

Bestemmingsplan

Molendreef

Gemeente Laarbeek



Bestemmingsplan

Molendreef

Gemeente Laarbeek

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

10 maart 2011

Identificatienummer:

NL.IMRO.1659.BPLHmolendreef-VG01

Projectgegevens:

TOE01-BKC00001-03a

REG01-BKC00001-03a

TEK01-BKC00001-03a

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

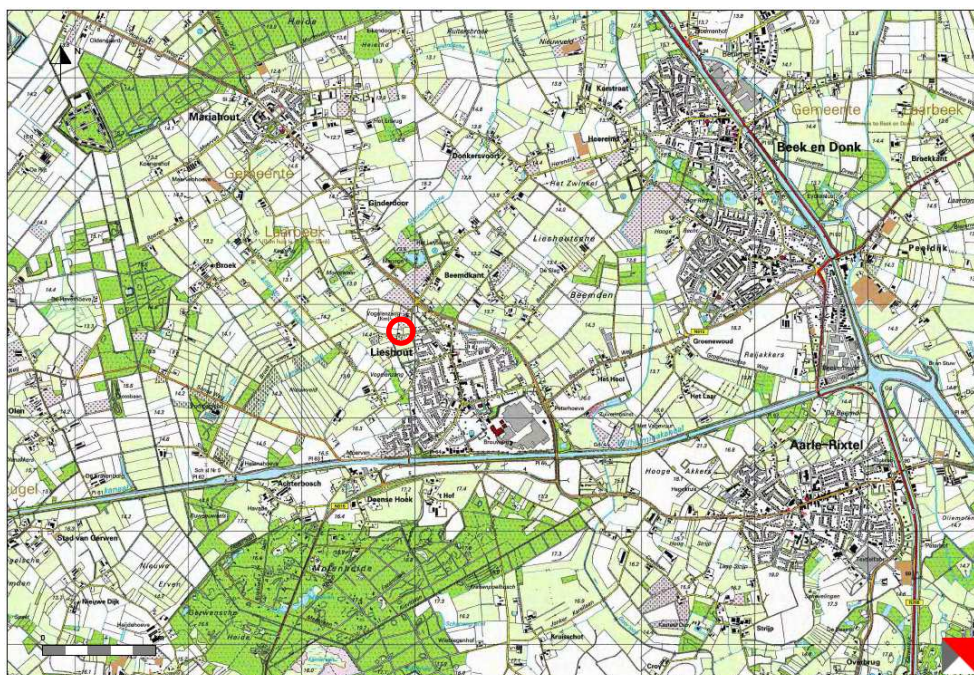
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Opbouw van het bestemmingsplan	2
2	Huidige en toekomstige situatie	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	4
2.3	Landschappelijke inpassing/beeldkwaliteit	6
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	14
4	Planologische aspecten	17
4.1	Flora en fauna	17
4.2	Milieu	18
4.3	Water	22
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.5	Infrastructuur	26
4.6	Conclusie	27
5	Juridische planopzet	29
5.1	Het juridische plan	29
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	29
6	Financiële haalbaarheid	31
7	Procedure	33
8	Bronnen	35
8.1	Boeken en rapporten	35
8.2	Websites	36

Bijlage 1: HNO-tool

Separate bijlagen

- Quicksan flora en fauna
- Akoestisch onderzoek
- Archeologisch onderzoek perceel 315
- Archeologisch onderzoek perceel 316
- Bodemonderzoek perceel 315
- Bodemonderzoek perceel 316
- Responsnota ontwerpbestemmingsplan



Figuur Topografie plangebied en omgeving atlas RLG (Provincie Noord-Brabant, 2005a)



Figuur Luchtfoto en globale begrenzing plangebied (Bing, 2009).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een locatie aan de Molendreef te Lieshout, gemeente Laarbeek. Het plangebied is op dit moment in gebruik als agrarisch bouwland. De eigenaar van de percelen is voornemens op het noordelijke deel van het plangebied een Ruimte voor Ruimte-woning te realiseren. De gemeente Laarbeek heeft aangegeven hier in principe mee in te stemmen, mits voor het overige deel van het plangebied de planologische mogelijkheid voor twee extra bouwkavels onderzocht en, indien mogelijk, vastgelegd wordt. Deze ontwikkelingen zijn in strijd met de huidige bestemming van het plangebied. In het vigerende bestemmingsplan uit 1987 is het plangebied bestemd als 'agrarisch gebied met landschappelijke betekenis'.

De provincie Noord-Brabant wil wonen zoveel mogelijk concentreren in kernen, om verdere verstening van het buitengebied te voorkomen. Toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied door nieuwbouw is in beginsel niet toegestaan. Echter, het is mogelijk agrarische of niet-agrarische functies om te zetten in een woonbestemming indien de locatie niet voor agrarisch hergebruik in aanmerking kan komen. Dit is het geval voor het plangebied, gezien de ligging nabij de kern Lieshout ligt agrarisch hergebruik niet voor de hand. Het is tevens mogelijk burgerwoningen te bouwen met behulp van de regelingen Ruimte voor Ruimte en Buitengebied in Ontwikkeling (BiO). Door middel van de Ruimte voor Ruimte-regeling kan een burgerwoning toegevoegd worden aan het buitengebied in samenwerking met de sloop van overtollige bedrijfsgebouwen of door middel van het kopen van een bouwtitel, zoals voor het plangebied het geval is.

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken is voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

De gemeente Laarbeek heeft in principe haar medewerking toegezegd aan de realisatie van het initiatief. Dit blijkt ondermeer uit de besluitenlijst van de gemeente Laarbeek d.d. 13 oktober 2009.

Hierin staan het verzoek van de initiatiefnemer en het besluit dat het College van Burgemeester & Wethouders hierover genomen heeft. 'Aan verzoeker wordt bericht dat in principe medewerking wordt verleend aan de realisatie van maximaal 2 BiO-woningen en 1 RvR-woning aan de Molendreef in Lieshout, onder de voorwaarde dat de plannen passen binnen de voorschriften voor Ruimte voor Ruimtekavels en hiertoe een anterieure overeenkomst aangaan na vaststelling van de structuurvisie'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied, ter grootte van circa 0,8 ha, is gelegen aan de Molendreef, in de westelijke kernrandzone van de bebouwde kom van Lieshout. Het betreft het oostelijke gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Lieshout, sectie L, nummer 315 en het gehele perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Lieshout, sectie L, nummer 316. Het plangebied wordt aan westelijke zijde bij benadering begrensd door de bebouwingslijn van de bebouwde kom. Ten westen van het plangebied ligt een min of meer open agrarisch landschap. Aan de overige drie zijden grenst het plangebied aan de bebouwde kom.

1.3 Opbouw van het bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft inzicht in de huidige situatie en de voorgestane ontwikkelingen van het plangebied. Hierbij wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit van de voorgestane ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader dat voor (de voorgenomen ontwikkeling van) het plangebied relevant is. Het planologische kader wordt gevormd door de verschillende aanwezige waarden binnen en rondom het plangebied. De kansen en belemmeringen die daaruit voortkomen, staan beschreven in hoofdstuk 4. De juridische planopzet en de financiële uitvoerbaarheid van het initiatief komen respectievelijk in hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6 aan bod. In hoofdstuk 7 wordt de procedure van dit bestemmingsplan in beeld gebracht. In hoofdstuk 8 is tenslotte een overzicht opgenomen van de informatie die gebruikt is bij de totstandkoming van onderliggend bestemmingsplan.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is op dit moment en gedurende vele jaren in gebruik als agrarisch bouwland. Onderstaande figuur bevat een tweetal foto's van het plangebied zoals dat er respectievelijk op 24 juni en 9 november 2009 bij lag. Op de grens tussen de twee percelen is een tweetal knotwilgen aanwezig. Het gebied wordt aan drie zijden omgeven door (ondiepe) sloten/greppels. In de noordwest hoek van het plangebied is een schuilgelegenheid van geringe omvang aanwezig.



Figuur Afbeeldingen huidige situatie plangebied in juni (boven) en november (onder) 2009. Zicht vanaf Molendreef in oostelijke richting. (Bekkers, 2009).

Het plangebied is min of meer rechthoekig van vorm en heeft een oppervlakte van ca. 7.260 m².



Figuur Uitsnede plangebied kadastrale kaart gemeente Lieshout (Bekkers, Gemeente Lieshout).

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomst zal in het plangebied een drietal burgerwoningen gerealiseerd worden. Hiertoe worden de twee percelen in drie min of meer gelijke delen 'geknipt'. Voor het meest noordelijke deel is al een meer uitgewerkt ontwerp beschikbaar, voor de andere twee delen wordt voor wat betreft de maatvoering en de situering van de woningen en de bijgebouwen aangesloten bij de regels die de gemeente Laarbeek hiervoor heeft opgesteld. Dit houdt ondermeer in dat de totale maximale inhoud van de woningen 850 m³ per stuk bedraagt en de totale maximale oppervlakte van de bijgebouwen 100 m². De totale maximale oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen samen is 250 m². De kavelgrootte van de twee 'onderste' kavels is 1.000 m². De overige gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 2' gekregen, met de functieaanduiding kwetsbare soorten.

Het is de bedoeling bij de drie woningen een kantoor aan/in huis te realiseren. Voor de noordelijke woning is de kantoorruimte bedoeld voor advisering en bestaat deze tevens uit een ontvangstruimte. Voor de andere twee woningen is op dit moment nog niet bekend met welk doel de kantoorruimtes benut zullen worden. De totale maximale oppervlakte van de kantoorruimte is 40 m². Daarnaast moeten, volgens het gemeentelijk parkeerbeleid (zie paragraaf 4.5) minimaal 3 tot 4 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De situering van de woningen op het perceel is op dit moment nog niet bekend, wel zijn er verschillende randvoorwaarden die beperkingen opleggen. Het geheel wordt

op een goede manier landschappelijk ingepast, zoals in navolgende paragraaf is uitgewerkt.

De nieuwe woningen passen wat betreft de kenmerken in categorie W5 Individuele woningbouw van de welstandsnota van de gemeente Laarbeek. Ook de bebouwing in de omgeving valt binnen deze categorie. Woningen binnen deze categorie bestaan vaak uit een tot twee lagen met kap, zijn individueel ontworpen en verschillen in situering, stijl, vorm, kleur, materiaal, detaillering, etc. De nieuwe woningen zullen moeten voldoen aan de eisen die voor deze categorie woningen worden gesteld in de welstandsnota. Deze criteria zijn onderverdeeld in drie categorieën.

Bebouwing en omgeving

- Bouwplannen moeten passen binnen de karakteristiek van de individuele woningen, zoals die gekenmerkt worden door de situering, de (landelijke) uitstraling en het groene en dorpse karakter.

Bebouwing op zich

- De woning dient in zijn verschijningsvorm de karakteristieken van het straatbeeld te respecteren.
- De oriëntatie van de woning is vrij indien de woning vanaf de openbare weg niet goed zichtbaar is. Als de woning vanaf de weg duidelijk waarneembaar is dient deze hierop georiënteerd te zijn.
- De aandacht richt zich op de architectonische opzet van de individuele bebouwing.
- De bebouwing dient zorgvuldig te zijn ontworpen.

Materiaal, detaillering en kleur

- Bij aanpassingen van bestaande bouwwerken moet rekening gehouden worden met het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik.

Vanuit akoestisch oogpunt moeten de woningen, wanneer geen gebruik gemaakt wordt van afschermende beplanting en/of bebouwing ten opzichte van de Molendreef, minimaal 12 m uit de as van deze weg gesitueerd worden (zie ook paragraaf 4.2).

2.3 Landschappelijke inpassing/beeldkwaliteit

De locatie is gelegen tegen de westrand van de kern Lieshout. Het dorp is ontstaan op wat hogere grond tussen de Goorloop in het oosten en een nat broekgebied in het westen. De locatie ligt op de overgang van de hogere grond en het broekgebied. Op de hogere gronden waren van oudsher de akkers te vinden. Het broekgebied daarentegen wordt gekenmerkt door het voorkomen van veel grasland. In het verleden waren de percelen vaak omzoomd met een houtsingel van elzen, wilgen en populieren. Ook nu zijn deze soorten veel aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Aan de noordzijde van het plangebied staat een bestaand huis met een erfbeplanting van struiken en bomen. Aan de zuidkant is een (recent aangeplant) eikenbosje aanwezig en weer ten zuiden daarvan ligt een aantal kavels met villa's aan de Vogelenzang. Ook deze zijn voorzien van een stevige erfbeplanting. Ten westen van het perceel is de structuur van graslanden omzoomd met (restanten van) houtsingels nog herkenbaar.

Voor de landschappelijke inpassing van de locatie betekent dit dat aan de zuid- en westzijde van het plangebied een beplanting in de vorm van een houtsingel een goede manier van inpassen kan zijn. Voor een houtsingel kan worden uitgegaan van een circa 8 tot 10 m brede strook met struiken en bomen, bijvoorbeeld elzen, wilgen en populieren. Eiken zijn echter ook een mogelijkheid, gezien de beplanting in de omgeving. Deze omkadering van het plangebied sluit aan bij de kavels aan de Vogelenzang. Eventueel kan ook een greppel worden gehandhaafd of toegevoegd als erfafscheiding. Een afscheiding in de vorm van heg is op deze locatie aan de rand van de kern niet gewenst. Aan de noordzijde van het plangebied is al een beplanting met struiken en bomen aanwezig, hier kan bij worden aangesloten.

Intern zou het plangebied moeten bestaan uit een woning met een voortuin, zijtuin en een achtertuin. Gezien het formaat van het plangebied zou de voortuin circa 20 m diep kunnen zijn. Hier zouden ook de benodigde parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Omdat de woningen waarschijnlijk duidelijk waarneembaar zullen zijn vanaf de weg, zouden de woningen georiënteerd moeten zijn op de Molendreef.

In navolgende figuur is een illustratieve weergave van de toekomstige situatie van het plangebied weergegeven. De situering en de omvang van de bebouwing op de percelen is indicatief: hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Vanuit de gemeente Laarbeek is de wens uitgesproken dat de eventuele erfafscheidingen een natuurlijk karakter krijgen. Dit kan niet binnen de planregels van dit bestemmingsplan geregeld worden, omdat de verschijningsvorm niet planologisch/stedenbouwkundig relevant is. De initiatiefnemer heeft aangegeven met de wens van de gemeente rekening te willen houden bij de realisering van het initiatief.



Figuur Schetsplan toekomstige situatie plangebied en omgeving (Croonen Adviseurs, 2009).

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO)

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

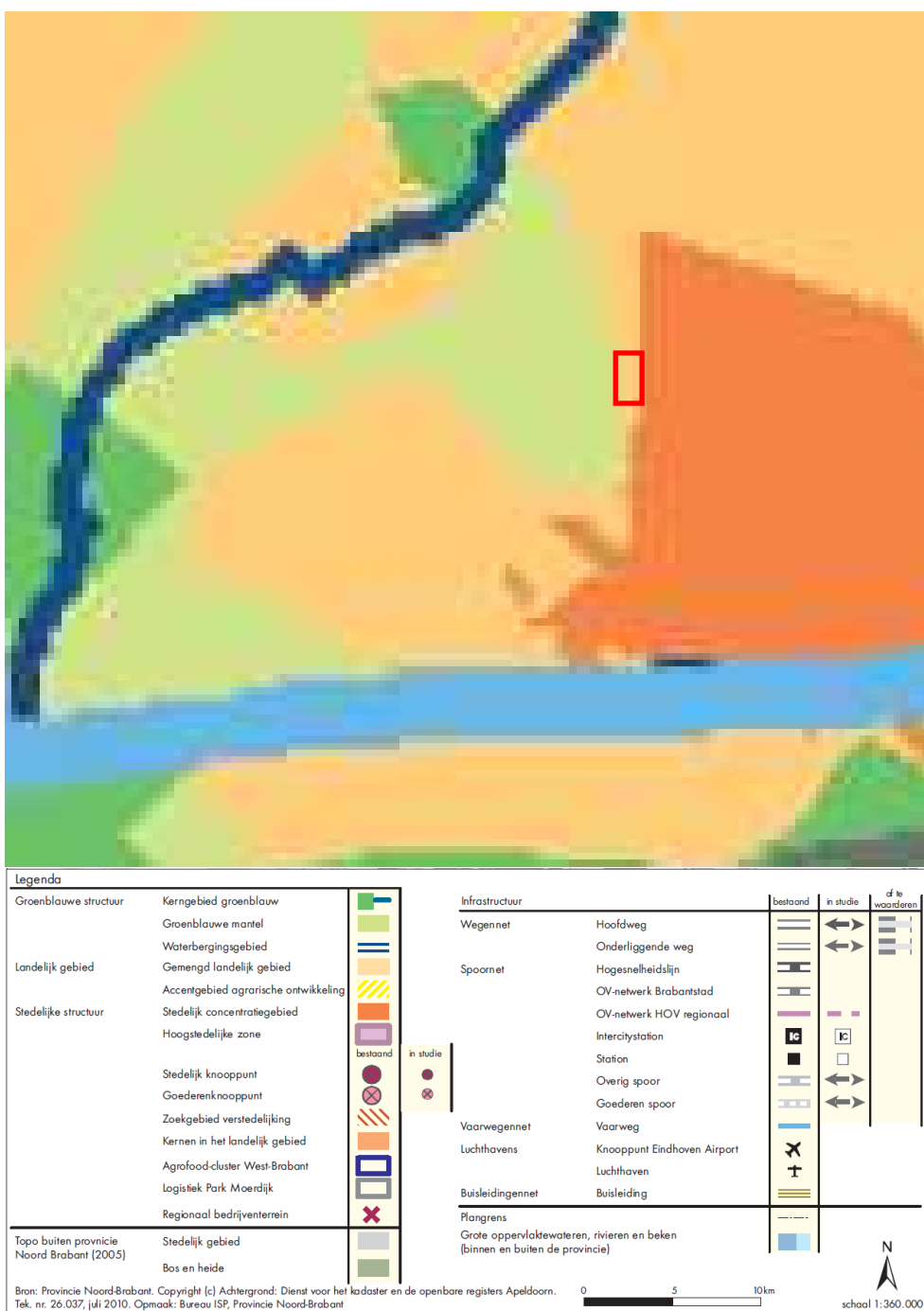
Op de 'Structurenkaart' van ligt het plangebied in een groter gebied dat is aangeduid als 'Landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied'.

Binnen het gemengd landelijk gebied is, naast ruimte voor de land- en tuinbouw, ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemen in een groene omgeving. Ontwikkelingen zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.

Gebiedspaspoort

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het plangebied ligt in De Meierij, op een zogenaamde 'oude zandontginning'. De Meierij wordt gekenschetst als een 'kleinschalige mozaïek aan de benedenloop van beken, rijk aan populieren'. De ambitie voor De Meierij is 'het Groene Hart van Brabant'. Het karakter van De Meierij als groen hart van Brabant moet versterkt worden. Dit kan, conform het gebiedspaspoort, door mogelijkheden te bieden voor menging van functies in buitengebied en verbreding van de landbouw. De ontwikkeling van dorpen, steden en de intensieve landbouw vindt plaats in samenhang met het versterken van landschapselementen, die bijdragen aan de biodiversiteit en het groen, kleinschalige karakter van de Meierij: zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen.



Figuur Uitsnede Structurenkaart SVRO en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2011a).

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied voorziet in een beperkte verstedelijking en in de lokale behoefte aan woningen. Bovendien wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte. Er wordt rekening gehouden met de omgevingskwaliteiten, die worden versterkt, en omliggende bestaande functies worden niet belemmerd in hun mogelijkheden. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit derhalve aan op het provinciale beleid, zoals dat geformuleerd is in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Fase 1 van de Verordening ruimte is op 23 april 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2010 in werking getreden. Fase 2 van de Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving (artikel 2.1).

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is (artikel 2.2).

Deze regels voor kwaliteitsverbetering zijn echter niet van toepassing op een bestemmingsplan voor de nieuwbouw van een woning in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel (artikel 11.4).

Het plangebied ligt buiten stedelijk gebied en ligt niet in de ecologische hoofdstructuur (artikelen uit de hoofdstukken 3 en 4).

Het plangebied bevindt zich in een groter gebied dat is aangeduid als 'boringsvrije zone'. In de boringsvrije zones wil de provincie fysieke aantastingen van de bodem vermijden, met name om de afdichtende kleilagen heel te houden. De Provinciale milieuverordening bevat enkele daarop gerichte verbodsbepalingen, met een ontheffingsmogelijkheid.

In bijzondere situaties kan het nodig zijn om ook door middel van het ruimtelijk beleid bepaalde bouwwerken of werkzaamheden geheel te weren in een boringsvrije zone. Planologisch gezien levert de aanduiding als boringsvrije zone geen belemmeringen op voor de geplande ontwikkeling van het plangebied, omdat het alleen de realisatie van een drietal burgerwoningen betreft.

Het plangebied ligt niet in de Groenblauwe mantel, binnen een Nationaal Landschap of een gebied dat cultuurhistorisch of aardkundig van belang is (artikelen uit de hoofdstukken 6 en 7).

Het plangebied ligt in 'agrarisch gebied' (hoofdstuk 8). Deze ligging heeft geen consequenties voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Het plangebied ligt in 'extensiveringsgebied'. Deze zonering heeft geen consequenties voor het initiatief. De ontwikkeling van drie burgerwoningen past binnen het beleid dat de provincie voor ogen heeft met dergelijke gebieden (meer extensieve functies, minder intensieve (agrarische) functies) (artikel 9).

Het plangebied ligt niet in een gebied voor glastuinbouw of glasboomteelt (artikelen uit hoofdstuk 10).

In de artikelen 11.2 en 11.3 zijn regels voor ruimte-voor-ruimtekavels opgenomen. Zo moet een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen verzekerd zijn en mag er geen sprake zijn van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast gelden (voorlopig) de voorwaarden zoals opgenomen in de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 (zie paragraaf 3.1.3).

In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.

Conclusie

Met betrekking tot de locatie en de voorgestane ontwikkeling zijn de Verordening ruimte geen directe belemmeringen voor het binnen het plangebied beoogde initiatief opgenomen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij het van toepassing zijnde provinciaal beleid.

3.1.3 Ruimte voor Ruimte-regeling

De regeling Ruimte voor Ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Dit is mogelijk door middel van ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen waren of zijn in gebruik voor agrarische activiteiten. Door de sloop van deze gebouwen en de bouw van een woning toe te staan is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik, alsook de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

De eisen waaraan agrarische bedrijven moeten voldoen, die van de regeling gebruik willen maken, zijn vastgelegd in de *Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006*. De eisen gaan in op de bedrijfsbeëindiging, de sloop van de bedrijfsopstallen, de te realiseren milieuwinst en het komen tot een passende herbestemming. Het is ook mogelijk om de

woningen ergens anders in het buitengebied te realiseren. Dit is het geval voor onderliggend plan.

Voor de locatie waar de ruimte voor ruimtekavels worden ontwikkeld, gelden de volgende planologische voorwaarden:

- 1 De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisie geschikt is bevonden voor woningbouw.

De bouw van de woningen vindt plaats binnen de kernrandzone van Lieshout en sluit aan op de bestaande bebouwingsstructuur. De kern van Lieshout is aan de overzijde van de Molendreef gelegen en bovendien is het plangebied in het nieuwe bestemmingsplan, dat op dit moment nog in ontwikkeling is, aangemerkt als behorend bij de bebouwde kom van Lieshout.

- 2 De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

Ten behoeve van het plan is een schetsontwerp gemaakt waarin de situering van de woningen is afgestemd op de ruimtelijke structuur ter plaatse en de directe omgeving. De woningen worden op een goede manier landschappelijk ingepast.

- 3 De bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.

Volgens de Paraplunota ruimtelijke ordening ligt de planlocatie binnen 'AHS-landbouw' en niet binnen de GHS.

- 4 Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.

Zie hoofdstuk 4. Hier wordt ingegaan op de verschillende aspecten. Er is voldoende rekening gehouden met deze aspecten.

- 5 De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknót.

De nieuwe woningen worden niet gesitueerd binnen de hindercirkels van omliggende (agrarische) bedrijven. Deze zijn op voldoende afstand gelegen.

- 6 Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

In het schetsontwerp is voor de situering van de woningen en het ontwerp van de buitenruimte (beplanting etc.) rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing van de woningen. De architectonische inpassing van de woningen vindt plaats in het kader van de bouwvergunning op basis van de welstandsnota.

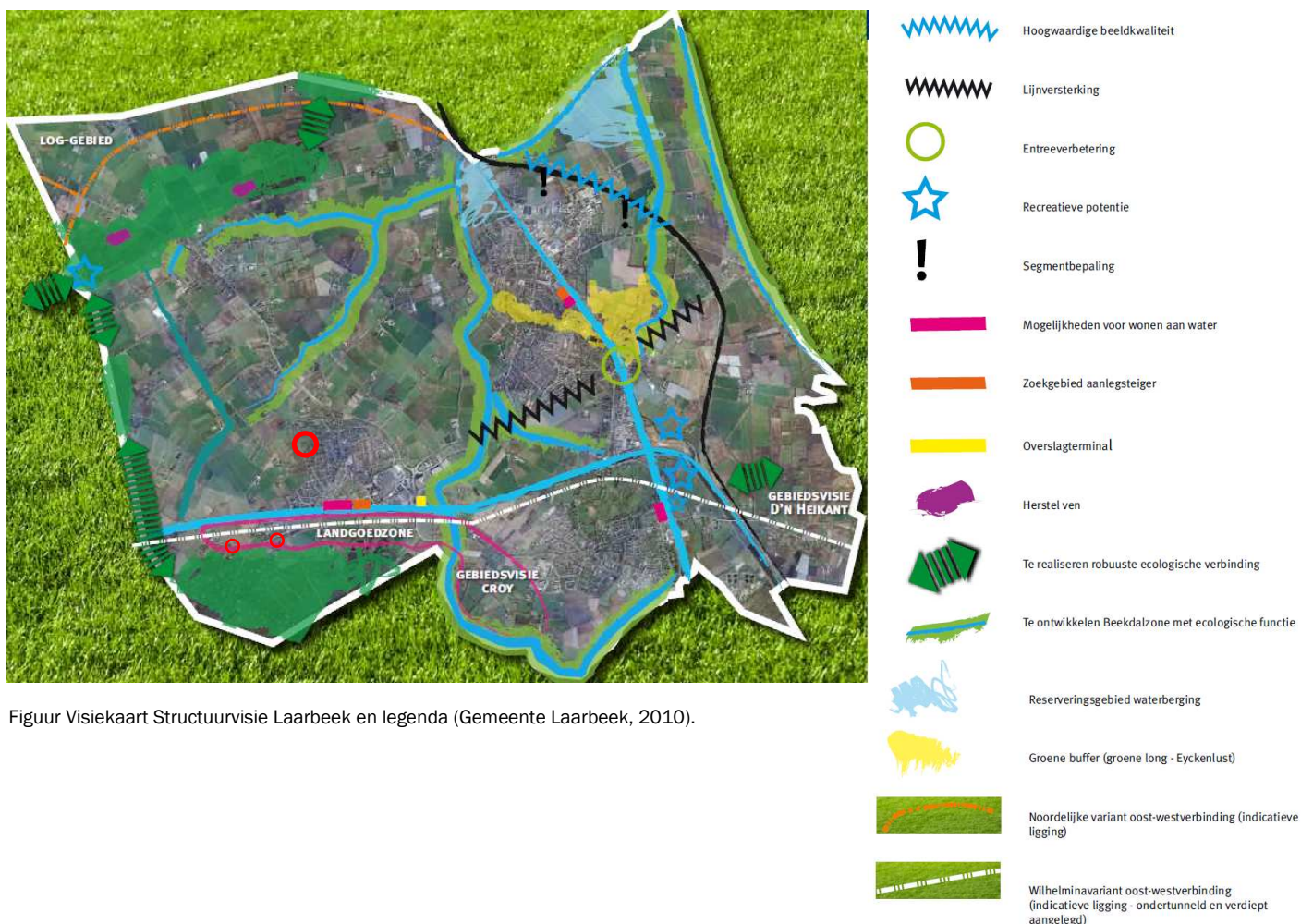
Gezien het bovenstaande wordt er voldaan aan de Ruimte voor Ruimtevoorwaarden en zal het initiatief per saldo leiden tot milieuwinst en een ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie 'Groeï in Balans'

Op 16 september 2010 is de Structuurvisie 'Groeï in Balans' vastgesteld door de gemeenteraad van Laarbeek. De Structuurvisie omvat het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen van de gemeente Laarbeek tot 2020. In deze structuurvisie wordt, na een beleidsinventarisatie en trendbeschrijving, op basis van acht kernkwaliteiten de visie op hoofdlijnen weergegeven. Op basis van de visie worden twaalf speerpunten benoemd voor de ontwikkeling van de gemeente Laarbeek.

In 2020 wil de gemeente Laarbeek een krachtige zelfbewuste gemeente zijn die haar landelijke positie op korte afstand van Helmond en Eindhoven benut door de aansluiting op snelle verbindingen met het stedelijk gebied, in combinatie met een aantrekkelijk buitengebied en woon- en leefklimaat. Aantrekkelijk voor zowel de inwoner als de (stedelijke) recreant en de in Laarbeek wonende forens en kenniswerker, die rust en ruimte ambieert. Om dit te bereiken focust Laarbeek zich op behoud en versterking van een gevarieerd, goed ontsloten en rustiek buitengebied voor de extensieve, routegebonden recreatie. Ook behoud en versterking van de cultuurhistorie en contrastrijkdom binnen de vier kernen, zijn van wezenlijk belang.



Figuur Visiekaart Structuurvisie Laarbeek en legenda (Gemeente Laarbeek, 2010).

Voor het plangebied en de omgeving ervan zijn in de Structuurvisie geen specifieke doelstellingen, uitgangspunten of randvoorwaarden opgenomen.

In het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie zijn concrete landschapsonwikkelingsprojecten opgenomen. De financiële bijdrage die, als tegenprestatie voor de twee te ontwikkelen BiO-woningen, vereist is, wordt besteed aan deze projecten. Hiermee verbetert de kwaliteit van het buitengebied van Laarbeek. Derhalve sluit het initiatief aan op het gemeentelijke beleid, zoals dat in de Structuurvisie verwoord is.

3.2.2 Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma Lieshout

In 2008 is door Arcadis een Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma opgesteld voor de kern Lieshout. 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.

3.2.3 Bestemmingsplan 'Vogelenzang 1986'

Het bestemmingsplan 'Vogelenzang 1986' is op 15 december 1987 vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Lieshout en op 7 juni 1988 door GS van Noord-Brabant.

In dit bestemmingsplan behoort het plangebied (ook) niet tot het buitengebied van de toenmalige gemeente Lieshout. Het plangebied is bestemd als 'agrarisch gebied met landschappelijke betekenis'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische doeleinden, alsmede voor het behoud van de landschappelijke waarden. De grond mag niet worden bebouwd, behoudens terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 1 m.

Het plangebied gaat onderdeel uitmaken van het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor de kom Lieshout.

4 Planologische aspecten

4.1 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. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

In november 2009 is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage die op basis van deze quickscan is opgesteld is als separate bijlage bij dit plan opgenomen. De conclusies uit deze rapportage zijn in deze paragraaf opgenomen.

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Het plangebied en de omgeving van het plangebied maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS).

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

In de twee wilgen komen mogelijk vleermuisverblijfplaatsen voor. Indien deze wilgen niet behouden blijven, dient er een vleermuisonderzoek plaats te vinden, waarbij onderzocht wordt of er boombewonende vleermuizen aanwezig zijn in de knotwilgen. Worden hierbij geen vleermuizen aangetroffen, dan zijn er geen belemmeringen van uit de Flora- en faunawet en is een ontheffingsaanvraag niet aan de orde. In andere gevallen dient een ontheffing te worden aangevraagd, indien de wilgen gekapt worden.

Wat betreft foerageergebied zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de Flora- en faunawet en hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

In het plangebied komen geen gebouwen voor. In de twee oude knotwilgen op het terrein zijn geen nesten aangetroffen van vogels uit categorie 1-4 of categorie 5. Derhalve zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de Flora- en faunawet. Een ontheffingsaanvraag is niet aan de orde.

Gezien bovenstaande zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de Flora- en faunawet aan de orde. Een ontheffing is daarom niet noodzakelijk.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn.

4.2 Milieu

Bodem

In het kader van de Woningwet/Gemeentelijke Bouwverordening dient een bouwaanvraag vergezeld te gaan van een rapportage inzake de chemische kwaliteit van de bodem. In het kader hiervan is door IDDS in juli 2009 een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht voor perceel 315 (Gerrmann, 2009). Het rapport dat op basis van dit onderzoek is opgesteld is als separate bijlage bij dit plan bijgevoegd.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

In de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met puin waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met zink en is niet verontreinigd met de overige onderzochte metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

In de ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCl en minerale olie.

De gemeten waarden voor zink en barium zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem conform het gestelde in de Wet bodembescherming niet noodzakelijk wordt geacht.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden uit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen voor het project voor perceel 315 voorzien.

In november 2009 is door IDDS een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht voor perceel 316 (Kok, 2009). Het rapport dat op basis van dit onderzoek is opgesteld is als separate bijlage bij dit plan bijgevoegd.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

In de boven- en de ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd met de onderzochte metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en koper en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCl en minerale olie.

De gemeten waarden voor barium en koper zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem volgens IDDS en conform het gestelde in de Wet bodembescherming niet noodzakelijk wordt geacht.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden uit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen voor het project voor perceel 316 voorzien.

Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Van deze uitzondering is vanwege de Schutsstraat (60 km/uur) geen sprake. Derhalve is in voorliggend plan sprake van geluidgevoelige bebouwing in de onderzoekszone van de genoemde weg.

In het kader van de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht. Het rapport akoestisch onderzoek geeft inzicht in de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen op hoogten welke representatief zijn voor het aantal bouwlagen. Daarnaast dient in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarom is, middels onder andere jurisprudentie, bepaald dat wegen die in een 30 km-zone zijn gelegen (Molendreef) beschouwd dienen te worden. Maximale grenswaarden zijn echter niet bepaald.

In november 2009 is door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is integraal als separate bijlage bij dit plan bijgevoegd.

Uit de resultaten van het akoestische onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Schutsstraat maximaal 43 dB bedraagt op een afstand van 140 m uit de as van de weg bij een verkeersintensiteit (aannahme) van 5.000 motorvoertuigen per etmaal. Gezien de aard en functie van de Schutsstraat zal het gestelde aantal van 5.000 motorvoertuigen per etmaal niet gehaald worden en kan worden geconcludeerd dat de geluidgevoelige bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Vanwege de Molendreef (30 km-zone) bedraagt de geluidbelasting maximaal 45 dB op een afstand van 12 m uit de as van de weg bij een verkeersintensiteit van 200 motorvoertuigen per etmaal. Hiermee voldoet de geluidgevoelige bebouwing aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In de berekening is gerekend in een vrije veldsituatie. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met mogelijke afscherming via bebouwing.

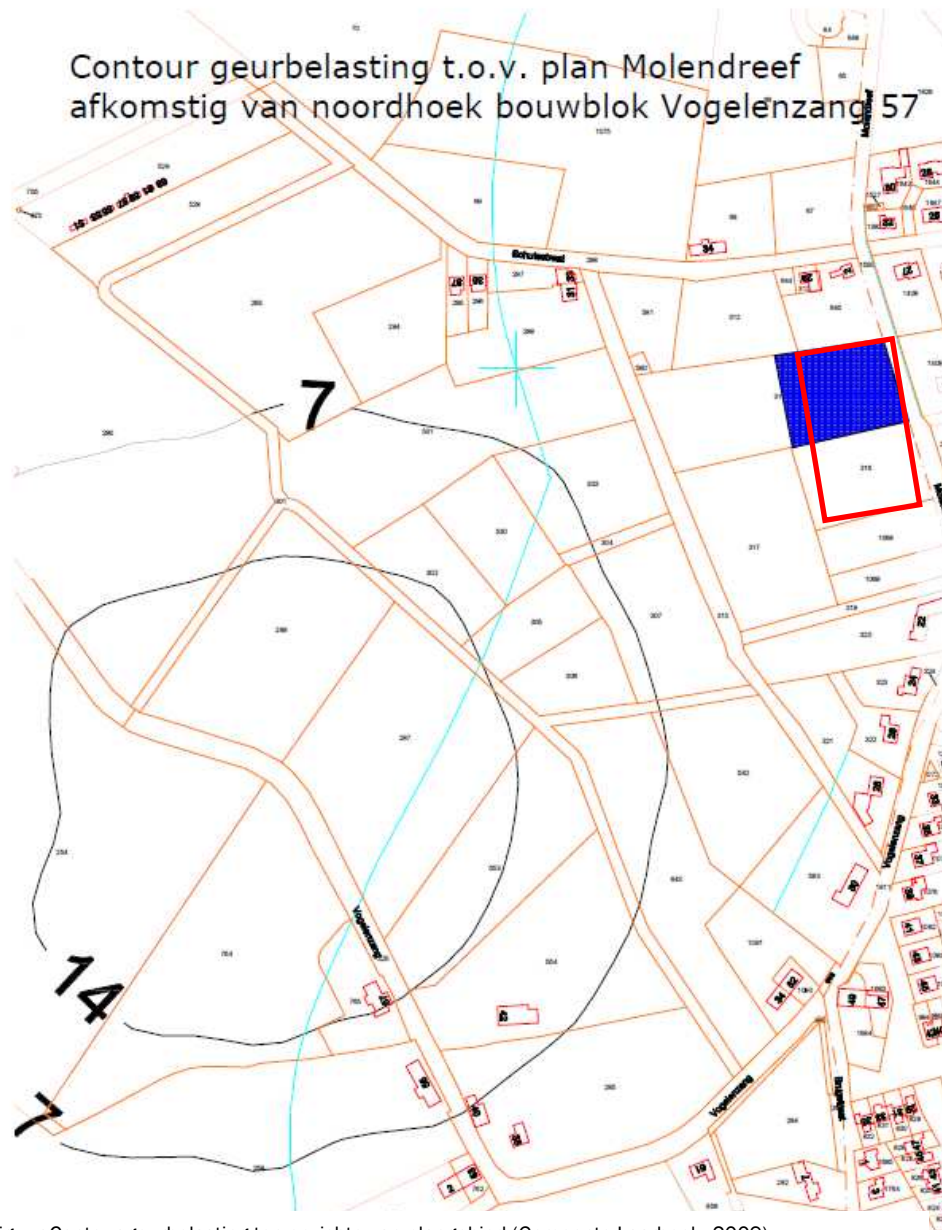
De te realiseren woningen voldoen daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van de woningen.

Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid

Volgens de gemeente Laarbeek (telefonisch contact d.d. 11 augustus 2009) is er geen sprake van belemmeringen als gevolg van hinderlijke bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

In een mail van de gemeente Laarbeek d.d. 12 augustus 2009 is aangegeven dat er ook geen belemmeringen zijn vanuit het aspect van geurhinder. De dichtstbijzijnde

contour van de geurbelasting is gelegen op enkele honderden meters ten zuidwesten van het plangebied. Zie ook navolgende figuur.



Figuur Contour geurbelasting ten opzichte van plangebied (Gemeente Laarbeek, 2009).

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

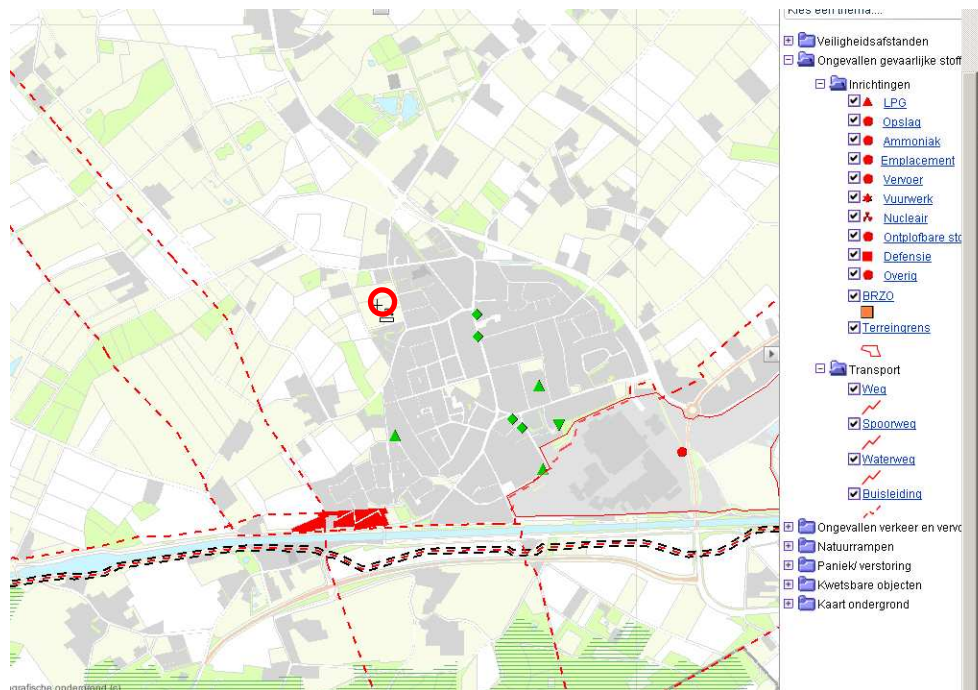
In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zondermeer achterwege kan blijven. Het onderhavige initiatief heeft betrekking op de realisatie van drie burgerwoningen. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Volgens de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn er geen risicovolle inrichtingen en/of routes in de directe omgeving plangebied. Dit wordt bevestigd door de heer Van de Eijnde van de gemeente Laarbeek in een telefoongesprek d.d. 11 augustus 2009. Het dichtstbijzijnde bedrijf is de fabriek van Bavaria. De PR10⁻⁶-grens, veroorzaakt door ammoniakuitstoot, ligt tot aan de inrichtingsgrens van deze fabriek. Voor het risico verbonden aan de N279 heeft onderzoek plaatsgevonden. Hieruit bleek dat er geen belemmeringen waren als gevolg van het transport over deze weg.

Samengevat zijn er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen te verwachten met betrekking tot de beoogde ontwikkeling van het plangebied.



Figuur Uitsnede plangebied Risicokaart provincie Noord-Brabant en legenda (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2009).

4.3 Water

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. Bij het opstellen van deze paragraaf is gebruik gemaakt van de 'Handreiking waterparagraaf voor kleine plannen' van Waterschap Aa en Maas, dat verantwoordelijk is voor het beheer en de ontwikkeling van het watersysteem voor het gebied waar ook het plangebied in gelegen is.

Waterhuishoudkundige situatie

Volgens de website van Alterra met informatie over bodemsoorten en grondwaterstanden is de waterhuishoudkundige situatie voor het plangebied als volgt.

Het bodemprofiel van het plangebied bestaat uit klei op fijn zand. De grondwatertrap is trap III, met een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van minder dan 40 cm beneden maaiveld en een gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) tussen 80 en 120 cm beneden maaiveld.

Het maaiveld van het plangebied is praktisch egaal, er zijn geen oppervlaktewater en/of sloten of greppels in het plangebied aanwezig. Wel liggen er rondom het plangebied (ondiepe) sloten/greppels. Omdat het plangebied altijd in gebruik is geweest als landbouwgrond is geen afvalwatersysteem of aansluiting hierop aanwezig.

Invloed van het planvoornemen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt voor het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling

aan te geven. Per uitgangspunt zal worden aangegeven hoe hiermee volgens het plan zal worden omgegaan.

1 Wateroverlastvrij bestemmen

Het plangebied is weliswaar relatief gezien, ten opzichte van de omgeving van het plangebied, laag gelegen, maar in absolute zin hoog genoeg (circa 13,5 m boven NAP) om geen wateroverlast te ondervinden.

2 Hydrologisch neutraal bouwen

Met behulp van de rekentool HNO van Waterschap Aa en Maas is het benodigde ruimtebeslag voor waterberging bepaald. De parameters die in dit instrument ingevoerd zijn en de uitkomsten ervan zijn als bijlage aan dit plan toegevoegd. Voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt is een bergingsvoorziening van 43 m³ benodigd. Voor een neerslagsituatie die eens in de honderd jaar voorkomt is een bergingsvoorziening van 56 m³ benodigd. In haar reactie heeft het waterschap aangegeven dat een compenserende waterberging van 60 m³ benodigd is. Gezien de aanwezige ruimte 'tussen' het maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand kan deze bergingsvoorziening met gemak gerealiseerd worden binnen het plangebied. Dit kan bijvoorbeeld in de aan te leggen groenzone aan de randen van de percelen. De definitieve situering en maatvoering van de bergingsvoorziening zullen in een later stadium, in overleg met het waterschap verder uitgewerkt worden.

3 Voorkomen van vervuiling

Bij de bouw van de woningen en de aanleg van de verharding zal gebruik worden gemaakt van niet-uitloogbare materialen. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen.

4 Gescheiden houden van schoon en vuil water

Infiltratie van schoon hemelwater in het plangebied is goed mogelijk. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 7.260 m².

Na het realiseren van de woningen met bijbehorende verharding mag verwacht worden dat maximaal circa 1.125 m² (3 x 250 m² + 50%) m² van het plangebied tot het verhard oppervlak behoort, waardoor 6.135 m² resteert voor infiltratie. Bovendien is het plangebied gelegen aan de rand van de bebouwde kom, waardoor infiltratie aan de rand van het plangebied tot de mogelijkheden behoort. Indien noodzakelijk behoort de aanleg van een specifieke infiltratievoorziening ook tot de mogelijkheden. Dit lijkt in eerste instantie niet noodzakelijk te zijn.

Het afvalwater van de op te richten gebouwen zal worden afgevoerd via een nieuw te realiseren aansluiting op de aanwezige riolering, die ter hoogte van de Molendreef ligt.

5 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Het initiatief betreft de realisatie van drie particuliere woningen. Hergebruik van hemelwater ligt voor het project daarom niet voor de hand. Zoals aangegeven is in-

filtratie van schoon hemelwater in het plangebied goed mogelijk. Indien noodzakelijk kan gebruik worden gemaakt van infiltratievoorzieningen.

6 Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de aanleg van de groenvoorzieningen rekening te houden met de benodigde waterberging kan het 'verlies van m²' worden geminimaliseerd.

7 Water als kans

Gezien het kleinschalige karakter van het plangebied liggen grootschalige ingrepen ter verhoging van de belevingswaarde van water niet direct voor de hand. Het is echter mogelijk dat bij de aanleg van de groenvoorziening de benodigde waterberging als kans wordt gezien.

8 Overige zaken die aan de orde zijn (waterbergingsgebieden, evz, beekherstel, aanwezigheid en ligging watersysteem, -kering en -keten)

Naast voorgaande zijn geen overige zaken aan de orde voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Naar verwachting zal de voorgestane ontwikkeling van het plangebied geen directe (positieve of negatieve) invloed hebben op het watersysteem en de waterketen buiten het plangebied.

Overleg met de waterbeheerder

Gedurende de opstelling van voorliggend bestemmingsplan heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden, wat geresulteerd heeft in een aantal (kleine) aanpassingen in het plan.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

In juli 2009 is door Becker & Van de Graaf bv een archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase uitgevoerd voor perceel 315 aan de Molendreef te Lieshout, gemeente Laarbeek. Dit onderzoek en de bijbehorende rapportage zijn op 18 januari 2010 goedgekeurd door de gemeente Laarbeek. Het rapport dat op basis van dit onderzoek is opgesteld is als separate bijlage bij voorliggend plan bijgevoegd.

Lieshout is gelegen in een landschap van dekzandruggen. Dit gebied is bewoonbaar geweest vanaf het einde van de laatste ijstijd, het laat-paleolithicum. Een vuurstenen bijl uit het Neolithicum en aardewerk en munten uit de Romeinse tijd wijzen op de aanwezigheid van mensen voorafgaand aan de stichting van het middeleeuwse dorp. Vanaf de middeleeuwen is het oorspronkelijke maaiveld door bemesting opgehoogd, zodat rond het dorp voornamelijk hoge enkeerdgronden aanwezig zijn. Het oppervlak daterend van voor het ontstaan van het plaggendek, is derhalve afgedekt.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek worden in het plangebied archeologische waarden vanaf het laat-paleolithicum verwacht. Deze kunnen worden aangetroffen aan de basis van het plaggendek en in de top van de C-horizont, vanaf ten minste 50 cm beneden maaiveld. Direct vanaf het maaiveld kunnen eventueel resten uit

de late middeleeuwen en Nieuwe tijd aanwezig zijn. Op de beschikbare historische kaarten vanaf de 19^e eeuw zijn echter geen aanwijzingen te vinden dat het plangebied bebouwd is geweest. Het is zeer waarschijnlijk dat het plangebied in de late middeleeuwen en Nieuwe tijd een agrarische functie had.

Zowel het veldonderzoek als mondelinge informatie van de opdrachtgever hebben bevestigd dat de bouwvoor door ploegwerkzaamheden verstoord is geraakt. Aangezien de C-horizont op een diepte van circa 50 cm begint en in sommige boringen sprake is van een gevlekte overgang van de geploegde A-horizont naar de C-horizont, is de kans klein dat zich in de top van de C-horizont nog intacte archeologische resten bevinden. Het veldonderzoek heeft niet uit kunnen sluiten dat er nog sprake is van diepere sporen in de ongestoorde C-horizont, maar hier zijn geen aanwijzingen voor gevonden.

Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te (laten) voeren voor perceel 315.

In juli 2009 is door Becker & Van de Graaf bv een archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase uitgevoerd voor perceel 316 aan de Molendreef te Lieshout, gemeente Laarbeek. Dit onderzoek en de bijbehorende rapportage zijn op 14 januari 2010 goedgekeurd door de gemeente Laarbeek. Het rapport dat op basis van dit onderzoek is opgesteld is als separate bijlage bij voorliggend plan bijgevoegd.

Het booronderzoek heeft aangetoond dat de bodemopbouw verstoord is tot 60 à 70 cm onder het maaiveld. Dit komt overeen met de uitkomsten van eerder archeologisch onderzoek door archeologisch adviesbureau Becker & Van de Graaf bv in juli 2009 op het aangrenzend noordelijke perceel. Daarnaast wordt dit beeld ondersteund door mondelinge informatie van de opdrachtgever.

Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te (laten) voeren voor perceel 316.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn geen objecten of terreinen aangegeven van cultuurhistorische waarden in (de omgeving van) het plangebied. Wel ligt het plangebied in een molenbiotoop, vanwege beltmolen Vogelenzang aan de Molenweg. Hiervoor geldt een vrijwaringszone waarvoor het volgende geldt:

- Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan 1/30 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de, deze molenbiotoop bepalende, molen, vermeerderd met de hoogte van de belt, zijnde 3 m.
- Het sub a vervatte verbod geldt niet voor bouwwerken waarvan de bouwhoogte lager is dan het niveau van de belt of de stelling van de molen.

De hemelsbrede afstand tussen het meest noordoostelijke punt van het plangebied en de voet van de molen bedraagt circa 210 m. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte van de woning en de bijgebouwen vanwege de molenbiotoop 10 m bedraagt voor het meest noordelijke kavel. De hemelsbrede afstand tussen het meest zuidoostelijke punt

van het plangebied en de voet van de molen bedraagt 300 m. Gezien het feit dat het totale plangebied is opgedeeld in drie kavels van gelijke breedte, betekent dit dat de minimale hemelsbrede afstand tussen de voet van de molen en het middelste kavel 240 m bedraagt. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte van de woning en de bijgebouwen vanwege de molenbiotoop 11 m bedraagt voor het middelste kavel.

Voor het meest zuidelijke kavel is de minimale hemelsbrede afstand tussen de voet van de molen en dit kavel 270 m. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte van de woning en de bijgebouwen vanwege de molenbiotoop 12 m bedraagt voor het meest zuidelijke kavel.

De regels van voorliggend bestemmingsplan staan bouwen tot een hoogte van 10 m toe, waardoor er geen problemen met betrekking tot de molenbiotoop te verwachten zijn.



Figuur Uitsnede plangebied Cultuurhistorische waardenkaart (Provincie Noord-Brabant, 2006).

4.5 Infrastructuur

Technische infrastructuur

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling binnen het plangebied.

Verkeersinfrastructuur

Het plangebied ligt aan de Molendreef. De Molendreef sluit in het zuiden aan op de Vogelenzang, vanaf welke diverse dorpen in te omgeving te bereiken zijn. In het noorden sluit de Molendreef aan op de Schutsstraat, via welke de Provinciale weg en, via deze, de A50 te bereiken zijn. Door de voorgestane ontwikkeling van het plangebied wijzigt de ontsluitingsstructuur niet. De nieuwe functie van het plangebied zal mogelijk op bepaalde momenten meer verkeersbewegingen met zich meebrengen, maar deze toename zal absoluut (en relatief) gezien klein van omvang en invloed zijn.

Parkeren

Volgens het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Laarbeek geldt voor kantoren zonder baliefunctie een parkeernorm van 1,2 tot 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak.

Uitgaande van een bruto vloeroppervlak van circa 45 m² houdt dit in dat er parkeergelegenheid op eigen terrein dient te zien voor 1 tot 2 auto's, naast de gelegenheid voor privé parkeren, voor het meest noordelijke kavel. Afhankelijk van de uiteindelijke kantoorfunctie van de overige twee kavels zullen hier (eventueel) ook extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Voor de categorie woningen waartoe de te realiseren woningen behoren, geldt in het betreffende gebied een parkeernorm van 2,0 tot 2,2 parkeerplaatsen per woning. De parkeergelegenheid wordt landschappelijk ingepast op het terrein.

4.6 Conclusie

Op basis van de onderzochte planologische aspecten, zoals deze hieraan voorgaande zijn beschreven, zijn geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Hierbij zijn de volgende aspecten in ogenschouw genomen: flora en fauna, milieuaspecten (bodem, geluid, externe veiligheid, hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid en luchtkwaliteit), water, cultuurhistorie en archeologie en infrastructuur.

Vanuit de beoordeling van deze aspecten volgt wel een aantal randvoorwaarden voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

- Vanwege de geluidbelasting vanwege de Molendreef dienen de woningen in vrije veldsituatie minimaal 12 m vanuit de as van voornoemde weg gerealiseerd te worden.
- Vanwege de molenbiotoop is de maximale bouwhoogte van de woning en de bijgebouwen voor respectievelijk het noordelijke, middelste en zuidelijkste respectievelijk 10, 11 en 12 m.
- Vanwege de waterkwaliteit moet voor de bebouwing en verharding gebruik gemaakt worden van niet-uitlogbare materialen.
- Vanwege waterberging moet hier bij de aanleg van groenvoorzieningen rekening mee worden gehouden.
- Vanwege het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Laarbeek moeten 4 tot 5 parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor het meest noordelijke kavel en (voorlopig) 2 tot 3 per woning voor het middelste en het zuidelijke kavel.

5 Juridische planopzet

5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen met betrekking tot het ontwikkelen van drie woningen aan de Molendreef in Lieshout.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geformuleerde uitgangspunten. Uitgangspunt van het onderhavige bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Aangezien voor het onderhavig plangebied de (gewenste) stedenbouwkundige invulling op hoofdlijnen bekend is, is gekozen voor een betrekkelijk gedetailleerd plan, dat de nodige flexibiliteit in zich heeft door onder meer ontheffingsmogelijkheden.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

5.2.1 Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Onder voorwaarden zijn beroepsmatige activiteiten in de woning en de bijgebouw(en) rechtstreeks toegestaan.

Het bevoegd gezag is bevoegd om, onder voorwaarden, afwijking van het bestemmingsplan toe te staan voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte. Daarnaast is het door middel van afwijking mogelijk om bedrijfsmatige activiteiten in de woning en bijgebouw(en) uit te oefenen, tot een maximale oppervlakte van 40 m².

Op de in totaal drie bouwpercelen is op elk perceel één woning toegestaan. In de planregels zijn bebouwingsregels gegeven met betrekking tot de breedte, diepte, goot- en bouwhoogte en de inhoudsmaten van de woningen. Tevens is een op deze situatie van toepassing zijnde selectie uit de gemeentelijke aan- en bijgebouwenregeling opgenomen in de planregels.

5.2.2 Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 2

De tot 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden - 2' bestemde gronden zijn bedoeld voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden, behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor kwetsbare soort(en) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soort(en)', (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

De gronden mogen niet bebouwd worden met gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor allerlei fysieke (bodem)ingrepen is een omgevingsvergunning voor het aanleggen verplicht.

6 Financiële haalbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Laarbeek geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Het wettelijk verplichte kostenverhaal is door een anterieure overeenkomst verzekerd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld.

7 Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan Molendreef heeft van 9 augustus tot en met 20 september 2010 gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was iedereen in de gelegenheid om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Daarnaast is overleg gevoerd met het waterschap en de provincie.

Er zijn vijf schriftelijke zienswijzen ontvangen, die geleid hebben tot meerdere aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan. In de responsnota behorend bij het ontwerpbestemmingsplan, welke als bijlage aan voorliggend plan is toegevoegd, zijn de reacties, de beantwoording van de reacties en de eventuele aanpassingen als gevolg hiervan weergegeven.

Daarnaast is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, welke eveneens in voornoemde nota opgenomen zijn.

Aangezien het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, zijn de provincie en de VROM-inspectie in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Hiervan is door beide partijen geen gebruik gemaakt.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Arcadis, 2008. *Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma Lieshout*. Arcadis: 's-Hertogenbosch.
- Berkhout, M. & S. Moerman, 2010. *Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Molendreef L315, Lieshout*. Gemeente Laarbeek. Becker & Van de Graaf bv: Noordwijk.
- Croonen Adviseurs, 2009a. *Bestemmingsplan Buitengebied Laarbeek*. Croonen Adviseurs: Rosmalen.
- Croonen Adviseurs, 2009b. *Rapport akoestisch onderzoek. Ruimte voor Ruimte-woning Molendreef te Lieshout*. Croonen Adviseurs: Rosmalen.
- Croonen Adviseurs, 2009c. *Quickscan flora en fauna. Molendreef te Lieshout*. Croonen Adviseurs: Rosmalen.
- Croonen Adviseurs, 2009d. *Welstandsnota. Deelgebiedennota Gemeente Laarbeek*. Croonen Adviseurs: Rosmalen.
- Gemeente Laarbeek (2010). *Structuurvisie Laarbeek 2010-2010. Groei in balans*. Beek en Donk: Gemeente Laarbeek.
- Gemeente Laarbeek, 2009. *Contour geurbelasting t.o.v. plan Molendreef afkomstig van noordhoek bouwblok Vogelenzang 57*. Gemeente Laarbeek: Beek en Donk.
- Gemeente Laarbeek, 2008. *Parkeerbeleidsplan gemeente Laarbeek*. Gemeente Laarbeek: Beek en Donk.
- Gemeente Lieshout, 1987. *Bestemmingsplan 'Vogelenzang 1986'*. Gemeente Lieshout: Lieshout.
- Gerrman, G., 2009. *Verkennd bodemonderzoek Molendreef (ong.) te Lieshout*. IDDS: Noordwijk.
- Groot, N.C.F. & A.W.E. Wilbers, 2010. *Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Molendreef L316, Lieshout*. Gemeente Laarbeek. Becker & Van de Graaf bv: Noordwijk.
- Kok, R. 2009. *Verkennd bodemonderzoek Molendreef (ong.) te Lieshout*. IDDS: Noordwijk.
- Luttikhuis, M.A.J., 2007. *Ruimte voor ruimte locatie Molendreef*. Arcadis: 's-Hertogenbosch.
- Provincie Noord-Brabant (2011a). *Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant*. Provincie Noord-Brabant: 's-Hertogenbosch.
- Provincie Noord-Brabant (2011b). *Verordening ruimte Noord-Brabant 2011*. Provincie Noord-Brabant: 's-Hertogenbosch.
- Provincie Noord-Brabant, 2005a. *Atlas RLG*. Provincie Noord-Brabant: 's-Hertogenbosch.
- Provincie Noord-Brabant, 2005b. *Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006*. Provincie Noord-Brabant: 's-Hertogenbosch.
- Topografische Dienst Kadaster, 1998. *ANWB Topografische Atlas van Noord-Brabant. 1:25.000*. Apeldoorn: Topografische Dienst Kadaster.

- Waterschap Aa en Maas, 2008. *Handreiking waterparagraaf kleine plannen*. 's-Hertogenbosch: Waterschap Aa en Maas.

8.2 Websites

- Alterra (2008). *Bodemdata NL*. Geraadpleegd op 6 augustus 2009, www.bodemdata.nl.
- Bing (2009). *Bing maps*. Geraadpleegd op 5 augustus 2009, <http://maps.live.com>.
- De Hollandsche Molen (2009). *Molenbestand*. Geraadpleegd op 21 augustus 2009, www.molens.nl.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2009). *Risicokaart Provincie Noord-Brabant*. Geraadpleegd op 5 augustus 2009, <http://nederland.risicokaart.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2006). *Cultuurhistorische waardenkaart*. Geraadpleegd op 10 augustus 2009, <http://brabant.esrinl.com>.

Bijlage 1 HNO-tool

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project: Bestemmingsplan Drie woningen Molendreef te Lieshout
 Contactpersoon initiatiefnemer: Andries Middag
 Datum: 04-03-2010



Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	7280	m²
Bestaand verhard oppervlak	0	m²
Nieuw totaal verhard oppervlak	1125	m²
Netto te compenseren oppervlak	1125	m²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	750	m²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	375	m²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	13.5	m + NAP
GHG	13.1	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.1	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.2	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.4	m
Afvoercoëfficiënten voorziening		
Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.87	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	1.74	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	2	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	43	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	56	m³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	20	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	2	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	2	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	4	m³
T=100 jaar	8	m³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	217	m²
Berging bij T=10 jaar	43	m³
Berging bij T=100 jaar	56	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.3	m³/uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0	m³
------------------------	---	----

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

NN
 Tel: 0411-61 86 18
 Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
 De Dommel
 Postbus 10.001
 5280 DA Bortel
 Bosscheweg 56
 5283 WB Bortel