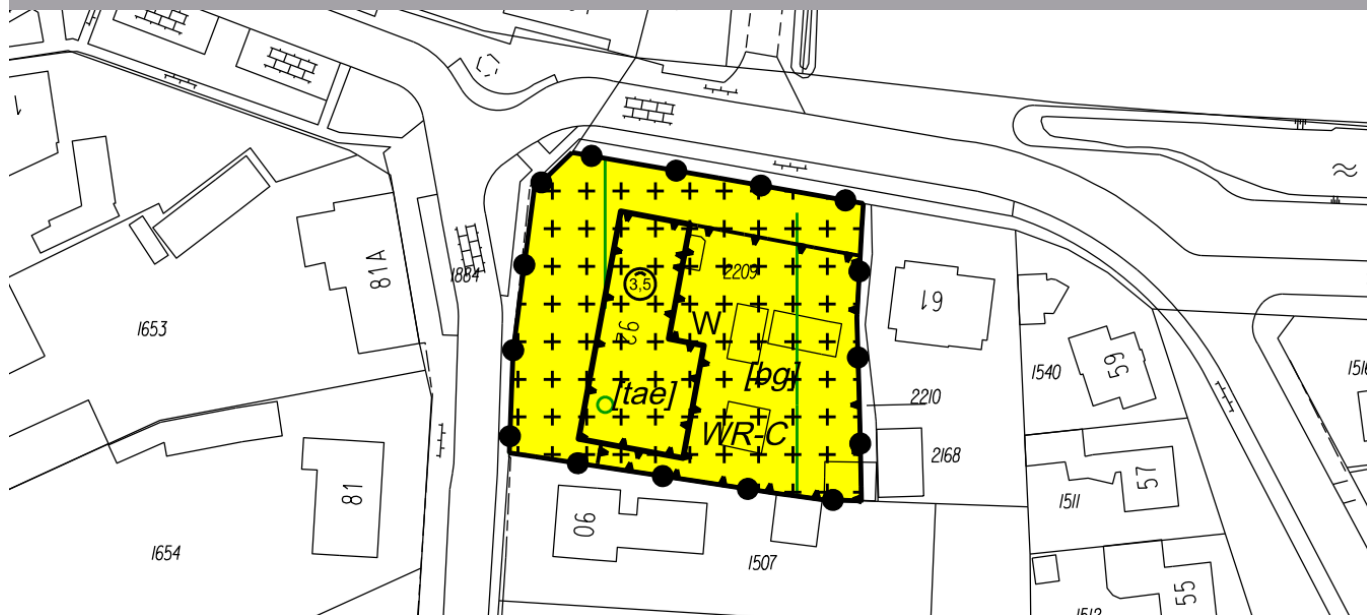


bestemmingsplan  
'Boerderijsplitsing Dorpsstraat 92,  
Lieshout'  
gemeente Laarbeek

status: vastgesteld  
datum: 4 december 2013  
projectnummer: 200770R.2013  
adviseur: Rve



Aarle-Rixtel Beek en Donk Lieshout Mariahout

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

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

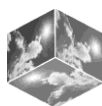
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



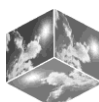
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



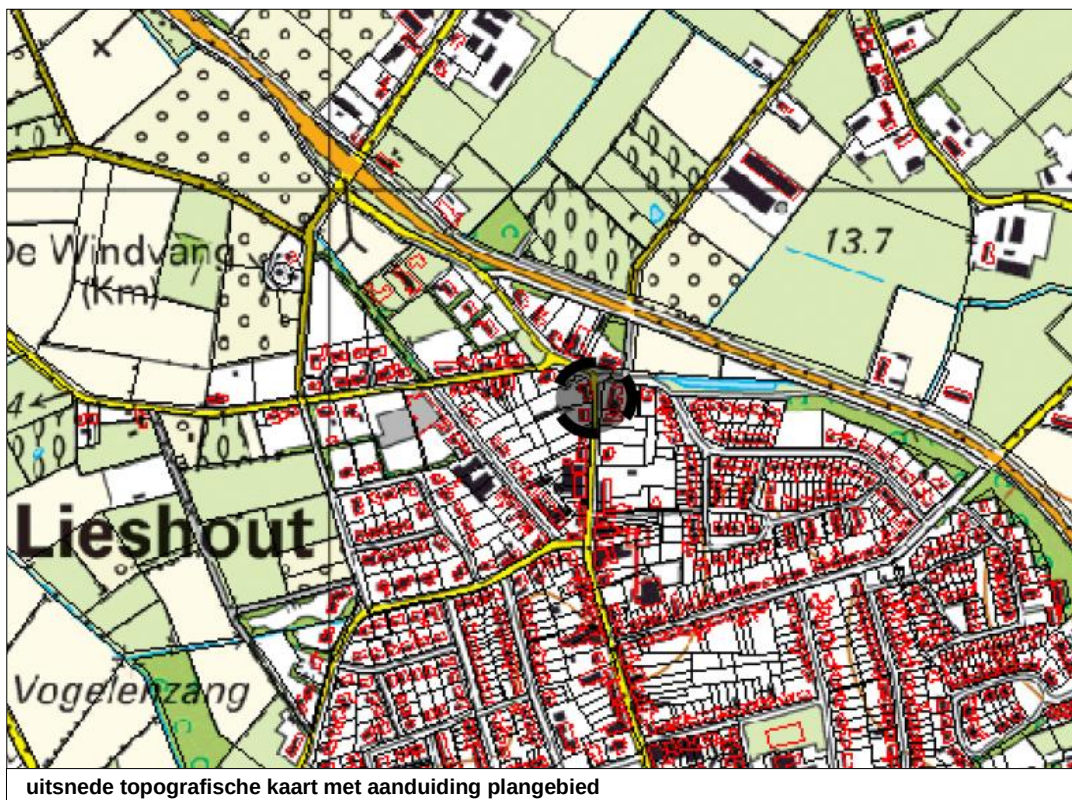
## Inhoudsopgave

|          |                                       |           |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                      | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>Plangebied en planontwikkeling</b> | <b>2</b>  |
| 2.1      | Plangebied                            | 2         |
| 2.2      | Beoogde planontwikkeling              | 3         |
| 2.3      | Ruimtelijke effecten                  | 5         |
| <b>3</b> | <b>Beleid</b>                         | <b>6</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid                           | 6         |
| 3.2      | Provinciaal beleid                    | 8         |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                   | 9         |
| <b>4</b> | <b>Milieutechnische aspecten</b>      | <b>11</b> |
| 4.1      | Bodem                                 | 11        |
| 4.2      | Geluid                                | 11        |
| 4.3      | Milieuzonering                        | 12        |
| 4.4      | Luchtkwaliteit                        | 13        |
| 4.5      | Externe veiligheid                    | 14        |
| <b>5</b> | <b>Overige ruimtelijke aspecten</b>   | <b>16</b> |
| 5.1      | Archeologie en cultuurhistorie        | 16        |
| 5.2      | Kabels en leidingen                   | 17        |
| 5.3      | Verkeer en parkeren                   | 17        |
| 5.4      | Waterhuishouding                      | 17        |
| 5.5      | Natuur en landschap                   | 18        |
| <b>6</b> | <b>Juridische aspecten</b>            | <b>19</b> |
| 6.1      | Algemeen                              | 19        |
| 6.2      | Toelichting op de verbeelding         | 19        |
| 6.3      | Toelichting op de regels              | 19        |
| <b>7</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                | <b>20</b> |
| 7.1      | Grondexploitatie                      | 20        |
| 7.2      | Planschade                            | 20        |



|          |                                       |           |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>8</b> | <b>Afweging belangen en conclusie</b> | <b>21</b> |
| <b>9</b> | <b>Procedure</b>                      | <b>22</b> |
| 9.1      | De te volgen procedure                | 22        |
| 9.2      | Vooroverleg                           | 22        |





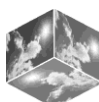
## 1 Inleiding

Het doel van voorliggend plan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen om in de bestaande langgevelboerderij aan de Dorpsstraat 92 te Lieshout een extra woning te realiseren middels splitsing. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Lieshout, sectie I, nummer 2209.

Op bovenstaand adres is een langgevelboerderij aanwezig. Het huidige pand dateert van rond 1850 en bestaat uit een woongedeelte en een (voormalig agrarisch) bedrijfs gedeelte.

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Baverde II' van de gemeente Laarbeek. Op dit moment wordt tevens een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor de gehele kom Lieshout. Het plangebied maakt ook onderdeel uit van dit nieuwe in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. De splitsing van de boerderij in twee woningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en ook met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Kom Lieshout', omdat sprake is van toevoeging van een woning. Om splitsing van het pand in twee woningen mogelijk te maken, dient een planologische procedure te worden doorlopen om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

Voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure dient het project voorzien te zijn van een ruimtelijke onderbouwing, waarin alle ruimtelijk relevante aspecten zijn belicht. Voorliggend document voorziet in deze ruimtelijke onderbouwing waarin de splitsing van de boerderij in 2 woningen worden verantwoord.





## 2 Plangebied en planontwikkeling

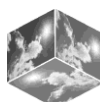
In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

### 2.1 Plangebied

Het plangebied 'Dorpsstraat 92' is gelegen op de hoek Dorpsstraat/Ruitjensakker in het noorden van de kern Lieshout. Het betreft de noordelijke rand van de kern. Het gebied kan worden gekenmerkt als woonomgeving. De Dorpsstraat is de oude verbindingroute tussen Lieshout en Mariabout.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse soorten woningen gelegen. Aan de Dorpsstraat betreft het voornamelijk voormalige boerderijen met veelal 1 bouwlaag hoog en afgedekt met een kap. De bebouwing aan de Ruitjensakker is recenter gerealiseerd en tot 2 bouwlagen hoog en afgedekt met een kap.

De voorzieningen voor de dagelijkse behoefte zijn in zuidelijke richting aan de Dorpsstraat gelegen, zo'n 500 meter van het plangebied. Ten noorden van het plangebied is de Beemdkant gelegen. Deze weg is van oudsher de verbindingsweg tussen de kern Lieshout en de bebouwingsconcentratie aan de Beemdkant, gelegen in het buitengebied van de gemeente.





foto's bestaande situatie

Ter plaatse van het plangebied is een langgevelboerderij aanwezig. Het pand maakte onderdeel uit van het oorspronkelijke oude bebouwingslint aan de Dorpsstraat. Het pand dateert van rond 1850. Het huidige woongedeelte bevindt zich aan de zijde van de Ruitjensakker. Aan de achterzijde van het pand zijn een voormalig bakhuis, een schop en een gemetselde put aanwezig. Het erf is toegankelijk via de Ruitjensakker.

De boerderij is aangeduid als stedenbouwkundig waardevol vanwege de ligging in de historische kern van Lieshout. Het gebouw is cultuurhistorisch van grote waarde als onderdeel van de agrarische geschiedenis van Lieshout in de negentiende eeuw. Het geheel (boerderij en twee bijgebouwen) kent een praktische inrichting van een boerenerf en heeft een ensemblewaarde.

## 2.2 Beoogde planontwikkeling

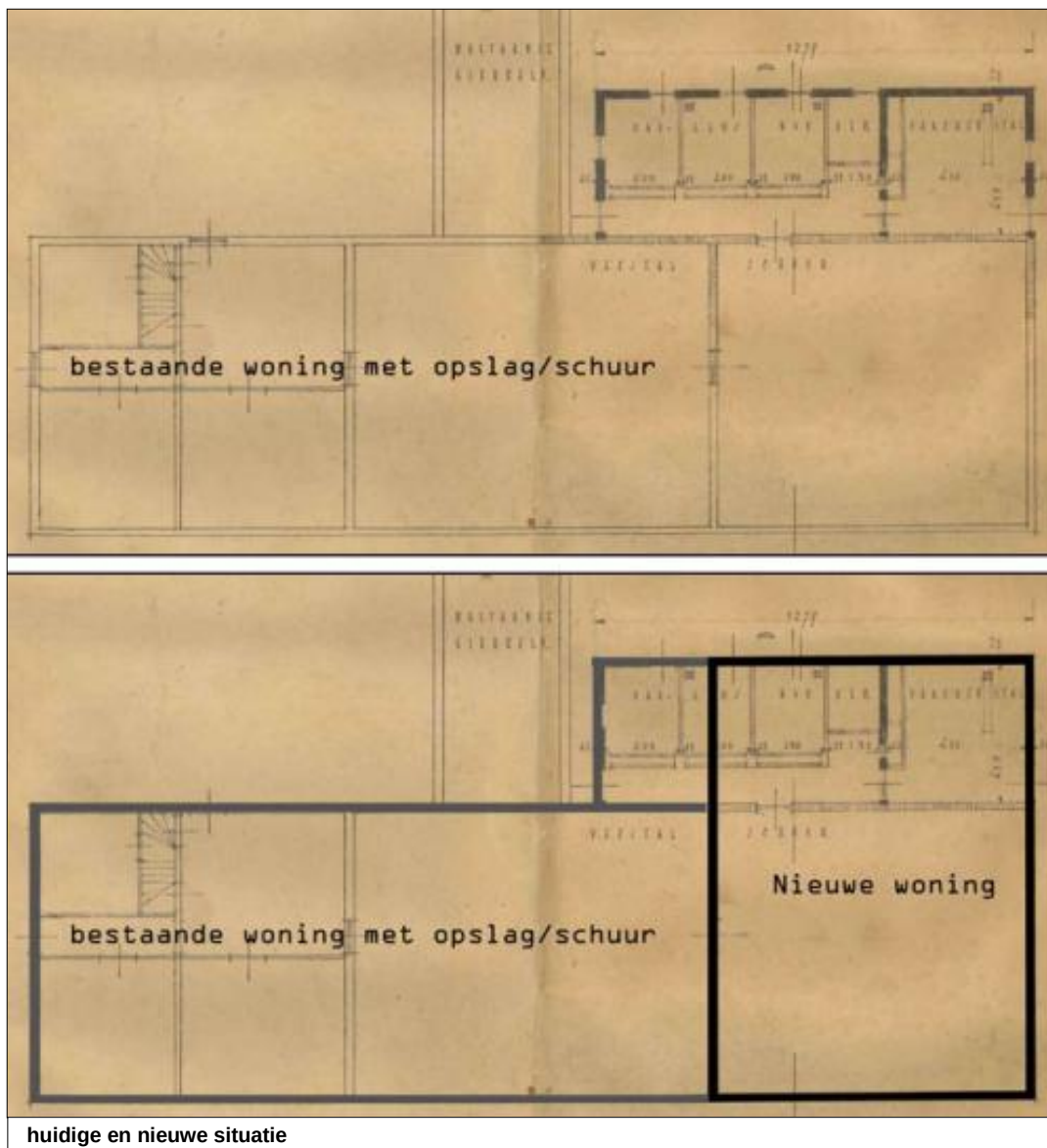
### 2.2.1 Beschrijving van het project

Het project behelst het splitsen van de aanwezige langgevelboerderij op de locatie Dorpsstraat 92 ten behoeve van het inpandig realiseren van een extra woning. De extra woning wordt gerealiseerd ter plekke van de voormalige agrarische inpandige schuur. De agrarische functie is reeds jaren geleden komen te vervallen.

Onderhavig project omvat:

- het splitsen van de langgevelboerderij Dorpsstraat 92 (circa 1.450 m<sup>3</sup> en circa 650 m<sup>3</sup>);
- het splitsen van het bestaande erf in twee delen;
- het afwijken van het bestemmingsplan om een extra woning in het pand mogelijk te maken.





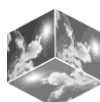
huidige en nieuwe situatie

In de gemeente Laarbeek wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De gemeente heeft het convenant 'Duurzaam bouwen Regio Eindhoven' ondertekend. In dit convenant is een basispakket opgenomen van verplichte en aanbevolen maatregelen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de te realiseren woning in het bestaande pand Dorpsstraat 92 zal hierop worden ingegaan en kan hieraan worden getoetst.

### 2.2.2 Schetsontwerp van project

De woning wordt in pandig gerealiseerd in de aanwezige langgevelboerderij. Hierbij wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische en architectonische waarde van het pand. In de aanvraag omgevingsvergunning wordt hierop nader en gedetailleerd ingegaan. Het erf/nieuwe woning is toegankelijk vanaf de Dorpsstraat.

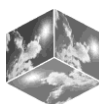
Bovenstaande tekeningen geven het onderhavige voornemen visueel weer.



### **2.3 Ruimtelijke effecten**

Het voorliggende plan voorziet in het inpandig splitsen van een historische langgevelboerderij aan de Dorpsstraat 92 te Lieshout, zodat een extra woning inpandig kan worden gerealiseerd. Het plan betreft een inpandige verbouwing en voorziet niet in een uitbreiding van het pand. De opbouw van het straatbeeld en de aanwezige bouwmassa's veranderen niet door het plan. Als gevolg van het plan zal het gevelaanzicht beperkt worden aangepast om de voor een woning noodzakelijke raam/deuropeningen te creëren. Dit zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning nader worden uitgewerkt in een concreet en gedetailleerd bouwplan. In dit plan zullen de cultuurhistorische architectonische waarden van het pand worden gerespecteerd.

Geconcludeerd wordt dat geen nadelige ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten optreden als gevolg van het plan.



### 3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

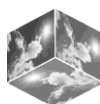
In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Daarmee is de SVIR de “kap-stok” voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In de structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.



De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

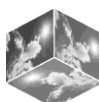
### 3.1.2 *Besluit regels ruimtelijke ordening (Barro)*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn enkele ontwikkelingen geformuleerd waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheden aan de orde kunnen zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken en stelt regels ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen. In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

Het gaat om de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- Ecologische Hoofdstructuur;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied.

Het kabinet kiest ervoor de normering uit het Barro zoveel mogelijk direct te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.



Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid.

De SER ladder is een belangrijk uitgangspunt voor het toevoegen van woningen, zoals opgenomen in de SVIR. Benutting van het bestaand bebouwd gebied geniet de voorkeur boven nieuwe uitbreiding.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woning in een bestand pand gelegen in de kern. Het project is in lijn met het rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie RO**

De Structuurvisie RO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. In de SVRO kiest de provincie voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

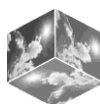
De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Het project betreft een inbreidinglocatie en voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

### **3.2.2 Verordening Ruimte**

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. De Verordening ruimte 2012 betreft een actualisering van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. De Verordening Ruimte werkt voor een aantal beleidslijnen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, nadere regels uit.

Het project voorziet in het toevoegen van een woning in een bestaand pand in de kern Lieshout (bestaand stedelijk gebied). Gebruik wordt gemaakt van beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de Verordening Ruimte onderhavig project mogelijk is.





### 3.3 Gemeentelijk beleid

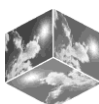
#### 3.3.1 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)

In het vigerende bestemmingsplan “Baverde II”, vastgesteld d.d. 24 juni 1974, goedgekeurd 8 september 1976 en bij kroonbesluit 11 mei 1981, is voor het plangebied de bestemming ‘voortuin’ en ‘vrijstaande eengezinshuizen klasse A4’ met bijbehorende erven opgenomen. Voor deze bestemming geldt dat ter plaatse van het plangebied geen extra woning mag worden gerealiseerd. Binnen de bestemming ‘voortuin’ zijn tuinmuurtjes, pergola’s en ondergeschikte onderdelen van gebouwen toegestaan.

Binnen de bestemming ‘vrijstaande eengezinshuizen klasse A4’ mogen uitsluitend woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op basis van de vigerende bestemming is het niet mogelijk het bouwplan te realiseren, omdat sprake is van een extra woning die in pand wordt gerealiseerd, waardoor geen sprake is van vrijstaande eengezinshuizen.

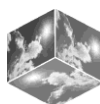
Voor het buitengebied heeft de gemeente beleid geformuleerd voor het splitsen van boerderijen. Hoewel gelegen in de bebouwde kom van Lieshout, is het plan in lijn met dit beleid:

- De agrarische functie is reeds lange tijd vervallen.
- Het betreft een woonboerderij.
- Het bouwvlak is reeds beperkt tot de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende tuin, erf en verhardingen inclusief garages en bergingen.
- Het pand is ruim 2.100 m<sup>3</sup>.
- Na splitsing ontstaan 2 woningen van 1.450 m<sup>3</sup> en 650 m<sup>3</sup>.
- De bestaande architectonische en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd; dit zal verder worden uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning.
- In de directe omgeving zijn woningen van derden gelegen. De ontwikkeling is niet gelegen in de zone van een bedrijf.



- Het plangebied ligt in de kern in een woongebied. De woning past binnen de bestaande functie van het gebied en is dan ook verantwoord vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat.

Het bouwplan is in lijn met de gewenste planologische functie van de locatie, namelijk wonen. Het bouwplan stuit dan ook niet op planologische belemmeringen. Om het voornemen alsnog te kunnen realiseren, heeft de gemeente Laarbeek dan ook kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan onderhavig plan middels een aparte bestemmingsplan-procedure.



## 4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

### 4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

In onderhavig plan is sprake van een in pandige verbouwing van een bestaand pand om een extra woning mogelijk te maken. Reeds in de huidige situatie is sprake van een woonbestemming. In onderhavig plan is dan ook geen sprake van een planologische functiewijziging. De bodemkundige gesteldheid is reeds meegenomen in de afweging bij het genomen besluit over het toekennen van een woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan.

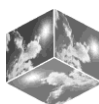
Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de boogde planontwikkeling.

### 4.2 Geluid

#### 4.2.1 Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op 1 juli 2012 heeft een aanpassing van de Wet geluidhinder plaatsgevonden. Onder de noemer van SWUNG (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid) zijn voor de rijksinfrastructuur (hoofd(spoor)wegen) geluidproductieplafonds ingevoerd. Er gelden plafondwaarden die het geluid op vastgestelde referentiepunten langs de weg of het spoor niet mag overschrijden. Het wettelijk kader voor SWUNG is vastgelegd in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. Daarop blijven voor de beoordeling van geluidhinder vooralsnog de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. Ook op decentraal beheerde wegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder van toepassing. Deze onderwerpen zullen onderdeel uitmaken van de volgende stap in de herziening van de geluidregelgeving.



#### 4.2.2 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang een zone van de betreffende weg heeft. Indien men voornemens is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te realiseren binnen een dergelijke zone, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan. Een weg is niet zoneplichtig indien deze is gelegen binnen een woonerf of indien er sprake is van een maximum snelheid van 30 kilometer per uur.

Een woning is een geluidgevoelig object zoals bedoeld in de Wgh, maar aangezien de bestaande boerderij gelegen is in een gebied die een snelheidsregime kent van maximaal 30 kilometer per uur, is er geen sprake van een verplichting om een akoestisch onderzoek uit te voeren en worden er geen verdere eisen gesteld aan de geluidbelasting.

Ten noorden van Lieshout is de gemeentelijke weg met de naam Provinciale weg gelegen. Hier geldt een snelheidsregime van maximaal 60 kilometer per uur. Derhalve is deze weg zoneplichtig en geldt voor deze weg een zone van 250 meter (buitenstedelijk). De bestaande, te splitsen boerderij is gelegen op een afstand van circa 110 meter van de Provinciale weg en is dus gelegen binnen de geluidzone van deze weg. Echter, tussen de weg en de te splitsen woning is reeds bebouwing aanwezig (boerderij Dorpsstraat 94) die voor een aanzienlijke afschermende werking zorgt. Daarnaast is de nieuwe woning binnen de boerderij voorzien aan de zuidzijde van het te splitsen object. Dus op grotere afstand van de Provinciale weg. De nieuwe woning wordt dan ook akoestisch afgeschermd door de bestaande woning binnen het te splitsen object.

Gezien het feit dat de beoogde nieuwe woning binnen de te splitsen boerderij geheel wordt afgeschermd door de bestaande woning en de bestaande bebouwing, mag worden aangenomen dat ter plaatse van de locatie aan de Dorpsstraat 92 sprake is van een acceptabel geluidsniveau. Er zijn dan ook geen akoestische belemmeringen die de boerderijsplitsing in de weg staan.

#### 4.3 Milieuzonering

Een goede milieuhygiënische kwaliteit in het gebied kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Dit kan door middel van de ruimtelijke ordening en het nemen van maatregelen op milieuhygiënisch vlak.

Gezien de ligging van het plangebied in de kern Lieshout zijn reeds bestaande functies aanwezig in de omgeving. Ter voorkoming van overbelaste situaties dient in de planvorming rekening te worden gehouden met de milieuzones van omliggende functies.

De projectlocatie grenst aan alle zijden aan bestaande woonerven. Woningen zijn niet ten opzichte van elkaar gezoneerd in het kader van milieuwetgeving. Geconcludeerd wordt dat het onderhavig plan niet leidt tot belemmeringen voor omliggende functies en dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.



Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

#### **4.4 Luchtkwaliteit**

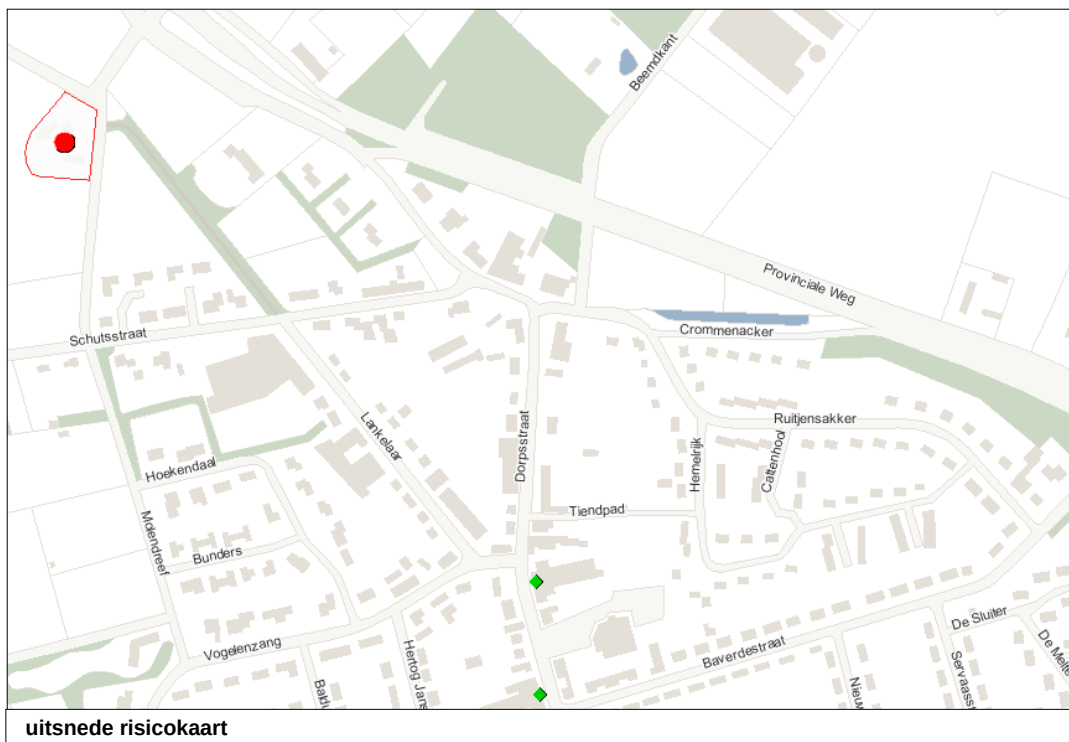
In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen. Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekenende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm.

In het besluit NIBM (niet in betekenende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO2. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavige planontwikkeling (de realisatie van 1 woning) is aan te merken als NIBM. Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente Laarbeek en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van de ontwikkeling niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.





#### 4.5 Externe veiligheid

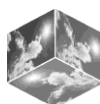
Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen. In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve bekeken en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

##### Inrichtingen

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden.

Binnen een straal van 1.000 meter is sprake van 2 inrichtingen, namelijk het terrein van bierbrouwerij Bavaria NV en een inrichting aan de Molendreef waar sprake is van een gastank. Voor de bierbrouwerij geldt dat op basis van REVI geen risicoafstanden van toepassing zijn voor deze installatie. Voor de gastank geldt een veiligheidsafstand van 10 meter (bron: risicokaart).

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verder geen inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is. Er is geen sprake van plaatsgebonden en/of groepsrisico.



### Transport

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen is opgenomen in de "Circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen" die op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd.

In de omgeving van de projectlocatie is geen sprake van transportroutes van gevaarlijke stoffen.

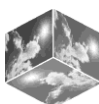
### Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden en gepubliceerd. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Binnen een straal van 1.000 m (op circa 770 m<sup>2</sup>) is een gastransportbuisleiding aanwezig nabij het terrein van Bavaria. De PR 10 -6 -risicocontour ligt ter plekke van de leidingsecties op de leiding. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan. Voor het groepsrisico geldt dat gezien de afstand de geplande woning zich buiten het invloedgebied van de leiding bevindt.

### Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen. Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



## 5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

### 5.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### 5.1.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. In de Wet op de archeologische monumentenzorg is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden gelegen binnen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde én met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

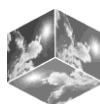
Het onderhavig plan betreft het in pandig verbouwen van een bestaand pand. Mogelijke archeologische waarden in de bodem worden dan ook niet verstoord door de ontwikkeling.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

#### 5.1.2 Cultuurhistorie

De langgevelboerderij (Dorpsstraat 92) is stedenbouwkundig waardevol vanwege de ligging in de historische kern van Lieshout. Het gebouw is cultuurhistorisch van waarde als onderdeel van de agrarische geschiedenis van Lieshout in de negentiende eeuw. Door de hoge mate van gaafheid is het oorspronkelijke gebruik van het gebouw nog afleesbaar. Wijzigingen laten agrarische ontwikkelingen in de tijd zien. Ook is het pand van architectonische waarde wegens de gaafheid van de hoofdvorm en detaillering. Het plan voorziet in het splitsen van de langgevelboerderij ten behoeve van het herstel en behoud van het pand op de lange termijn.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een gedetailleerd plan worden overlegd waaruit blijkt hoe is omgegaan met de cultuurhistorische en architectonische waarde van het object. Het aspect cultuurhistorie vormt planologisch geen belemmering voor onderhavig plan.



## 5.2 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

In de directe omgeving van de woning zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Er is dan ook geen sprake van belangen van derden op dit punt.

## 5.3 Verkeer en parkeren

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling treden geen veranderingen op ten aanzien van de verkeersstructuur. De ontsluiting van Dorpsstraat 92 voor verkeer zal plaatsvinden conform de huidige ontsluiting via Ruitjensakker. De nieuwe woning krijgt een eigen oprit die ontsloten zal zijn vanaf de Dorpsstraat.

Ten aanzien van het aspect parkeren kan worden gesteld dat voldoende ruimte aanwezig is om op eigen terrein te parkeren. Dit is conform de huidige situatie. Ook voor de nieuwe woning zal sprake zijn van voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

## 5.4 Waterhuishouding

### 5.4.1 Beleidskader

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit). Dit resulteert in twee drie-trapsstrategieën:

- waterkwantiteit (hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren);
- waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).



#### 5.4.2 Waterschap Aa en Maas: watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. In navolging van het rijks- en provinciaal beleid is door het waterschap een waterbeheerplan opgesteld. Tevens is door het waterschap een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst (de zogenaamde watertoets), te weten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- rekening houden met waterschapsbelangen.
- 
- Het onderhavig plan betreft slechts het hergebruik van een bestaand gebouw en de daarvoor benodigde bestemmingsplanwijziging om in plaats van één woning twee woningen mogelijk te maken in hetzelfde pand. Hierdoor zijn geen effecten ten aanzien van de waterhuishouding te verwachten. Het betreft een hydrologisch neutrale ontwikkeling, waarbij de afvoer van regenwater binnen de locatie en de afvoer van afvalwater (via riool) niet veranderen.
- 
- Onderhavig project levert geen belemmering voor waterschapsbelangen op.

### 5.5 Natuur en landschap

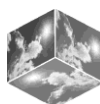
#### 5.5.1 Gebieden

De locatie Dorpsstaat 92 is gelegen in de kern Lieshout. Het plan betreft tevens een inpandige verbouwing/splitsing van een bestaande langgevelboerderij. Er is dan ook geen sprake van enig mogelijk effect op beschermde natuur- en/of landschapsgebieden. Gesteld kan worden dat het aspect gebiedsbescherming geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

#### 5.5.2 Soorten

Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

De inpandige verbouwing/splitsing van het pand aan de Dorpsstraat 92 te Lieshout leidt niet tot verstoring en/of schade aan beschermde dier- en plantensoorten. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende bouwplan.



## 6 Juridische aspecten

### 6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Onderhavig bestemmingsplan zal zoveel mogelijk aansluiten bij de systematiek van de overige bestemmingsplannen in de gemeente Laarbeek. De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

### 6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

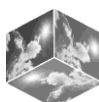
- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie';
- het bouwvlak;
- de aanduiding bijgebouwen;
- de aanduiding 'twee-aaneen';
- de aanduiding 'maximale goothoogte';
- gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone'.

In het bouwvlak moeten hoofdgebouwen worden opgericht. In de regels is opgenomen aan welke bouwregels de woningen en bijgebouwen bij de woningen moeten voldoen. De bijgebouwen mogen zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden opgericht.

### 6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



## 7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### 7.1 Grondexploitatie

De uitvoering van de in dit plan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van een particuliere initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Het is dan ook niet noodzakelijk op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan op te stellen.

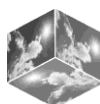
De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

### 7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een ontheffing.

De gemeente Laarbeek heeft met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.



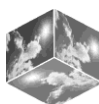
## 8 Afweging belangen en conclusie

Het voornemen om een langgevelboerderij te splitsen in 2 woningen aan de Dorpsstraat 92 te Lieshout, is strijdig met het ter plekke vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het voorgenomen plan middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

Onderhavig rapport voorziet in de vereiste goede ruimtelijke onderbouwing op basis waarvan het volgende wordt geconcludeerd:

- het voornemen is niet strijdig met het Rijks-, en provinciaal beleid;
- het plan past binnen het gemeentelijke beleid;
- door de realisering van het plan treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan;
- het plan heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- de financiële consequenties van het plan worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan niet bezwaarlijk is.



## **9 Procedure**

### **9.1 De te volgen procedure**

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:  
Vooroverleg met provincie en waterschap
- b. Ontwerp:  
1<sup>e</sup> ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:  
Vaststelling door de Raad  
2<sup>e</sup> ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:  
(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan  
Reactieve aanwijzing  
Beroep bij Raad van State

### **9.2 Vooroverleg**

Het voorontwerp bestemmingsplan is toegestuurd aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en maas. Beide instanties hebben inmiddels gereageerd.

Het Waterschap heeft per mail d.d. 25 juni 2013 gereageerd waarbij zij hebben aangegeven dat de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Zij gaat er van uit dat bij de nieuwbouw gebruikt gemaakt wordt van niet-uitlogbare bouwmaterialen. Dit is inderdaad het geval en zo verwerkt in onderhavige toelichting.

De Provincie Noord-Brabant heeft per brief d.d. 3 juli 2013 aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

### **9.3 Ontwerp**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van maandag 2 september 2013 tot en met maandag 14 oktober 2013 ter inzage gelegen. Er is binnen deze termijn geen zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.

### **9.4 Vastgesteld**

Het bestemmingsplan 'Boerderijsplitsing Dorpsstraat 92, Lieshout' is d.d. 14 december 2013 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Laarbeek.

