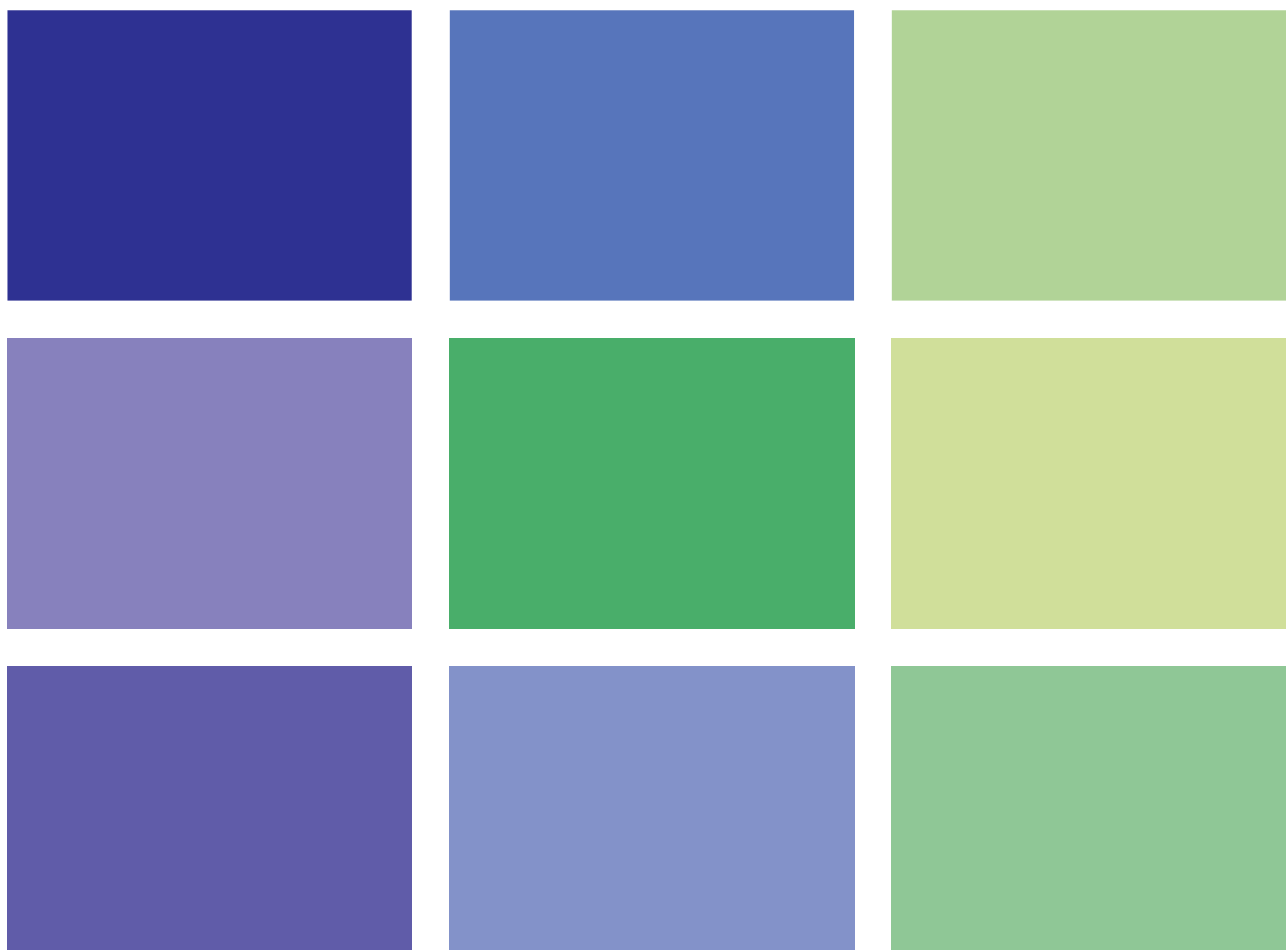


Bestemmingsplan

Moreeshof

Gemeente Laarbeek



Bestemmingsplan

Moreeshof

Gemeente Laarbeek

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

Februari 2014

Vastgesteld:

20 februari 2014

Projectgegevens:

TOE02-0251151-01a

REG02-0251151-01a

TEK02-0251151-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.1659.BPLHmoreeshof-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

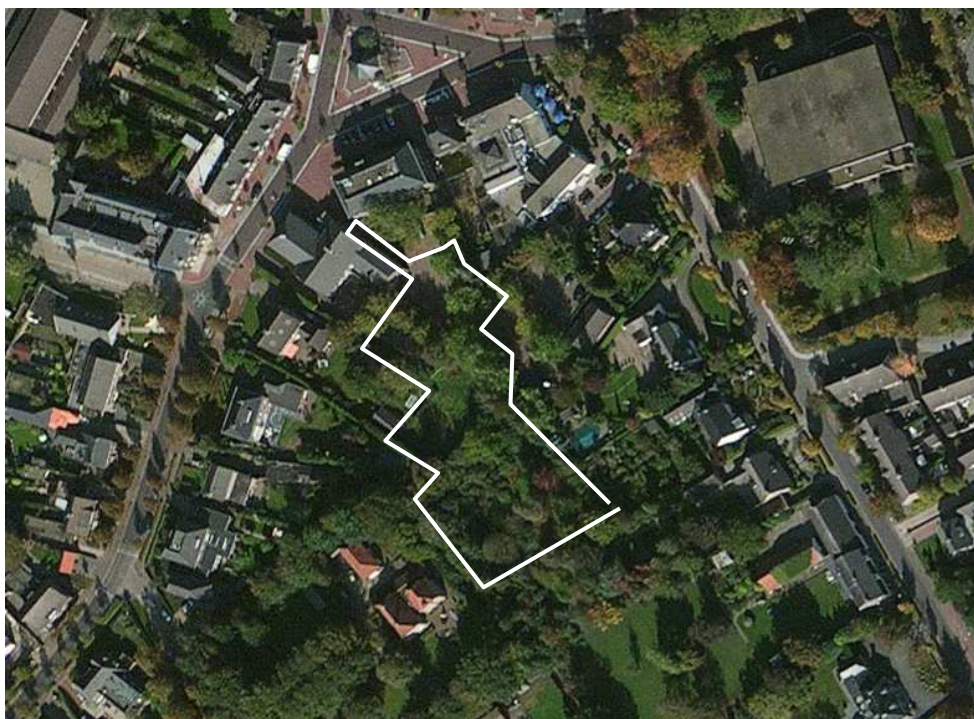
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	4
2.1	Achtergronden	4
2.2	Het stedenbouwkundig plan	5
2.3	Ontsluiting en parkeren	6
2.4	Vertaling naar het bestemmingsplan	7
3	Beleidskader	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.5	Conclusie	13
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	16
4.3	Luchtkwaliteit	16
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Bedrijven en milieuzonering	18
4.6	Kabels en leidingen	19
4.7	Water	19
4.8	Flora en fauna	21
4.9	Cultuurhistorie & archeologie	22
5	Haalbaarheid	25
5.1	Financieel	25
5.2	Maatschappelijk	25

Bijlagen

1. Parkeerbalans Centrumplan Lieshout, Grasveld Civiele Techniek, 10 april 2013
2. Overzichtstekening plangebied t.b.v. parkeerbalans, Grasveld Civiele Techniek, 11 november 2011
3. Indicatieve inrichtingsschets van de openbare ruimte (met daarin de beoogde parkeerplaatsen), Grasveld Civiele Techniek, 23 januari 2013
4. Verkennend bodemonderzoek, IDDS B.V., februari 2009
5. Uitgangspunten watertoets, Waterschap Aa en Maas
6. Toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, Croonen Adviseurs, 26 februari 2013
7. Quickscan flora & fauna, Croonen Adviseurs, 13 januari 2014
8. Verkennend archeologisch onderzoek, Becker & Van de Graaf BV, februari 2009
9. Vooroverlegreacties
10. Responsnota ontwerp-bestemmingsplan Moreeshof, Gemeente Laarbeek, februari 2014



Ligging plangebied binnen Lieshout (bron: BING Maps, 2012)



Begrenzing plangebied (bron: BING maps, 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningstichting Laarbeek is voornemens om een woonzorgcomplex te realiseren in het centrumgebied van Lieshout. Het woonzorgcomplex voorziet in de realisatie van 24 zorgplaatsen voor ORO, gesitueerd aan het Moreeshof. Het planvoornemen maakt onderdeel uit van een totale herontwikkeling van deze centrumlocatie.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, zodat het noodzakelijk is een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De gemeente heeft weliswaar recent het bestemmingsplan voor de gehele kom van Lieshout herzien, maar heeft voor de herontwikkeling van de onderhavige locatie 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 tevens een verantwoording van de milieuhygiënische aspecten.

1.2 Plangebied

Het voorliggend initiatief is gelegen in de gemeente Laarbeek en centraal gesitueerd in de kern van Lieshout. Het plangebied bevindt zich nabij het driehoekige plein De Heuvel, die van oudsher het hart van Lieshout vormt. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen bekend als sectie h, nr. 2569 en 2564 alsmede een gedeelte van de percelen, kadastraal bekend als sectie h, nr. 2444, 2562 en 2563. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.600 m².

De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de achterpercelen van het voormalige gemeentehuis van Lieshout, de panden Heuvel 3 en 4 en het kantoor van Woningstichting Laarbeek. In zuidelijke, oostelijke en westelijke richting wordt het plangebied hoofdzakelijk begrensd door (achter)erven van de omliggende woningen.

Op nevenstaande afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Lieshout'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Laarbeek op 27 juni 2013. Tegen het plan is een reactieve aanwijzing gegeven door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Deze reactieve aanwijzing heeft echter geen betrekking op het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Centrum', 'Verkeer' en 'Wonen'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing.

De voorgenomen realisatie van het woonzorgcomplex past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Lieshout'. Binnen de geldende bestemmingen is het niet mogelijk om de voor woondoeleinden bestemde gebouwen te realiseren. Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

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;
- en 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 volgt een hoofdstuk waarin een planbeschrijving wordt gegeven en is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.



Bestaande situatie plangebied en directe omgeving (Croonen Adviseurs, 2008)

2 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.

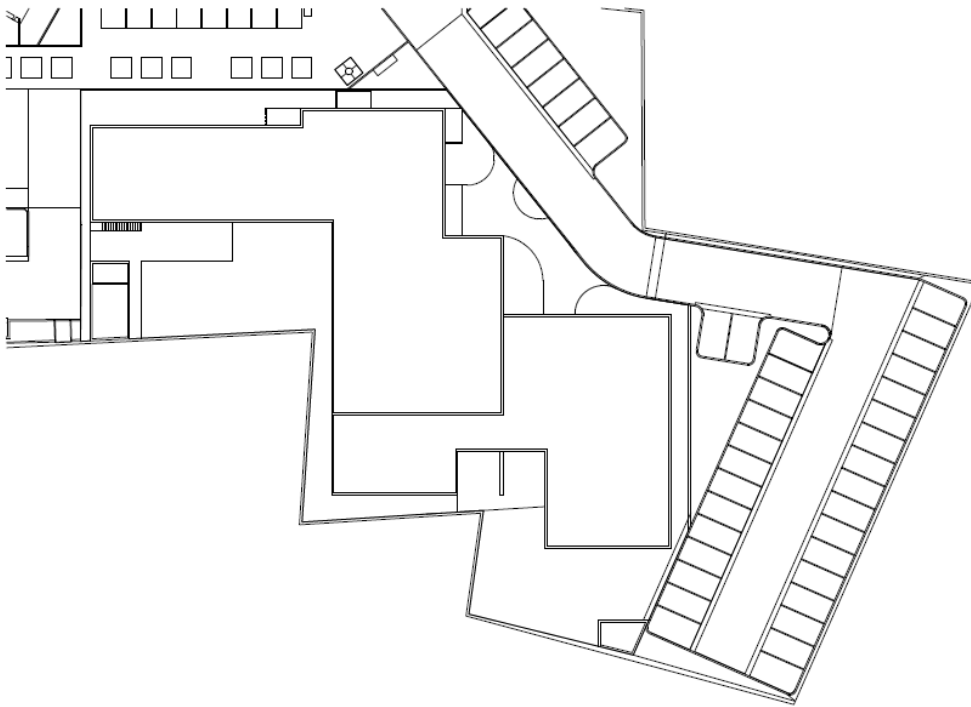
2.1 Achtergronden

Lieshout wordt in de geschiedenis voor het eerst genoemd in 1146. Het ontstaan van de (huidige) kern dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleen gelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het centrum van Lieshout lag in de Middeleeuwen in het huidige buurtschap 't Hof. Echter in de Generaliteitsperiode (1648-1795) werd in het buurtschap Heuvel een schuurkerk gebouwd waardoor dit buurtschap uitgroeide tot het centrum van het dorp. Ter plaatse van het plangebied was omstreeks 1900 reeds bebouwing aanwezig, waaronder het oude raadshuis uit 1776. Dit gebouw is in 1951 gesloopt om plaats te maken voor het huidige gebouw (voormalig gemeentehuis).

Het plangebied is gelegen nabij het centrale, driehoekige plein 'Heuvel'. Deze driesprong mag met recht als het hart van Lieshout worden gekenschetst. In de omgeving van de driesprong liggen relatief veel historische panden. Deze panden worden gekenmerkt door een sterke perceelsgerichte invulling. Dit betekent een grote afwisseling in kleur- en materiaalgebruik, bouwstijl en maatvoering. De afwisselende verschijningsvorm van de historische panden is overgenomen bij de latere opvulling van het bebouwingslint met nieuwere (jongere) bebouwing. Hierdoor is het divers bebouwingsbeeld versterkt.

Het voormalig gemeentehuis (Heuvel 1-2) en het voormalig woonhuis (Heuvel 3-4) ten noorden van het plangebied vertegenwoordigen met hun vorm goeddeels de geest van het tijdperk waarin ze tot stand kwam. Het woonhuis is gebouwd in 1930 in traditionalistische stijl. Belangrijke kenmerken zijn het gebruik van baksteen en hellende daken. Het voormalige gemeentehuis is gebouwd in 1951, eveneens in de traditionalistische stijl (Delftse School). Het is een rechthoekig gebouw opgetrokken uit baksteen en voorzien van een schilddak. Opvallende elementen zijn de klokkentoren en het centrale bordes.

In de huidige situatie bestaat het plangebied voornamelijk uit (sier)tuinen behorende bij omliggende woningen. In dit deel staat redelijk veel beplanting in de vorm van struiken en bomen, waaronder een paardenkastanje, een verruigend grasveld en een vijver. Het overige gedeelte van het plangebied betreft het huidige Moreeshof, bestaande uit een aaneenschakeling van kleine parkeerterreinen.



Footprint woonzorgcomplex 'Moreeshof' (De Loods architecten en adviseurs b.v., september 2013)

2.2 Het stedenbouwkundig plan

Het planvoornemen is gesitueerd rondom het Moreeshof, in de nabijheid van het centrumgebied en de daarbij aanwezige voorzieningen. De parkeervoorzieningen op het Moreeshof, alsmede de perceelsinrichting, die in de huidige situatie aanwezig is, wordt gesloopt/verwijderd ten behoeve van het voorliggend initiatief. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een woonzorgcomplex voor ORO in combinatie met een herinrichting van het gehele plangebied. In totaal voorziet het initiatief in 24 appartementen, bestemd voor zelfstandig wonen onder begeleiding.

Aangezien het initiatief is gelegen binnen het centrumgebied van Lieshout is de situering en maatvoering afgestemd op de (historische) context van de locatie. Het woonzorgcomplex is hiertoe verdeeld in één en twee bouwlagen. Het complex is gesitueerd aan, en georiënteerd op het, te herinrichten, Moreeshof. Georiënteerd naar het Moreeshof toe zijn 10 wooneenheden gesitueerd ten behoeve van mensen met een zorgindicatie. 2 van dit soort wooneenheden zijn gericht op de achterzijde van de bebouwing aan De Heuvel. De wooneenheden bestaan uit tweekamerappartementen, die onderling verbonden zijn met een centrale doorgang. Tevens wordt huisvesting gerealiseerd in de vorm van 12 aanvullende wooneenheden, gesitueerd op de begane grond.

In het woonzorgcomplex zijn eveneens diverse voorzieningen aanwezig welke grotendeels gesitueerd worden rondom een gemeenschappelijke binnenruimte.

Gezien de aard van de benodigde zorg zijn de voorzieningen gesitueerd op de begane grond, aan de achterzijde van het complex, waarbij uitzicht wordt geboden over de privé-binnentuin. Het plangebied wordt, afgezien van deze buitenruimtes, nagenoeg verhard ten behoeve van de benodigde parkeervoorzieningen en de herinrichting van het Moreeshof.

De hoofdmassa van het woonzorgcomplex bestaat uit twee bouwlagen met wooneenheden met een maximale bouwhoogte van 6,8 meter. Het hoogste deel van het gebouw is georiënteerd op het Moreeshof. Om de oriëntatie en de hoofdmassa te benadrukken is de overige bebouwing van het woonzorgcomplex verlaagd ten opzichte van het hoofdgebouw en bestaat uit één bouwlaag met een plat dak, met een maximale bouwhoogte van 3,7 meter. Deze 'bijgebouwen' sluiten qua stijl en typologie aan op het hoofdgebouw. Door in het plan, als het ware, een onderscheid te maken tussen hoofdgebouw en bijgebouwen sluit het gebouw qua beeld aan op de omliggende bebouwing.

De toepassing van een gedifferentieerde bouwhoogte leidt tot een visuele verkleining van de bouwmassa en wordt deze als geheel onderbroken. Aansluitend hierop wordt door toepassing van karakteristiek materiaalgebruik en zorgvuldige detaillering aangesloten op de karakteristiek van de historische dorpskern en wordt een visuele verkleining van de bouwmassa bereikt en de woonruimte geoptimaliseerd.

2.3 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt, voor autoverkeer, in de bestaande situatie ontsloten op zowel de Heuvel als de Burgemeester van den Heuvelstraat. De ontsluiting op de Heuvel in de toekomstige situatie alleen gebruikt gaat worden als langzaamverkeersroute tussen de Heuvel en het Moreeshof. De bestaande ontsluiting via de Burgemeester Van den Heuvelstraat blijft gehandhaafd en zal fungeren als dé entree tot het heringerichte Moreeshof. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied zal hierdoor niet wijzigen eveneens zal de realisatie van 24 (zorg)appartementen geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben.

Voor de berekening van de benodigde parkeervoorzieningen is door Grasveld Civiele techniek een parkeerbalans opgesteld voor het project 'Centrumplan Lieshout'. Hierbij is gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers zoals gepubliceerd op 27-07-2012 in de ASVV. Deze berekening, d.d. 10 april 2013, is als bijlage aan deze rapportage toegevoegd. Ten behoeve van de leesbaarheid van de parkeerbalans zijn als bijlagen bij deze toelichting een overzichtstekening van het plangebied t.b.v. parkeerbalans (Grasveld Civiele Techniek, 11 november 2011) en een indicatieve inrichtingsschets van de openbare ruimte met daarin de beoogde parkeerplaatsen (Grasveld Civiele Techniek, 23 januari 2013) bijgevoegd.

Gezien het gevarieerd ruimtelijk programma is rekening gehouden met een gecombineerd gebruik van de parkeervoorzieningen. Het project 'Centrumplan Lieshout' voorziet namelijk in het realiseren van de 24 (zorg)appartementen, behorend tot het voorliggend initiatief, 420 m² aan kantooruitbreiding (Viela Groep) en een Bed and Breakfast met 9 kamers (Viela Groep). Tevens zijn de benodigde voorzieningen voor de bestaande kantoorvoorzieningen en woningen meegenomen in deze ontwikkeling. Uit deze berekening volgt dat de parkeerbalans voldoet. Er zijn namelijk 88 parkeerplaatsen beschikbaar en ook minimaal 88 parkeerplaatsen vereist.

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige parkeerplaatsen voldoen aan de vastgestelde parkeernormen, zonder een onevenredige parkeerdruk op het rondomliggend gebied te creëren.

2.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van een stedenbouwkundige tekening daterend van september 2013. Het stedenbouwkundige ontwerp is nog aan verandering onderhevig. Het opgestelde bestemmingsplan biedt daarom voldoende flexibiliteit voor een verdere uitwerking van het plangebied.

In totaal zijn binnen het plangebied 2 bestemmingen toegewezen, 'Wonen - Bijzondere woonvoorziening' en 'Verkeer'. Voor het woonzorgcomplex is de bestemming 'Wonen - Bijzondere woonvoorziening' toegekend, bestemd voor een (gedeelte van een) gebouw, dat dient om te voorzien in de aangepaste woonbehoeften van mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking of ouderen.

De verschillende gebouwdelen zijn ingepast in één bouwvlak. Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden gerealiseerd (met uitzondering van twee kleinere bouwvlakken). Met verschillende hoogteaanduidingen is per deel van het bouwvlak een andere maximale bouwhoogte geregeld. Met de bouwaanduiding 'gestapeld' is vervolgens de woningtypologie bepaald. Eveneens is een aanduiding opgenomen waarin het maximum aantal wooneenheden is vastgesteld op 24.

Het overige deel van het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. Binnen deze bestemming worden de ontsluiting en de parkeervoorzieningen gerealiseerd, waarbij voldoende vrijheid wordt geboden om groenzones binnen deze bestemming te realiseren.

Op de kaart 'water' behorende bij de Verordening Ruimte is het plangebied gelegen in het besluitvlak 'boringvrije zone'. Artikel 5.5 ziet toe dat beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkvoorzieningen worden beschermd en stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een boringvrije zone mede strekt tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. In dit bestemmingsplan is een beschermende regeling opgenomen via de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringvrije zone'.

Binnen het plangebied is één molenbiotoop aanwezig. Een beschermende regeling is opgenomen via de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Tot slot is in de zuidoosthoek de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen met betrekking tot de geluidscontour van de nabijgelegen bierbrouwerij. Aangezien de realisatie van het zorgappartementencomplex buiten deze geluidscontour is gesitueerd is er geen belemmering aanwezig.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en 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.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking zal treden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. 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 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.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven beschreven:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtstlibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Voor de kern Lieshout is het ontwikkelingsperspectief 'stedelijk concentratiegebied' van toepassing. Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

In de SVRO is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. De herstructurering van het plangebied en de daarbij behorende ontwikkeling van woningbouw sluit op deze uitgangspunten aan.

3.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaart 'stedelijke ontwikkeling' behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

Op de kaart 'water' is het plangebied gelegen in het besluitvlak 'boringvrije zone'. Artikel 5.5 ziet toe dat beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkvoorzieningen worden beschermd en stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een boringvrije zone mede strekt tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. In dit bestemmingsplan is een beschermende regeling opgenomen via de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringvrije zone'.

3.3 Regionaal beleid

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. In de gemeente Laarbeek is met name sprake van een enorme opgave op het gebied van extramuralisering. De realisatie van een woonzorgcomplex, met circa 24 zorgplaatsen, draagt bij aan deze doelstelling door deskundige begeleiding te combineren met een grote mate van zelfstandigheid en zelfredzaamheid van de bewoners.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Laarbeek

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 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 groeienden naar kwaliteitsdenken. Laarbeek heeft de ambitie om door kwaliteitsverbetering aantrekkelijk te worden voor de vestiging van forenzen en kenniswerkers, werkzaam in het stedelijk gebied.

De gemeente Laarbeek hoopt in de toekomst het woon-, werk- en recreatieklimaat te kunnen versterken en daarvoor wordt een aantal maatregelen voorgesteld. Het initiëren van maatregelen is belangrijk, maar minstens zo belangrijk is het beïnvloeden van het beeld dat bewoners, potentiële recreanten, werknemers en doorkruisende forenzen van Laarbeek hebben. Een trotse bewoner draagt zijn gemeente en kern met meer enthousiasme en fier uit. Daartoe is het belangrijk de visuele kwaliteit van knooppunten, entrees, randen en belangrijke infrastructurele lijnen te verbeteren. Verbijzondering kan bijvoorbeeld plaatsvinden door het plaatsen van kunstvoorwerpen, het aanbrengen van beplanting of het situeren van een markant gebouw of 'landmark'.

Visuele kwaliteit kan ook worden verbeterd door juist zaken weg te laten, bijvoorbeeld door het straatbeeld te ontdoen van visuele ruis, denk aan overbodige verkeersborden.

Het hart van Lieshout - De Heuvel - klopt niet. Ondanks de geslaagde herinrichting van de kiosk en omgeving dreigt functionele ontzieling. De gemeente zal initiatieven in de wanden van en op het plein die een positief effect hebben op de aantrekkingskracht van het centrum, vanuit een positieve grondhouding in raad en daad ondersteunen.

Het voorliggend initiatief is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Laarbeek, waarbij gezien de situering en directe relatie met De Heuvel, een hoogwaardige beeldkwaliteit wordt nagestreefd.

3.4.2 Economisch beleid Laarbeek

De gemeente Laarbeek heeft samen met het bedrijfsleven en de Kamer van Koophandel Brabant het economisch actieplan van 2006 onder de loep genomen en geactualiseerd. Dit heeft geleid tot het opstellen van het Economisch beleid Laarbeek 2011. Hierbij is gekeken naar nieuwe lokale maar zeker ook regionale ontwikkelingen die om andere of aangepaste acties vragen. De gemeente en de ondernemers streven ernaar om in Laarbeek een economische structuur te creëren die veerkrachtiger en toekomstbestendiger is. Daarbij zijn de onderstaande twee ambities geformuleerd:

- Het meer en beter benutten van de eigen krachten van het bedrijfsleven in Laarbeek.
- Realiseren van meer groei in het Laarbeekse bedrijfsleven.

Om deze ambities te kunnen realiseren, zijn er verschillende acties gepland. Het in beeld brengen van kansen die kleinschalige en grootschalige zorg biedt, niet alleen in het care-segment (verzorging), maar ook het cure-segment (genezing) behoort tot een van de uitgangspunten van het Economisch beleid Laarbeek. Het voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van een zorgappartementencomplex met bijbehorende voorzieningen. De realisatie van een dergelijke ontwikkeling leidt tot een toename van de werkgelegenheid in het cure- en care-segment in de gemeente Laarbeek en sluit derhalve aan op de ambities en actiepunten uit het Economisch beleid Laarbeek.

3.5 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 realisatie van een woonzorgcomplex draagt bij aan de woningmarktopgave van de gemeente Laarbeek en biedt de mogelijkheid om middels een kwalitatieve herontwikkeling van het gehele plangebied aan te sluiten op het karakter van de Heuvel.

4 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.

4.1 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 IDDS B.V. is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. februari 2009, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

In de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal (puin e.d.) waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De bovengrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

In de ondergrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal (puin e.d.) waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met barium, kwik, lood en zink en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

Conclusie

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en/of aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor het plangebied formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem naar het oordeel van IDDS bv en conform het gestelde in de Wet bodembescherming niet noodzakelijk wordt geacht.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaai

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 en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone. In het plangebied worden (zorg)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.

Industrielawaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor bedrijventerreinen waar geluid-zoneringsplichtige inrichtingen zijn gevestigd of zijn toegestaan ('industrieterreinen' conform de terminologie van de Wet geluidhinder), een geluidzone moet worden vastgesteld. De geluidzone is het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de zonegrens. Bedrijfsterrein Bavaria is een geluidgezoneerd bedrijventerrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De zonegrens (50 dB(A)-contour) van dit bedrijventerrein is in januari 2011 vastgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan 'Geluidzone Bavaria'. Het plangebied is deels gelegen binnen de bijbehorende 'Geluidzone – industrie', waarbinnen geen nieuwe geluidgevoelige functies zijn toegestaan. De realisatie van het (zorg)appartementencomplex is echter niet voorzien binnen deze zonegrens (50 dB(A)-contour) en vormt derhalve geen belemmering voor, óf ondervindt hinder van deze bedrijfsvoering.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor zowel wegverkeer- als industrielawaai in 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 van de geluidsbelasting te berekenen, waarmee in de bouwtechnische uitwerking van de woningen rekening moet worden gehouden.

4.3 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende 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 24 (zorg)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 voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 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 (o.a. 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 (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. 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.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2012) blijkt dat ten zuidoosten van het plangebied een bierbrouwerij, met een ammoniakinstallatie met een 5.000 NH₃, is gesitueerd. Conform de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voor deze installatie geen risicoafstanden met betrekking tot het plaatsgebonden- en groepsrisico van toepassing. Daarnaast ligt het initiatief buiten de invloedszones van risicovolle inrichtingen, transportroutes en van overige leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

Conclusie

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

4.5 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.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

De locatie en de directe omgeving behoort tot het omgevingstype 'gemengd gebied', waarbij in de nabijheid van het initiatief de onderstaande bedrijven zijn gesitueerd:

- Heuvel 1, Woningstichting Laarbeek (richtafstand 10 meter)
- Heuvel 2, Viela Groep (richtafstand 10 meter)
- Heuvel 5, Bavaria Brouwerijcafé (richtafstand 30 meter)
- Heuvel 6, Rijwielspecialzaak 'De Concurrent' (richtafstand 10 meter)
- Heuvel 10-11, Gastouderbureau Via Viela (richtafstand 10 meter)
- Heuvel 12, Cafetaria 'De Kiosk' (richtafstand 10 meter)
- Heuvel 19, Snackbar 'Den Heuvel' (richtafstand 10 meter)

De realisatie van het woonzorgcomplex is gesitueerd buiten de richtafstanden behorend bij de bovenstaande bedrijven, derhalve ondervindt het voorliggend initiatief geen hinder van deze bedrijvigheid. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van woningen betreft, worden ook geen hinderlijke activiteiten toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 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.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen 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 IDDS BV in maart 2012 een watertoets opgesteld. Deze watertoets is door Croonen Adviseurs in februari 2013 geactualiseerd vanwege wijzigingen in het ontwerp alsmede de begrenzing van het plangebied. De conclusies en bevindingen zijn in navolgende waterparagraaf beschreven.

4.7.1 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". Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. 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 van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De desbetreffende uitgangspunten hebben betrekking op wateroverlastvrij bestemmen, gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater, doorlopen van de afwegingsstappen, hydrologisch neutraal ontwikkelen, water als kans, meervoudig ruimtegebruik, voorkomen van vervuiling en de waterschapsbelangen. Een nadere beschrijving is als bijlage opgenomen.

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.

4.7.2 Locatiestudie

Het plangebied is gelegen in het centrum van de dorpskern Lieshout. Het plangebied is momenteel deels bebouwd en er zijn parkeervoorzieningen aanwezig. Het overige terreindeel is braakliggend terrein. In de huidige situatie zijn er geen waterhuishoudkundige voorzieningen aanwezig (open water, vijvers, sloten e.d.). De dichtstbijzijnde watertgang licht circa 80 meter ten oosten van de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een zorgappartementencomplex. Naar verwachting heeft het voorliggend initiatief geen gevolgen ten aanzien van grondwateroverlast of het onderhoud van waterhuishoudkundige voorzieningen.

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 15,4m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 180cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand, welke geschikt is voor infiltratie, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1.0 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een hoge zwarte enkeerdgrond (www.bodemdata.nl). 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. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	5	1.065
Terreinverharding	430	1.460
Onverhard terrein	3.175	1.085
Totaal	3.610	3.610

* Indicatieve maatvoering op basis van inrichtingsschets, d.d. 23-01-2013

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak met circa 2.090 m² tot gevolg hebben.

4.7.3 Conclusie en aanbevelingen

Waterkwantiteit

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. Op basis van de HNO-tool dient het plangebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt te beschikken over een compenserende bergingscapaciteit van 88 m³.

Eveneens dient, conform de gezamenlijke ambitie van het Waterschap en de gemeente Laarbeek, het te vervangen verhard oppervlak te worden gecompenseerd met 15 mm per m². Dit leidt tot een aanvullende bergingsbehoefte van 6,5 m³.

Op basis van deze berekening is er een minimale bergingsbehoefte aanwezig met een inhoud van 94,5 m³ voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. Hierbij wordt geadviseerd om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het plangebied, door middel van een ondergrondse infiltratievoorziening te realiseren. Dit kan door de aanleg van waterdoorlatende kunststof kratten, omwikkeld met filterdoek. Deze kratten vormen een waterreservoir en infiltratievoorziening tegelijk. De uiteindelijke situering en maatvoering wordt in een later stadium, in overleg met het Waterschap en de gemeente Laarbeek, nader bepaald. De gemeente Laarbeek heeft tevens een regenwaterriool aangelegd aan 'De Heuvel' direct grenzend aan het plangebied. Met de gemeente Laarbeek is overeengekomen om een deel van het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak in de toekomst te lozen op het hemelwaterriool.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuillende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Het vuilwatersysteem wordt direct aangesloten op het gemeentelijk rioelstelsel, waarbij het hemelwater binnen het plangebied zal worden geborgen.

Proces

De bovenstaande conclusies en bevindingen zijn aan het Waterschap Aa en Maas voorgelegd voor een wateradvies. Op 9 juli 2012 heeft het waterschap een positief wateradvies afgegeven. Het waterschap heeft daarbij verzocht om te bekijken of het mogelijk is om een bovengrondse infiltratievoorziening aan te leggen in plaats van de nu toegepaste infiltratiekratten. In het uitvoeringstraject wordt bekeken of hieraan tegemoet gekomen kan worden.

4.8 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. Door Croonen Adviseurs is daarom een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage, d.d. 13 januari 2014, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied.

Wel komt EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Natuurbeschermingswet 1998).

Beschermde soorten

In onderstaande tabel zijn de zwaarder beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Soortgroep/soort	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing nood- zakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Broedvogels	Mogelijk	Nee	Niet mogelijk	(start met) Werken buiten broedseizoen

Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht (tabel 1 soorten), geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht'. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

4.9 Cultuurhistorie & archeologie

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant uit 2006 is het plangebied opgenomen in de zonering 'Historische stedenbouw'. Historische stedenbouw is de combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing. Het kan gaan om een gehucht, dorp, stad, woonwijk of industrieel complex. Het voorliggend initiatief behoort tot de oude dorpskern van Lieshout met een redelijk hoge stedenbouwkundige waarde. Op korte afstand tot het plangebied is op het adres Havenweg 10 een Rijksmonument gesitueerd,

Tevens is het plangebied opgenomen in de Archeologische Monumentenkaart Noord-Brabant. Het betreft terreinen waarvan bekend is dat ze daadwerkelijk een archeologische waarde hebben, die in de navolgende paragraaf nader wordt beschreven.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 4b Besluit ruimtelijke ordening is onderstaand de relatie van het plangebied tot het monumentale aangrenzende gebied omschreven:

Aan de zuidwestzijde van het plangebied is aan de Havenweg 10 een vrijstaande woning gesitueerd met een Rijksmonumentale status. Volgens het Register van beschermde monumenten gaat het om een 'pand uit de 16e of 17e eeuw, zonder verdieping, met pannen wolfdak. Kelder met tongewelf. Vensters met zesruitsschuiframen. Achterhuis, evenwijdig aan het voorhuis en gedekt door een pannen wolfdak dat aan de smalle zijden wordt afgesloten door afgeknotte puntgevels met vlechtingen. Tegen een der eindgevels een uitgebouwd rookkanaal'. De inschrijvingsdatum dateert van 23 augustus 1977.

Het plangebied wordt van het perceel Havenweg 10 gescheiden door een watergang. De monumentale omschrijving maakt geen melding van een ensemblewaarde in relatie tot de omliggende tuin en watergang. Tuin en watergang hebben derhalve geen monumentale status.

Het deel van het beoogde woongebouw met de kortste afstand tot aan de monumentale woning (21 meter) wordt gerealiseerd met een bescheiden maximale bouwhoogte van vier meter. De aangrenzende erfafscheiding – die het plangebied van de watergang scheidt – wordt gepast uitgevoerd met een natuurlijke uitstraling.

Binnen het plangebied is een molenbiotoop aanwezig. Het betreft de molenbiotoop van de molen aan de Molenstraat 40. Molenbiotopen zijn vrijwaringszones waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van (nieuwe) toelaatbare bouwwerken. Deze hoogte neemt af naarmate het bouwwerk dichterbij de molen is gesitueerd. Via een aan de vrijwaringszone gekoppelde formule kan de bouwhoogte berekend worden.

In dit bestemmingsplan is de maximum bouwhoogte 6,8 meter. Deze hoogte vormt geen beperking voor de windvang van de molen.

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. Ter plaatse van het plangebied is in februari 2009 door Becker & Van de Graaf b.v. een archeologisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek werden in het plangebied archeologische waarden vanaf het Laat-Paleolithicum verwacht. Deze kunnen worden aangetroffen aan de basis van het esdek of plaggendeek en in de top van de C-horizont, tenminste 50 cm –mv derhalve. Direct vanaf het maaiveld werden resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd verwacht. Op historische kaarten zijn geen aanwijzingen te vinden dat het plangebied bebouwd is geweest, anders dan met het raadhuis en mogelijk enkele 20e eeuwse schuren. Uit het booronderzoek is gebleken dat alleen ter plaatse van één boring een deels intact bodemprofiel aanwezig is.

Mogelijk is hier een afgetopte enkeerdgrond aangetroffen. In de overige boringen is de bodem recentelijk meer dan een meter verstoord. Een oorzaak hiervoor is niet aan te geven. Er zijn geen aanwijzingen dat de puin- en baksteenfragmenten aan historische bebouwing kunnen worden toegeschreven.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat de bodem in het grootste deel van het plangebied is verstoord. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren. Wel dient hierbij te worden aangetekend dat geen graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm –mv worden uitgevoerd in de zone rond de boring met het deels intacte bodemprofiel. In de huidige plannen is hier geen sprake van.

Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast.

5 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.

5.1 Financieel

5.1.1 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. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

5.2 Maatschappelijk

5.2.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Moreeshof' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In dit kader is een reactie afgegeven door Waterschap Aa en Maas en Provincie Noord-Brabant. Beide vooroverlegreacties zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reacties op een aantal punten aangescherpt.

5.2.2 Ter visie legging

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Moreeshof met ingang van maandag 15 juli 2013 tot en met maandag 26 augustus 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van tervisielegging zijn vier zienswijzen ingediend.

Na constatering van het ontbreken van een deel van de aangekondigde bijlagen in de digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan, is door het college van burgemeester en wethouders besloten om de tervisielegging (met de juiste bijlagen) te herhalen.

Hierbij is tevens bij brief van 12 september 2013 aan de reclamanten medegedeeld dat de reeds ingediende zienswijzen door de gemeente als ontvankelijk worden beschouwd. Ook is van de gelegenheid gebruik gemaakt om in de regels en de verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan enkele aanpassingen in te voegen: het beperken van de maximale bouwhoogte van het gebouw, het versmallen van de definitief van het begrip 'bijzondere woonvoorzieningen' en de toevoeging van een 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Ook hiervan zijn de reclamanten in kennis gesteld.

Vervolgens is het aangepaste ontwerpbestemmingsplan wederom voor een ieder ter inzage gelegd met ingang van maandag 7 oktober 2013 tot en met maandag 18 november 2013.

Inzake het ontwerpbestemmingsplan zijn vier schriftelijke zienswijzen ontvangen. In de als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegde responsnota zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en beantwoord. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reacties op een aantal punten aangepast.

5.2.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Moreeshof in haar vergadering van 20 februari 2014 gewijzigd vastgesteld.