokinrichting	€ 10,=
Voerinstallatie	€ 20,10
Klimaatsysteem	€ 15,60
Mestopslag capaciteit -/-	€ 10,=
Overige	€ 5,55
Taxatiewaarde per eenheid	€ 566,25

Factor functionele correctie niet van toepassing

Traditionele stal met brijvoerinstallatie (sensor voeding), hygiënesluis. Centrale zijgang met 9 afdelingen. Fundering op putwanden. Gevels spouw met isolatie. Geïsoleerd zadeldak met vezelcement golfplaten gedekt. Dakisolatie van dupanel: vrijdragende constructie. Custers ventilatie plafond met meet- / smoorunit per afdeling en centrale afzuiging. Voorzien van koeldekstelsysteem met stalen roosters en bolle vloer met vloerverwarming.

Berekening mestopslag capaciteit

Vleesvarkens brijvoer met bijproducten 1,2 x 1.800 = 2.160 m³

Aanwezig m³ mestopslag: 1.750 m³

Correctie 2.160

-/- 1.800

360 à € 50,= = € 18.000,=

Per dier: € 18.000,= / 1.800 = € 10,=

C. Bedrijfsgebouw / loods

- Oppervlakte $17,30 \times 12 = \text{ca. } 208 \text{ m}^2$
- Bouwjaar ca. 1988
- Vervangingswaarde € 250,- / m^2
- Fundering op stal, betonvloer en betontegelvloer. Spouw metselwerk gevels, geïsoleerd. Zadeldak met vezelcement golfplaten gedekt. Stalen spanten.

6. Overige bijzonderheden

Het is een keurig goed onderhouden en degelijk gebouwd geheel. Van oorsprong was dit een konijnenbedrijf. Huidige eigenaar heeft de locatie in 1998 gekocht en volledig vernieuwd, gerenoveerd en bijgebouwd. De voorzieningen zijn uitzonderlijk. Er is een losplaats voor biggen aanwezig en een laadplaats voor vleesvarkens. Deze zorgen voor gemakkelijk werken en aanzienlijk minder benodigde tijd. Tevens is sensorvoeding aanwezig. Daarnaast heeft één stal luchtinlaat via buizen en is het bedrijf voorzien van centrale afzuiging.

7. Toelichting waardering

Waardebepalende factoren

Bij de taxatie is rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, in het bijzonder met:

- de staat van onderhoud in relatie tot de leeftijd
- de tamelijk luxe stallen

Aldus is de waarde per 31 december 2010 als volgt vastgesteld:

A. Stal I, 1.080 vleesvarkens

€ 576,25 / vleesvarken

Restwaarde		€ 144,1
40 jaar	1988	€ 64,8
20 jaar	1998	€ 57,6
10 jaar	1998	<u>0</u>
		€ 266,8

1.080 x € 262,8

€ 288.144,=

B. Stal I, 720 vleesvarkens

€ 566,25 / vleesvarken

Restwaarde		€ 141,6
40 jaar	1998	€ 99,1
20 jaar	1998	€ 56,6
10 jaar	1998	<u>0</u>
		€ 297,3

720 x € 293,1

€ 214.056,=

C. Loods

€ 250,= / m²

Restwaarde		€ 62,5
40 jaar	1988	<u>€ 84,4</u>
		€ 146,9

€ 146,9 x 208 m²

€ 30.555,2

Voorzieningen

- Laaddock	€ 25.000,=	
- Losdock	€ 15.000,=	
- Extra voeropslag	€ 10.000,=	
- Erfverharding	<u>€ 10.000,=</u>	€ 60.000,=

Afronding

€ 2.244,8

Totaal

€ 595.000,=

Zegge: vijfhonderdvijfennegentigduizend euro.

Er is geen onderzoek verricht naar eventuele bodemverontreiniging.
Ondergetekende aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid hiervoor.

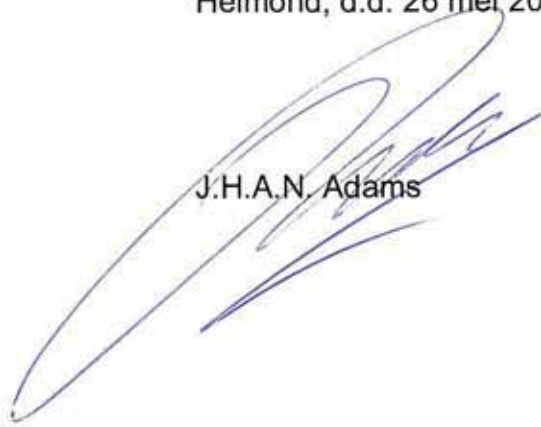
Binnen het kader van deze taxatie wordt een oordeel gegeven over de onderhoudstoestand: dit behoort niet te worden beschouwd als een bouwtechnisch rapport.

Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkens en/of voortvloeiend uit de akte van levering of andere akten waarbij vooromschreven rechten worden gevestigd.

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en dit rapport kan alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is aangevraagd.

Aldus gedaan ter goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en ondertekend te

Helmond, d.d. 26 mei 2011



J.H.A.N. Adams

b/taxatie-agr/2011/Verhagen-Veghel

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	LIESHOUT L 958	31-12-2010
	Knapersven MARIAHOUT	13:26:11
Uw referentie:	ja/verhagen	
Toestandsdatum:	30-12-2010	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>LIESHOUT L 958</u>	
Grootte:	31 a 35 ca	
Coördinaten:	167466-393988	
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVGHEID (AGRARISCH) ERF - TUIN	
Locatie:	Knapersven MARIAHOUT	
Herinrichtingsrente:	€ 15,07	Eindjaar: 2013
Ontstaan op:	20-1-1998	
Ontstaan uit:	<u>LIESHOUT L 137 gedeeltelijk</u> <u>LIESHOUT L 136 gedeeltelijk</u>	

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS GED.

Ontleend aan: HYP4 EINDHOVEN 13023/27 d.d. 21-7-1997**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**1/2 EIGENDOM**De heer Antonius Martinus Wilhelmus Verhagen

Dorshout 45

5462 GM VEGHEL

Geboren op:

07-08-1952

Geboren te:

SINT-OEDENRODE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:

HYP4 EINDHOVEN 13023/27

d.d. 21-7-1997

Eerst genoemde object in brondocument: LIESHOUT L 137 gedeeltelijkBrondocumenten mogelijk van belang: HYP4 EINDHOVEN 6386/50**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Cornelia Johannes Antonia Maria van de Crommert

Dorshout 45

5462 GM VEGHEL

Geboren op:

06-07-1955

Geboren te:

VEGHEL

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan:

BSA 505/10001 EHV d.d. 3-5-2005

Betreft: LIESHOUT L 958
Knapersven MARIAHOUT
Uw referentie: ja/verhagen
Toestandsdatum: 30-12-2010

31-12-2010
13:26:11

Gerechtigde**1/2****EIGENDOM**

Mevrouw Cornelia Johannes Antonia Maria van de Crommert
Dorshout 45
5462 GM VEGHEL
Geboren op: 06-07-1955
Geboren te: VEGHEL
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 EINDHOVEN 13023/27 d.d. 21-7-1997
Eerst genoemde object in brondocument: LIESHOUT L 137 gedeeltelijk
Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4 EINDHOVEN 6386/50

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer Antonius Martinus Wilhelmus Verhagen
Dorshout 45
5462 GM VEGHEL
Geboren op: 07-08-1952
Geboren te: SINT-OEDENRODE
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 505/10001 EHV d.d. 3-5-2005

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM.
WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**

Brabant Water N.V.
Magistratenlaan 200
5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres: Postbus: 1068
5200 BC 'S-HERTOGENBOSCH
Zetel: 'S-HERTOGENBOSCH
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 EINDHOVEN 6386/50

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: LIESHOUT L 959 31-12-2010
Knapersven 7 A 5738 PC MARIAHOUT 13:26:31
Uw referentie: ja/verhagen
Toestandsdatum: 30-12-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: LIESHOUT L 959
Grootte: 55 a 50 ca
Coördinaten: 167422-393988
Omschrijving kadastraal object: WONEN TERREIN (NIEUWBOUW BEDRIJVGHEID
Locatie: Knapersven 7 A
5738 PC MARIAHOUT
Koopsom: € 419.747 Jaar: 2001
Herinrichtingsrente: € 28,36 Eindjaar: 2013
Ontstaan op: 20-1-1998
Ontstaan uit: LIESHOUT L 136 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**1/2****EIGENDOM**

De heer Antonius Martinus Wilhelmus Verhagen

Dorshout 45

5462 GM VEGHEL

Geboren op:

07-08-1952

Geboren te:

SINT-OEDENRODE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:

HYP4 EINDHOVEN 15809/24

d.d. 24-8-2001

Eerst genoemde object in brondocument: LIESHOUT L 959

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Cornelia Johannes Antonia Maria van de Crommert

Dorshout 45

5462 GM VEGHEL

Geboren op:

06-07-1955

Geboren te:

VEGHEL

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan:

BSA 505/10001 EHV d.d. 3-5-2005

Betreft: LIESHOUT L 959
Knapersven 7 A 5738 PC MARIAHOUT
Uw referentie: ja/verhagen
Toestandsdatum: 30-12-2010

31-12-2010
13:26:31

Gerechtigde**1/2****EIGENDOM**

Mevrouw Cornelia Johannes Antonia Maria van de Crommert
Dorshout 45
5462 GM VEGHEL
Geboren op: 06-07-1955
Geboren te: VEGHEL
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 EINDHOVEN 15809/24 d.d. 24-8-2001
Eerst genoemde object in brondocument: LIESHOUT L 959

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Antonius Martinus Wilhelmus Verhagen

Dorshout 45

5462 GM VEGHEL

Geboren op:

07-08-1952

Geboren te:

SINT-OEDENRODE

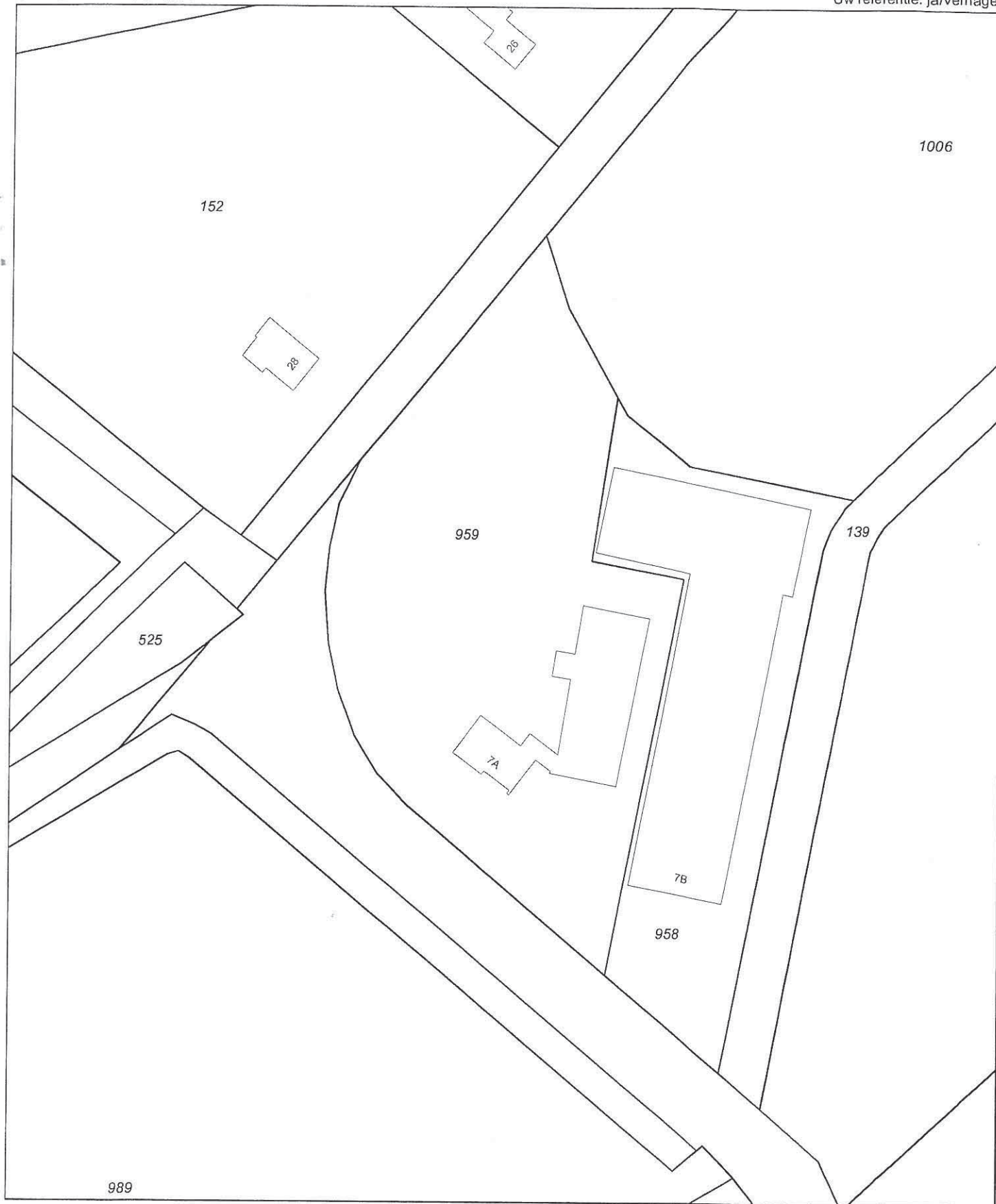
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan:

BSA 505/10001 EHV d.d. 3-5-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:1000

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

— Kadastrale grens
— Voorlopige grens
— Bebouwing
— Overige topografie

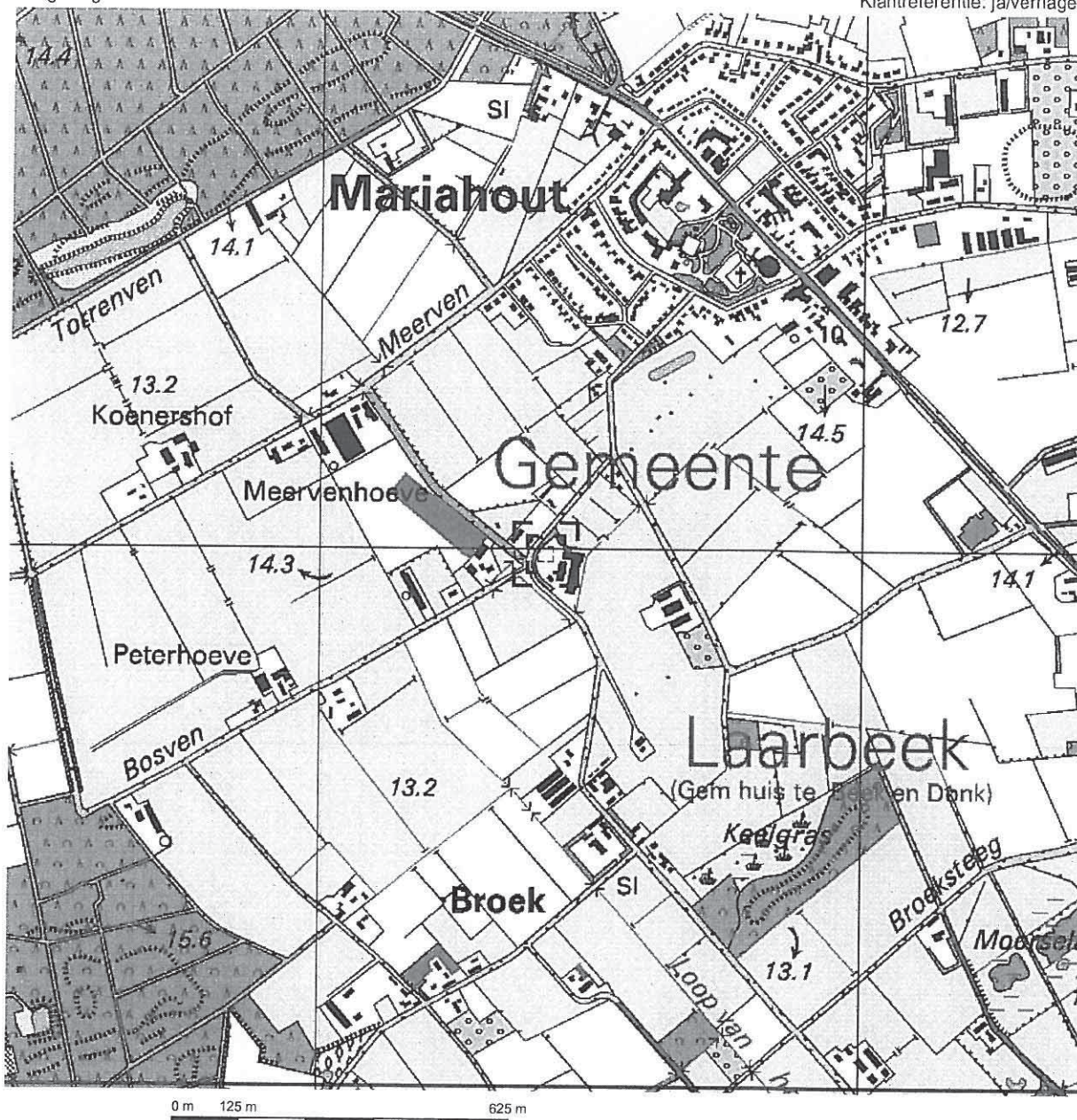
Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

LIESHOUT
L
959



Voor een eensluitend uittreksel, EINDHOVEN, 31 december 2010
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object LIESHOUT L 959
Knapersven 7A, 5738 PC MARIAHOUT

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.

