Bestemmingsplan

Lankelaar 13, Lieshout

Gemeente Laarbeek

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Bestemmingsplan

Lankelaar 13, Lieshout

Gemeente Laarbeek

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:500

Datum:
december 2011

Vastgesteld:
14 december 2011

Projectgegevens:
TOE03-WLK00008-01A
REG03-WLK00008-01A
TEK03-WLK00008-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.1659.BPLHlankelaar13- VG01

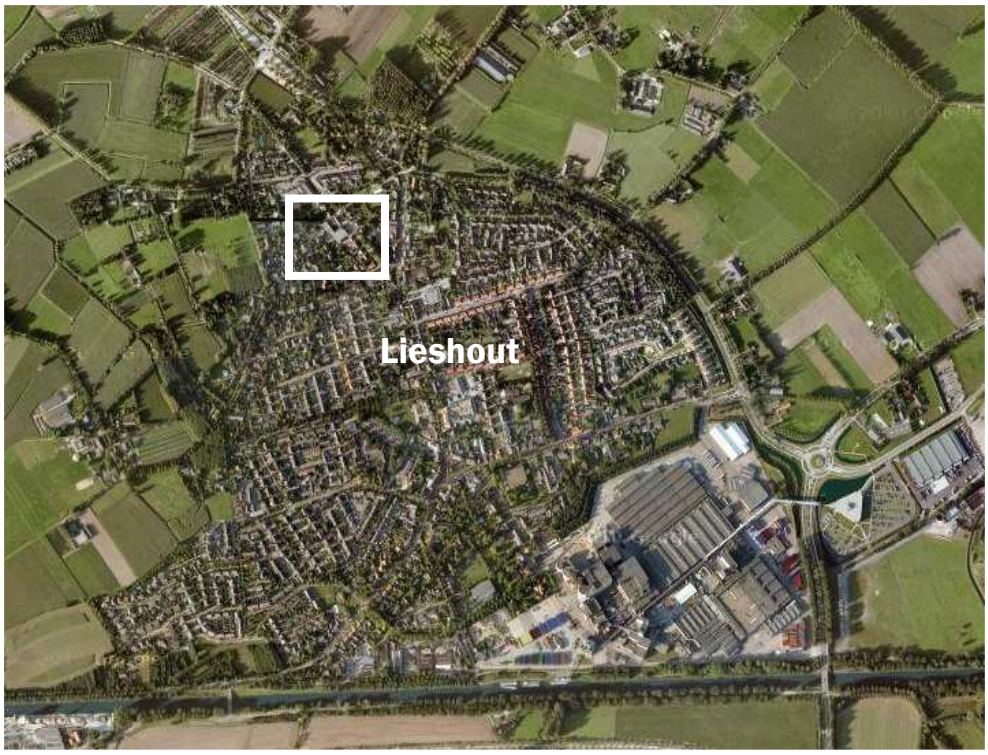
CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

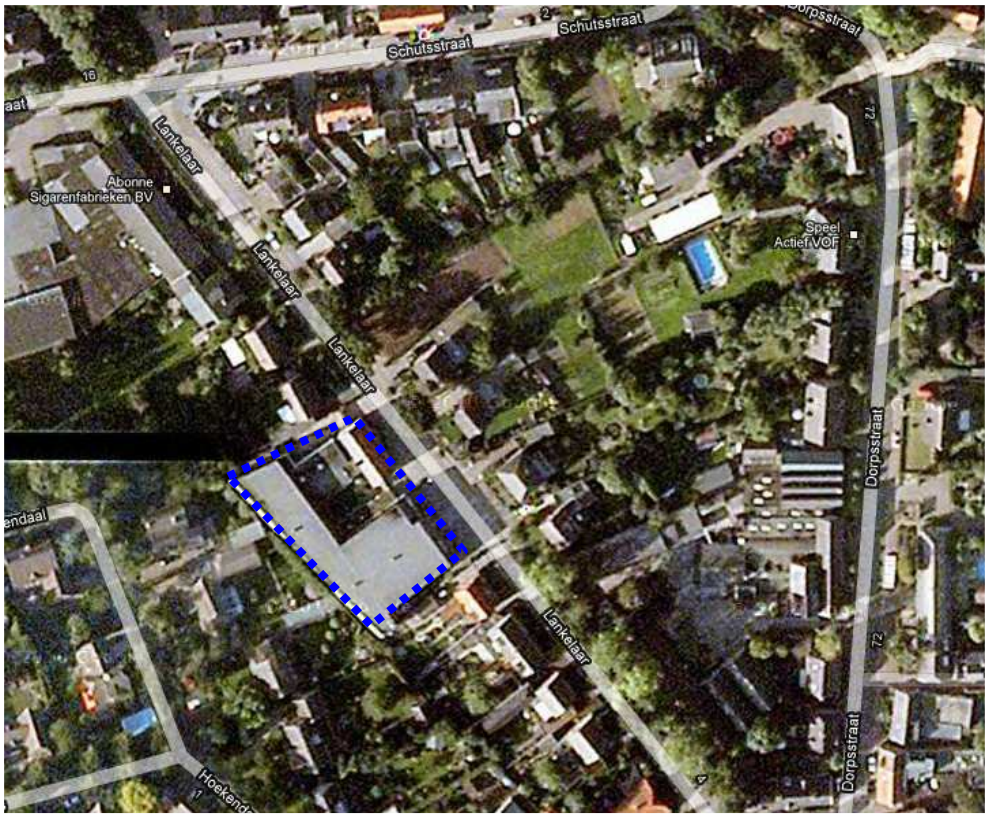
Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	**Bestaande situatie**	**3**
3	**Planbeschrijving**	**5**
3.1	Het initiatief	5
3.2	Vertaling naar het bestemmingsplan	5
4	**Beleidskader**	**7**
4.1	Nationaal en provinciaal	7
4.2	Regionaal	8
4.3	Gemeentelijk	8
4.4	Conclusie	9
5	**Milieuhygiënische en planologische verantwoording**	**11**
5.1	Bodem	11
5.2	Geluid	11
5.3	Luchtkwaliteit	12
5.4	Externe veiligheid	13
5.5	Bedrijven en milieuzonering	13
5.6	Kabels en leidingen	14
5.7	Verkeer en parkeren	14
5.8	Water	14
5.9	Flora en fauna	16
5.10	Archeologie	16
6	**Haalbaarheid**	**19**
6.1	Financieel	19
6.2	Maatschappelijk	19
7	**Bronnen**	**21**
7.1	Boeken en rapporten	21
7.2	Websites	21

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek Lankelaar 13 in Lieshout, Tauw, 24 maart 2005
- Waterparagraaf: HNO-berekening, Croonen Adviseurs, 3 maart 2011





Globale ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningstichting Laarbeek heeft het voornemen om aan de Lankelaar 3 bouwkavels te realiseren voor vrijstaande woningen. Deze komen op het terrein van de voormalige woning en meubelwinkel aan de Lankelaar 13. De bebouwing is inmiddels gesloopt, zodat het terrein vrij is voor een nieuwe ontwikkeling.

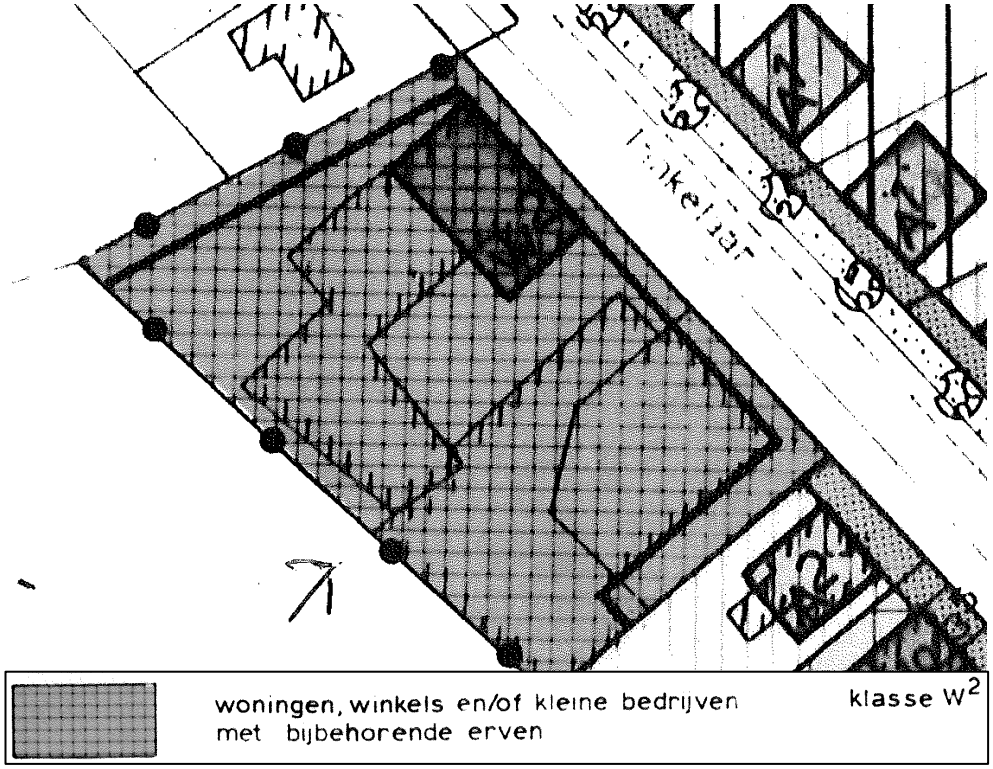
De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Derhalve is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De gemeente is weliswaar bezig met een herziening van het bestemmingsplan voor de gehele kom van Lieshout, maar heeft voor de voorgenomen realisatie van de 3 woningen aan de Lankelaar besloten een apart bestemmingsplan in procedure te brengen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de woningen mogelijk te maken en bevat een verantwoording van de milieuhygiënische aspecten.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Lieshout en betreft twee kadastrale percelen aan de Lankelaar 13 (kadastrale percelen 'sectie I, nummers 1414 en 1415'). De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de bestaande perceelsgrenzen. Dit betekent dat de noordelijke en zuidelijke grenzen worden gevormd door respectievelijk de perceelsgrens met de woning aan de Lankelaar 15 en de perceelsgrens met de woning aan de Lankelaar 11. De oostelijke grens wordt gevormd door de Lankelaar. De achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Hoekendaal 6, 8 en 10 vormen de westelijke grens van het plangebied.
Op de hiernaast opgenomen afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Lieshout 1985'. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Woningen, winkels en/of kleine bedrijven, klasse W2 met bijbehorende erven'. De voorgenomen realisatie van de woningen valt deels buiten het bouwvlak zoals opgenomen in deze bestemming (bouwvlak is slechts 17 meter breed), zodat de ontwikkeling niet mogelijk is op grond van het vigerend bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Lieshout 1985' (Bron: gemeente Laarbeek)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 4 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 5 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.

2 Bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

De bebouwing aan de Lankelaar bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen, gebouwd in verschillende tijdsperioden. De Lankelaar sluit in het zuiden aan op de Vogelenzang, nabij de Dorpsstraat, de centrale straat van Lieshout. Deze straat leidt in zuidelijke richting naar het historische centrum van Lieshout, rondom de Heuvel.
Het plangebied wordt volledig omgeven door (woon)bebouwing en bijbehorende tuinen. De woningen aan de Lankelaar bestaan uit één of twee lagen met kap en liggen op circa 5 meter vanaf de straat. De voorgevels van de woningen zijn gesitueerd in een vrij rechte lijn. De aangrenzende woning aan de Lankelaar 15 ligt iets verder naar achteren en staat licht verdraaid ten opzichte van de andere woningen.
In het plangebied zelf heeft tot voor kort bebouwing gestaan, bestaande uit een woning en een meubelwinkel. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt en het plangebied ligt sindsdien braak.

Voormalige situatie plangebied (Bron: Woningstichting Laarbeek, 2007)

Huidige situatie plangebied (Bron: Woningstichting Laarbeek, 2010)

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

3.1 Het initiatief

Voor het plangebied is een invulling met 3 vrijstaande woningen voorzien. De kadastrale percelen worden daartoe herverdeeld in drie kavels, qua oppervlak variërend in (van zuid naar noord) circa 650 m², 800 m² en 840 m². Er is nog geen concreet bouwplan opgesteld, omdat de 3 kavels als vrije kavels worden uitgegeven en de koper vervolgens een bouwplan kan indienen.

Om ervoor te zorgen dat de toekomstige woningen passen in de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving en het straatbeeld van de Lankelaar, dienen de woningen in ieder geval op een zodanige afstand van de straat gesitueerd te worden dat aansluiting wordt gezocht bij de aangrenzende woningen. Ook dient er tussen de woningen voldoende ruimte open te blijven om een gesloten straatwand te voorkomen.
Qua massa dienen de woningen eveneens in overeenstemming te zijn met omliggende vrijstaande woningen. Dit betekent dat een woning maximaal 15 meter diep kan worden en dat een hoogte van twee lagen met kap maximaal toelaatbaar is. Bijgebouwen zijn alleen naast en achter de woningen wenselijk.

In principe is enige vrijheid in de uitwerking van de woningen mogelijk, waarmee wordt aangesloten bij de bestaande gevarieerde bebouwing aan de Lankelaar.

3.2 Vertaling naar het bestemmingsplan

Op basis van bovengenoemde randvoorwaarden voor de realisatie van de vrijstaande woningen is in dit bestemmingsplan een bijpassend juridisch-planologisch kader gevormd, dat nog enige flexibiliteit biedt voor het toekomstig bouwplan. Hierbij is uitgegaan van het gemeentelijk handboek voor bestemmingsplannen en heeft het recent opgestelde voorontwerpbestemmingsplan ‘Kom Beek en Donk’ als basis gediend voor de juridische regeling. Daarbij voldoet het plan aan de nationale RO-standaard SVBP2008.

Aan de woningen in het plangebied is de bestemming ‘Wonen’ toegekend. De woningen mogen alleen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. Het bouwvlak is vormgegeven als een strook, om nog enige flexibiliteit in de daadwerkelijke situering te bieden. Wel is met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ vastgelegd dat er maximaal 3 woningen gerealiseerd mogen worden.

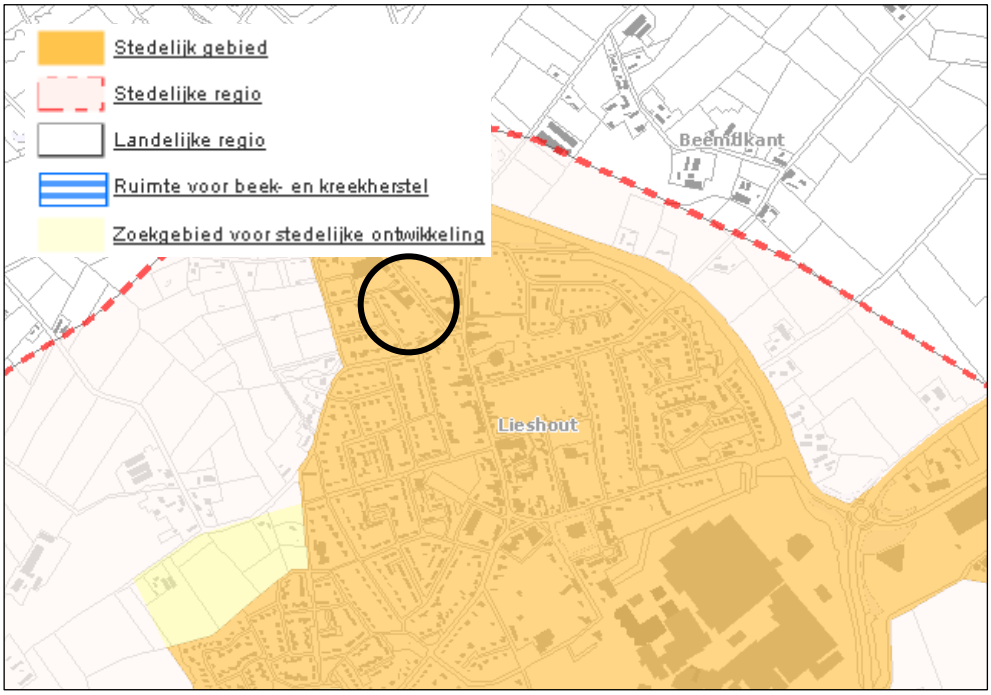
Het bouwvlak heeft een diepte van 15 meter en ligt op een zelfde afstand tot de Lankelaar als de naastgelegen woning Lankelaar 11. In de regels is vastgelegd dat de voorgevel van de woningen maximaal 3 meter achter de voorste grens van het bouwvlak gebouwd mag worden. Ook is in de regels een afstand van 3 meter tot aan de (toekomstige) zijdelingse perceelsgrenzen vrijgehouden van bebouwing, om voldoende open ruimte tussen de woningen te waarborgen.
Met de bouwaanduiding 'vrijstaand' is de woningtypologie bepaald. Ook is een maximum goothoogte van 6 meter aangeduid. In de regels is vastgelegd dat de woningen moeten worden voorzien van een kap óf plat dak.
Bijgebouwen kunnen vanaf 3 meter achter de voorgevel worden gerealiseerd. Hiervoor is op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal en provinciaal

De ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte (2006) wordt aangegeven dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het provinciaal beleid borduurt hierop voort. In de Structuurvisie (2010) ligt het plangebied in 'overig stedelijk gebied'. Daarnaast ligt de gehele kern Lieshout binnen het stedelijk concentratiegebied van de stedelijke regio Eindhoven. Binnen deze regio is verdere verstedelijking gewenst.
In de Verordening Ruimte van de provincie (2010) wordt de stedelijke regio Eindhoven beschreven als een ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied dat in hoofdzaak bedoeld is voor de opvang van verdere verstedelijking.
Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en betreft dus geen uitbreiding van de kern Lieshout. De provincie streeft in haar ruimtelijk beleid naar verdere intensivering van bestaand stedelijk gebied, zodat de ontwikkeling van het plangebied past binnen dit streven.



Verordening Ruimte - uitsnede kaart stedelijk gebied met aanduiding plangebied
(Bron: provincie Noord-Brabant, 2010)

4.2 Regionaal

De woningmarktopgave is per definitie een bovenlokale opgave, waarbij de woningmarkt een groter gebied bestrijkt dan alleen de eigen gemeente of de SRE-regio. Met het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 (2009) spreken de 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant uit rekening te houden met elkaars belangen en te streven naar een evenwichtige woningmarkt. Belangrijk uitgangspunt voor de landelijke gemeenten is dat ze hun kwaliteiten -die samenhangen met het feit dat ze groen en klein zijn- willen behouden. Dat past bij het bouwen binnen het principe van migratiesaldonul.
De gemeente Laarbeek is binnen het regionaal woningbouwprogramma een taakstelling van 605 woningen toegekend tussen 2010 en 2020 (10 jaar). De landelijke gemeenten zetten bovendien nadrukkelijk in op het toevoegen van sociale woningen. Het is de bedoeling dat in de Peelgemeenten gemiddeld 35% van de nieuwbouw in de sociale sector wordt gebouwd.

4.3 Gemeentelijk

Op 16 september 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Laarbeek vastgesteld. Deze structuurvisie omvat het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor de gemeente Laarbeek tot 2020. In de visie is voor de kern Lieshout aangegeven dat het evenemententerrein aan de Floreffestraat en het Kuiperplein aan de Kuiperstraat de laatste open plekken in de kern vormen. Uit functioneel en stedenbouwkundig oogpunt dienen beide terreinen voor toekomstige generaties gevrijwaard te blijven van bebouwing. De locaties vormen een belangrijke groene spil in het publieke leven.
In algemene zin wordt gepoogd om de woningbouw zo evenredig mogelijk over de vier kernen te verdelen, naar rato van het aantal inwoners per kern. De gemeente streeft ernaar, in het verlengde van het regionale beleid, om 35% van het woningbouwprogramma te realiseren in het sociale segment (huur en koop). Tevens bestaat het voornemen om het negatieve migratiesaldo terug te dringen. Enerzijds door de bouw van voldoende starterswoningen, anderzijds door een omslag van groeidenken naar kwaliteitsdenken. Laarbeek heeft de ambitie om door kwaliteitsverbetering aantrekkelijk te worden voor de vestiging van forenzen en kenniswerkers, werkzaam in het stedelijk gebied.

In het Integraal dorpsontwikkelingsprogramma Lieshout (2008) is Lieshout beschreven als een groen, landelijk dorp met een hecht verenigingsleven. In dit programma komen economische, ecologische en sociale aspecten aan bod. Het doel van het programma is weer te geven hoe de leefbaarheid in Lieshout behouden blijft. Er zijn geen onderwerpen uit dit programma die (rechtstreeks) betrekking hebben op de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Lieshout en past hiermee binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De verdichting is mogelijk door de sloop van de voormalige bebouwing, er gaat dus geen open ruimte verloren. Daarnaast draagt de realisatie van de woningen bij aan het woningbouwprogramma voor de gemeente.
Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Tauw is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 24 maart 2005, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

In de bovengrond zijn plaatselijk zink, EOX en minerale olie aangetroffen in een verhoogde concentratie ten opzichte van de streefwaarden. In zowel de ondergrond als het grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen in een verhoogde concentratie ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen.
De licht verhoogde concentraties vallen binnen de toetsingswaarden, zodat er geen aanleiding tot nader bodemonderzoek bestaat.

Conclusie
Aangezien na het onderzoek uit 2005 het gebruik van de locatie ongewijzigd is gebleven en er dus geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, kan worden aangenomen dat de huidige bodemsituatie onveranderd is gebleven en de conclusies van het bodemonderzoek onveranderd blijven. Er kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van woningen in het plangebied.

5.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

In het plangebied worden woningen gerealiseerd. Dit is een geluidgevoelige functie, maar het plangebied wordt volledig omgeven door 30 km-wegen. Conform de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen geen eis tot akoestisch onderzoek. Er geldt echter in alle gevallen de verplichting om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit geval kan hieraan worden voldaan aangezien de nieuwe woningen een ‘opvulling’ van een bestaande open ruimte in de bebouwing aan de Lankelaar vormen en daarbij op een zelfde afstand van de weg worden gesitueerd.

De geluidbelasting op de gevel is derhalve nooit hoger dan die op reeds bestaande woningen aan de Lankelaar.

Conclusie
Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde. In het kader van de in een later stadium in te dienen omgevingsvergunning voor het bouwen dient alsnog een akoestisch onderzoek te worden verricht om de binnenwaarde te berekenen, waarmee in de bouwtechnische uitwerking van de woningen rekening moet worden gehouden.

5.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:
- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.
De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 3 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.
Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).
Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. Er staan overwegend woningen. Aan de nabij gelegen Dorpsstraat is een menging van functies aanwezig (wonen en bedrijven), maar deze hebben geen invloed op het plangebied. Bovendien bevinden zich woningen dichterbij deze functies.
De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van 3 woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd. Bovendien is sprake van een verbetering van het leefklimaat, aangezien met dit bestemmingsplan in vergelijking met het vigerend bestemmingsplan niet langer winkels of bedrijven mogelijk worden gemaakt.

Conclusie
Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de Lankelaar. De realisatie van de 3 woningen brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Vergeleken met de vroegere situatie (meubelwinkel) zal de hoeveelheid verkeer juist afnemen.
Het parkeren zal zoveel mogelijk op eigen terrein worden opgevangen. De percelen zijn groot genoeg om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Daarnaast biedt de Lankelaar voldoende ruimte voor het parkeren van auto's van bezoekers.

Conclusie
Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

5.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs navolgende waterparagraaf opgesteld.

5.8.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende maatschappelijke doelstellingen:

- Veilig en bewoonbaar beheergebied
- voldoende water
- schoon water.
- natuurlijk en recreatief water.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Laarbeek voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Laarbeek opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken met water, voor nu en later' en het Waterplan Laarbeek gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

5.8.2 Locatiestudie

De locatie aan de Lankelaar ligt op een maaiveldniveau van circa 15m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 100-–150 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort fijn zand, welke geschikt is voor infiltratie. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m^2)*	Toekomstige situatie (m^2)*
Dakoppervlakte bebouwing	1.550	350
Terreinverharding	750	250
Onverhard terrein	0	1.700
Totaal	2.300	2.300

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak met circa 1.700 m^2 tot gevolg hebben.

5.8.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Aangezien het voorliggend initiatief geen invloed heeft op de verhouding tussen onverhard en onverhard terrein hoeven formeel geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de HNO-tool, waarvan op basis van de berekening een bergingsvoorziening met een inhoud 0 m^3 gerealiseerd dient te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Lankelaar 13, Lieshout' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar onder andere Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven dat het plan voldoet aan het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' maar wijst op de gezamenlijk ambitie van het waterschap en de gemeente Laarbeek om zo min mogelijk nieuwe verharding op het rioolstelsel aan te sluiten. Het hemelwaterbeleid voor afkoppelen is om minimaal 15 mm te compenseren per m^2 nieuw verhard oppervlak. Conform dit beleid adviseert het waterschap om de realisatie van een waterbergingsvoorziening van minimaal 9 m^3 met een overstort naar het rioolstelstel te overwegen. De ontwikkelende partij heeft aangegeven deze waterbergingsvoorziening te realiseren.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

5.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.
Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied en de ontwikkeling ervan heeft ook geen nadelige effecten op natuurgebieden in de omgeving. De bebouwing in het plangebied is al gesloopt, momenteel is het plangebied braakliggend. Er is geen sprake van bijzondere natuurwaarden.

Conclusie
De voorgenomen realisatie van de woningen veroorzaakt geen negatieve effecten op flora en fauna.

5.10 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.
Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (2011) is geen specifieke archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied toegekend. Het plangebied is vroeger grotendeels bebouwd geweest, waardoor de bodem in zijn geheel geroerd is geraakt. De kans op de aanwezigheid van archeologische waarden is daardoor verwaarloosbaar.

Conclusie

Naar verwachting gaan er als gevolg van de realisatie van de woningen geen archeologische waarden verloren. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt ten aanzien van archeologie geen belemmeringen.

6 Haalbaarheid

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

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijk

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Lankelaar 13, Lieshout’ is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de VROM-Inspectie, de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

De VROM-Inspectie en de provincie Noord-Brabant hebben te kennen gegeven geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan te hebben. Het Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven dat het plan voldoet aan het principe ‘Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen’ maar wijst op de gezamenlijk ambitie van het waterschap en de gemeente Laarbeek om zo min mogelijk nieuwe verharding op het rioolstelsel aan te sluiten. In dat kader beveelt het waterschap de realisatie van een waterbergingsvoorziening van minimaal 9 m^3 met een overstort naar het rioolstelsel aan. De waterparagraaf is op dit onderdeel aangepast.

Na vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Tijdens deze procedure zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht. Het plan is op 14 december 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Laarbeek vastgesteld.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Laarbeek (2010). *Structuurvisie Laarbeek*
- Gemeente Laarbeek (2008). *Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma Lieshout*
- Ministerie van VROM (2006). *Nota Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2010). V*erordening Ruimte*
- Tauw (2005). *Verkennend bodemonderzoek Lankelaar 13 in Lieshout, 24 maart 2005*

7.2 Websites

- Google Maps (2011). *www.maps.google.com*
- Nationale risicokaart (2011). *http://nederland.risicokaart.nl*
- Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant (2011). *http://www.brabant.nl/kaarten/culturele-kaarten/cultuurhistorische-waardenkaart-2010.aspx*