

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Boerderijsplitsing [REDACTED] Lieshout



Status: definitief

Datum: 2 juni 2022

Projectnummer: 56 - 014

Van [REDACTED]

Stedenbouwkundig Adviesbureau

Van [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

T [REDACTED]
E [REDACTED]
I www.vankempenro.nl

INHOUD

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	6
1.3	Juridische status plangebied	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planvoornemen.....	8
2.1	Gebiedsbeschrijving	8
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling.....	9
3	Wijziging	11
3.1	Wijziging ten behoeve van boerderijsplitsing	11
3.2	Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek “Zonder ruimte geen beweging”	12
3.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	14
3.4	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	15
4	Uitvoeringsaspecten	16
4.1	Ondergrond.....	16
4.1.1	Bodem	16
4.1.2	Water.....	17
4.1.3	Archeologie.....	19
4.2	Netwerklaag.....	20
4.2.1	Infrastructuur	20
4.2.2	Natuurnetwerk	20
4.2.3	Energienetwerk	21
4.2.4	Waterwegen	22
4.3	Bovenste laag.....	22
4.3.1	Cultuurhistorische en landschappelijke waarden	22
4.3.2	Milieuaspecten: geluid.....	27
4.3.3	Milieuaspecten: luchtkwaliteit.....	28
4.3.4	Milieuaspecten: geur	29
4.3.5	Milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering	30
4.3.6	Externe veiligheid	31
4.3.7	Mer(bedoelings)plicht.....	33
4.4	Economische uitvoerbaarheid	34
4.4.1	Kostenverhaal	34
4.4.2	Planschade.....	34

Bijlagen

- 1 Bouw-/cultuurhistorische waardenbepaling
- 2 Schetsplan splitsing boerderij [REDACTED]
- 3 Advies gecombineerde monumenten- en welstandscommissie
- 4 Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Aan de [REDACTED], in de gelijknamige bebouwingsconcentratie ten zuidwesten van Lieshout, is een voormalige boerderij gelegen. Het betreft een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij, waarvan het voorhuis in gebruik is als woning en het achterhuis voor opslag/bergruimte. Het direct omliggende terreingedeelte is in gebruik als tuin en erf. Het op grotere afstand liggende terreingedeelte betreft een door houtingels omzoomd grasland.

Het onderhoud van de voormalige boerderij is een kostbare aangelegenheid. Kijkend naar de financiële draagkracht van de eigenaar van een dergelijk pand, zijn de met het onderhoud gepaard gaande kosten vaak buitenproportioneel. Door de realisatie van een extra woning ontstaat er een extra financiële drager om de cultuurhistorische waarden van de boerderij in stand te houden. Daarnaast biedt de realisatie van een extra woning de mogelijkheid om één van de kinderen in de directe nabijheid van de ouders te laten wonen.

De eigenaar van het perceel [REDACTED] wil de voormalige boerderij dan ook splitsen in twee volwaardige woningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is ter plekke echter maar één woning toegestaan. Om het planvoornemen toch te kunnen realiseren kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing, zoals die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Doel

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ontstaat alsnog de mogelijkheid ter plaatse de voormalige boerderij te splitsen in twee woningen. Daarbij moet wel worden voldaan aan de voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid zijn gekoppeld. Daarnaast dient te worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, met andere woorden van een goede ruimtelijke ordening. In deze ruimtelijke onderbouwing is een en ander nader gemotiveerd en onderzocht om te kunnen beoordelen of toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk is.

Luchtfoto omgeving voormalige boerderij [REDACTED] (bron: Google Maps)



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, ten zuidwesten van de kern Lieshout, in de gemeente Laarbeek. De locatie ligt aan de kruising van de beide takken van de Deense Hoek. Rond deze kruising is de bebouwingscluster Deense Hoek gelegen, tussen de N615 (Molenheide/Hoofakker) en het Wilhelminakanaal. Het plangebied wordt ontsloten via de Deense Hoek en verder de Hoofakker. In oostelijke richting leidt de Deense Hoek over het kanaal, via Sonseweg en Molenstraat naar de kern Lieshout. In westelijke richting ontsluiten twee takken van de Deense Hoek het achterliggende buitengebied. Via de N615 zijn de kernen Beek en Donk en Nuenen bereikbaar.

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door een tak van de Deense Hoek. Aan de overige zijden vormt de grens van de bestemming 'Wonen' de grens van het plangebied. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Lieshout sectie L, perceel 377 (gedeeltelijk) en 588 (gedeeltelijk).

1.3 Juridische status plangebied

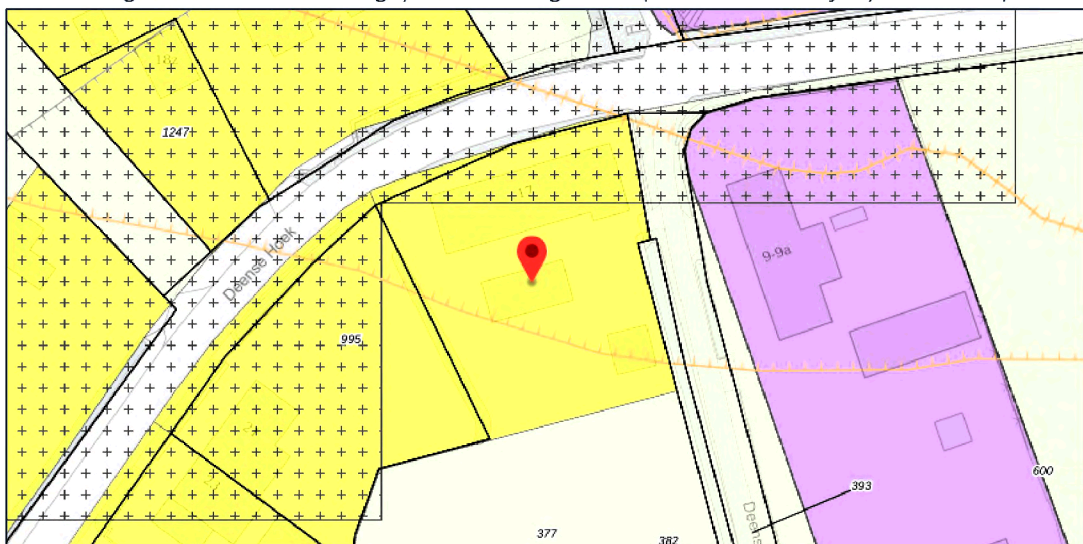
Voor het plangebied zijn thans meerdere bestemmingsplannen van kracht. Dit betreft:

- ✓ bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld op 6 juli 2010
- ✓ bestemmingsplan "Buitengebied, 1^e herziening", vastgesteld op 4 december 2013

Op basis van de geldende plannen zijn aan de gronden binnen het plangebied de volgende bestemmingen en regelingen toegekend:

- ✓ de bestemming 'Wonen'
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (gedeeltelijk)
- ✓ de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – [REDACTED]' (gedeeltelijk), 'overig – bebouwingsconcentratie 13' en 'reconstructiewetzone – 'extensiveringsgebied'

Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Binnen de bestemming 'Wonen' is per bouwvlak slechts één woning toegestaan. Splitsing van een voormalige boerderij is binnen deze bestemming mogelijk, na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, waarbij moet worden voldaan aan de daarbij gestelde voorwaarden. Eén van deze voorwaarden betreft de voorwaarde dat de te onderkennen cultuurhistorische waarden niet mogen worden aangetast.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit 4 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 is omschreven waarom de ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en met welk doel.

In hoofdstuk 2 zijn een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van het planvoornemen opgenomen.

De voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' en de wijze waarop het planvoornemen daaraan voldoet zijn beschreven in hoofdstuk 3 Wijzigingsbevoegdheid. Op de inpassing van het planvoornemen binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt slechts summier in gegaan. Bij het opnemen van de betreffende wijzigingsbevoegdheid in de geldende bestemmingsregeling heeft al een toets aan deze beleidskaders plaatsgevonden en is geoordeeld dat wijziging, mits voldaan wordt aan de voorwaarden, aanvaardbaar is. Een uitzondering wordt gemaakt voor de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Beschreven wordt hoe het planvoornemen zich tot deze verordening verhoudt.

In hoofdstuk 4 zijn de effecten van het planvoornemen op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag weergegeven. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze met zaken als bodemkwaliteit, water en archeologie, als infrastructuur, natuurnetwerk en energienetwerk en als cultuurhistorie, geluid, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid wordt omgegaan. Tot slot wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, waarbij zaken als kostenverhaal en planschade aan de orde worden gesteld.

Langgevelboerderij [REDACTED] vanaf Deense Hoek



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

Bebouwingsconcentratie

In ruimtelijke zin maakt het plangebied onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Deense Hoek, waarin functioneel enerzijds de woonfunctie prominent aanwezig is, maar anderzijds ook een aanzienlijke bedrijfsfunctie. Tussen de Deense Hoek en het Wilhelminakanaal bevindt zich een bedrijventerrein met enkele niet-agrarische bedrijven.

Bebouwing

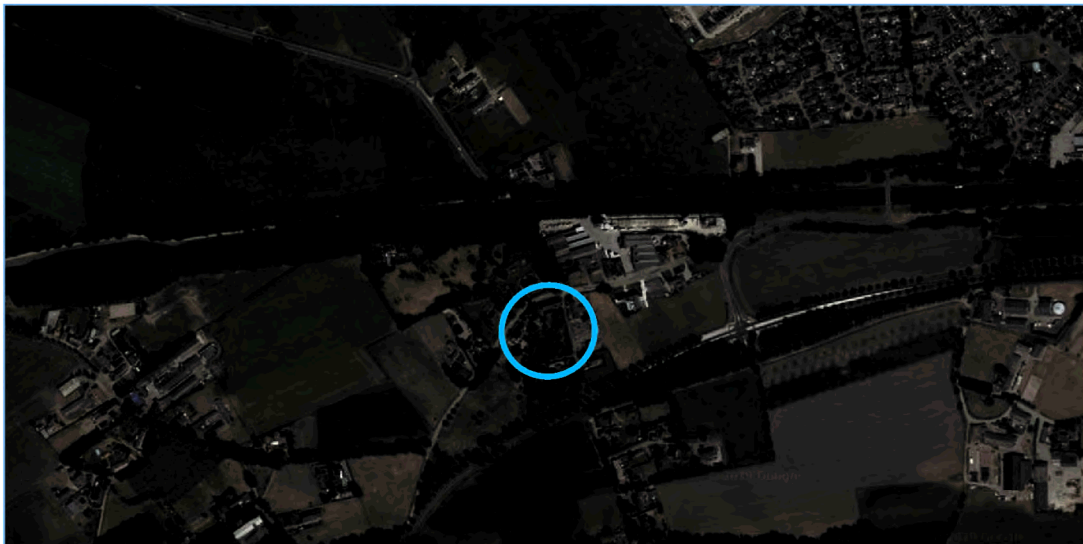
Het plangebied bevindt zich in het buitengebied, in een bebouwingsconcentratie ten zuidwesten van de kern Lieshout. Het gebied kenmerkt zich ter hoogte van het plangebied door, enkele voormalige boerderijen van het type langgevelboerderij omgeven door recentere burgerwoningen. De langgevelboerderij is typisch voor deze streek (Zuidoost Brabant) en alleen daarom al het behouden waard.

Bij de aanwezige bedrijven bestaat de bebouwing overwegend uit grotere bedrijfs-hallen, een kantoor/showroom en diverse bedrijfswoningen. Daarnaast zijn, met name aan de zijde van het Wilhelminakanaal meerdere silo's en loskranen aanwezig.

Groene elementen

Het groene karakter van de omgeving wordt met name bepaald door grote (woon)percelen met veel beplanting, weilanden, landschapssingels en bomenrijen. Het geheel geeft de omgeving van het plangebied een groene uitstraling. Daarbij is overigens sprake van een opmerkelijk verschil tussen de groene karakteristiek rond de burgerwoningen en het veel steniger karakter rond de bedrijfslocaties. De scheiding tussen beide delen ligt zeer scherp ter hoogte van de noord-zuid gelegen tak van de Deense Hoek.

Luchtfoto ligging plangebied in omgeving bron: Google Maps)



Ontsluiting en parkeren

De Deense Hoek is een lokale ontsluitingsweg in het buitengebied. Via de weg worden de bebouwingsclusters Deense Hoek en verderop Achterbosch ontsloten. De Deense Hoek sluit direct aan op N615 (Hoofakker-Molenheide), die Beek en Donk en Nuenen met elkaar verbindt. Via de Deense Hoek is ook de kern Lieshout, via een brug over het Wilhelminakanaal rechtstreeks bereikbaar.

Het openbaar gebied voorziet niet in parkeergelegenheid. Dit is, mede vanwege de grootte van de aanliggende percelen ook niet noodzakelijk. Op deze percelen kan ruimschoots worden voorzien in de parkeerbehoefte door middel van parkeren op eigen terrein.

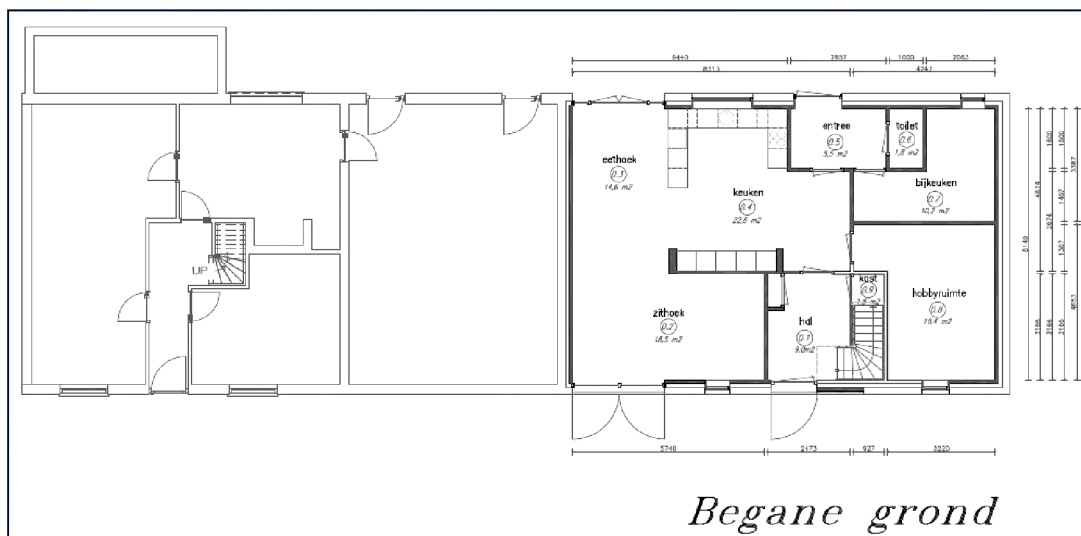
2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Boerderijsplitsing

Het planvoornemen voorziet in de splitsing van de langgevelboerderij Deense Hoek 17 in twee zelfstandige royale woningen. De boerderij is van een dusdanige inhoud, dat deze te groot is als woning voor één huishouden. Op dit moment wordt een gedeelte van de boerderij gebruikt als berging bij de aanwezige woning. Het onderhoud van het pand is een kostbare aangelegenheid. Door de realisatie van een extra woning ontstaat er een extra financiële drager om de cultuurhistorische waarden van de boerderij in stand te houden. Derhalve wordt in het gedeelte van de boerderij, dat nu nog als berging in gebruik is, een tweede woning gerealiseerd. Door de splitsing van de boerderij resteren twee royale woningen. Het onderliggende perceel wordt in het verlengde van de aanwezige splitsing tussen bestaande woning en berging/tweede woning eveneens gesplitst.

Het plan voor de splitsing is voorgelegd aan de Welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Het plan is tijdens de Gecombineerde commissie erfgoed en welstand besproken. Naar aanleiding daarvan heeft de commissie bij schrijven van 28 februari 2022 medegedeeld dat naar haar mening het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en erfgoed.

Plattegrond begane grond gewijzigd



Ruimtelijk

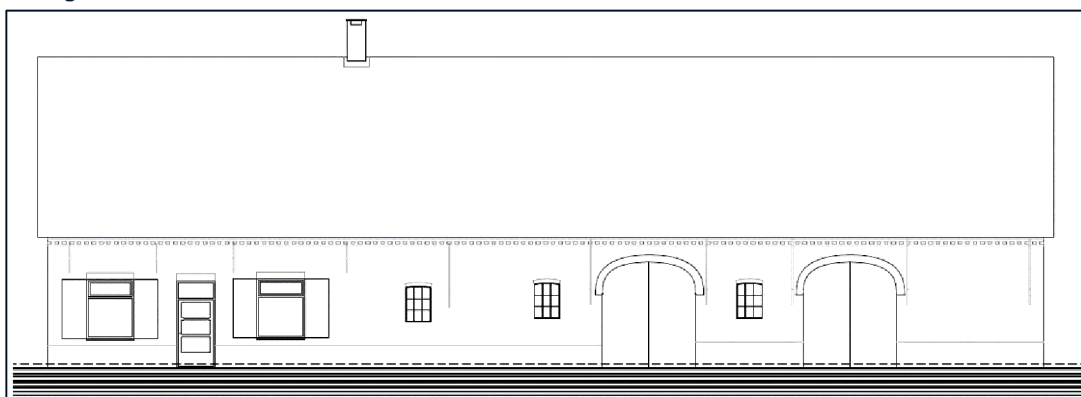
Voor de realisering van de boerderijsplitsing zijn qua bouwmassa en verschijningsvorm geen ingrijpende wijzigingen voorzien, bouwkundige aanpassingen zullen uitsluitend intern worden doorgevoerd. Het gedeelte van de boerderij met de bestaande woning aan de oostzijde blijft geheel ongewijzigd. Aan het gedeelte met de nieuwe woning, aan de westzijde, is wel een enkele aanpassing voorzien in de invulling van de aanwezige gevelopeningen. De bouwmassa echter blijft ook hier geheel ongewijzigd. De aanwezige cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd.

De omliggende gronden blijven als tuin en erf bij de woningen in gebruik. De verschijningsvorm hiervan zal door het planvoornemen niet of nauwelijks wijzigen.

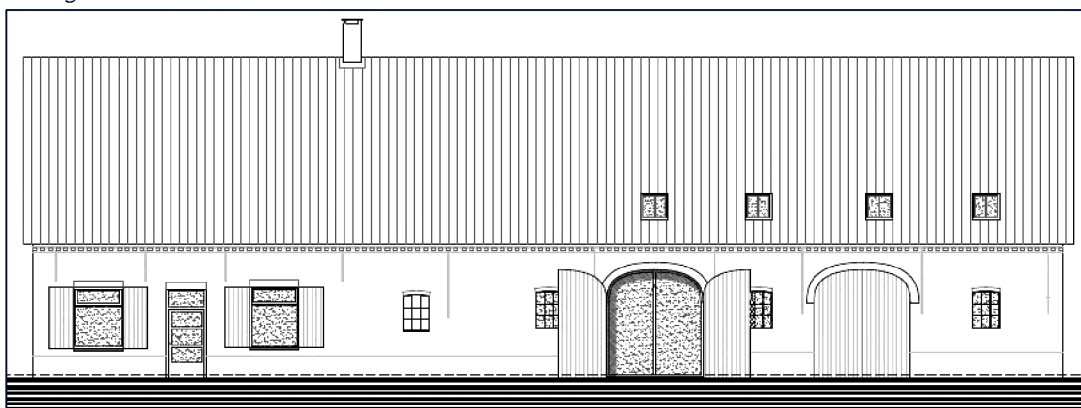
Functioneel

De inhoud van de boerderij betreft circa 1400 m³ en de oppervlakte is ongeveer 300 m². Na de splitsing resteren twee woningen met een inhoud van circa 800 m³ respectievelijk 600 m³. Binnen het plangebied blijft sprake van de woonfunctie. De enige verandering die optreedt, is dat aan die woonfunctie invulling wordt gegeven door twee woningen in plaats van één woning.

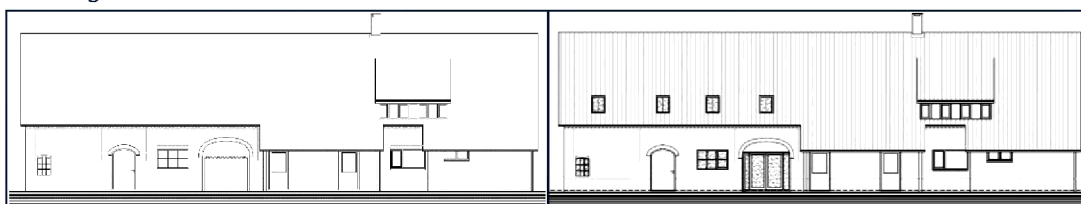
Voorgevel bestaand



Voorgevel nieuw



Achtergevel bestaand en nieuw



3 WIJZIGING

3.1 Wijziging ten behoeve van boerderijsplitsing

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” is binnen de bestemming ‘Wonen’ een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van boerderijsplitsing. Onderstaand zijn de regels/voorwaarden, die bij deze wijzigingsbevoegdheid zijn gesteld, weergegeven. Cursief is per voorwaarde aangeven, op welke wijze hieraan wordt voldaan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ ten behoeve van de splitsing van de voormalige bedrijfswoning in twee woningen waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- ✓ Het bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet mogelijk.
Eerder in deze onderbouwing is al aangegeven dat het hier een boerderij betreft die al een woonbestemming heeft. Daarmee wordt al voldaan aan de eis dat de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse moet zijn beëindigd.
- ✓ Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft.
De bebouwing binnen het plangebied heeft alle kenmerken van een langgevelboerderij. Daarbij is deze bebouwing in gebruik als woning en bestemd tot ‘Wonen’. Er is derhalve sprake van een woonboerderij.
- ✓ Deze wijziging is niet toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied’.
Hiervan is geen sprake.
- ✓ Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming ‘Agrarisch’, ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’, ‘Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden - 1 en ‘Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden – 2’, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
Aangezien er geen sprake is van ‘overige gronden’ is deze voorwaarde niet van toepassing. Rond de woonboerderij is enkel sprake van gronden in gebruik als tuin en erf, die vallen binnen de bestemming ‘wonen’. De achterliggende gronden die deel uitmaken van het onderliggende kadastraal perceel hebben reeds de bestemming ‘Agrarisch’.

Langgevelboerderij [REDACTED] met op voorgrond deel voor nieuwe woning



- ✓ De bouwmassa van de te splitsen woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.
De inhoud van de woonboerderij is circa 1400 m³
- ✓ Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 400 m³.
De inhoud van de twee woningen bedraagt na splitsing circa 800 m³ respectievelijk circa 600 m³, waarmee sprake is van twee volwaardige woningen.
- ✓ Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast.
Ten behoeve van de splitsing wordt een schetsplan opgesteld. Uitgangspunt voor dit schetsplan is instandhouden van de bestaande bebouwing (bouwmassa en verschijningsvorm). Het architectonisch karakter en de cultuurhistorische waarden worden niet aangetast.
- ✓ Alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat 15% van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m² per woning, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waarden' gehandhaafd dienen te blijven.
Aangezien hier reeds sprake is van een woonbestemming is er geen sprake meer van overtollige bedrijfsbebouwing.
- ✓ De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
Zie hiervoor hoofdstuk 4
- ✓ De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
Zie hiervoor hoofdstuk 4
- ✓ De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Ten behoeve van de splitsing wordt een schetsplan opgesteld. Uitgangspunt voor dit schetsplan is instandhouden van de bestaande bebouwing (bouwmassa en verschijningsvorm). Het architectonisch karakter en de cultuur-historische waarden worden niet aangetast.

3.2 Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek “Zonder ruimte geen beweging”

De Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek December 2021 heeft een gebiedsgerichte aanpak gebaseerd op acht landschappen. De kwaliteiten van deze landschappen zijn gebaseerd op de ondergrond, het aanwezige erfgoed, het fysieke landschap en de huidige en toekomstige ontwikkelingen. Elk gebied heeft een eigen DNA en uitstraling, verankerd in een gebiedspaspoort en bestaande uit een ontstaansgeschiedenis, ontwikkeling van het landschap en een ontwikkelingsrichting.

Het plangebied is gelegen binnen het 'Lintenlandschap'. In dit gebied vond de bewoning plaats op de hogere delen van het landschap in de vorm van lintbebouwing. De lagere gedeelten waren de beemden. De ruimtelijke hoofdstructuur heeft vorm gekregen tijdens de middeleeuwen. Het gehucht Deense Hoek dateert al uit de 11de eeuw.

Het karakter van het Lintenlandschap wordt met name bepaald door de talrijke historische buurtschappen, linten en hoeven. Deze historische bebouwingsconcentraties zijn waardevol om de uitstraling van het authentieke boerenlandschap te kunnen handhaven en waarborgen. Een belangrijk speerpunt in de visie is dan ook de bescherming hiervan. [REDACTED] maakt onderdeel uit van historische bebouwingsconcentratie Deense Hoek. De aanduiding van deze boerderij als cultuurhistorisch waardevol past binnen de gedacht om de resterende historische bebouwing in deze bebouwingsconcentratie beter te beschermen.

De historische bebouwingsconcentraties vormen als buurtschap de zichtbare sporen van het verleden. Om het authentieke karakter van deze gehuchten te waarborgen ziet de gemeente af van de verdere verdichting van historische bebouwingsconcentraties. De gemeente is voornemens om de beeldkwaliteit van panden in het buitengebied op een historische en traditionele leest te schoeien. Om dit te bereiken wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld, voor het buitengebied in het algemeen en de historische bebouwingsconcentraties in het bijzonder. Het bebouwingsregime in deze bebouwingsconcentraties is onder meer gericht op een kwaliteitsimpuls voor architectuur, inrichting en landschap en een strengere welstandbeoordeling op basis van het nieuwe beeldkwaliteitplan.

Indachtig dit bebouwingsregime is het bouwplan voor de boerderijsplitsing voor beoordeling voorgelegd aan welstand. Vanuit welstand is ingestemd met het uiteindelijke bouwplan voor splitsing van de boerderij [REDACTED].

In het Erfgoedhandboek gemeente Laarbeek “Een erfenis aan verhalen” is ook de ambitie om tot een betere bescherming van het erfgoed binnen de gemeente Laarbeek te komen vastgelegd. Onderdeel van deze ambitie is het herijken van de lijst met beeldbepalende panden en gemeentelijke monumenten. Er wordt een quickscan uitgevoerd van de relevante panden. De cultuurhistorische waarde, architectuurhistorische waarde en ruimtelijke/landschappelijke waarde worden per object bepaald. Aan de hand van de resultaten vindt een thematische herijking plaats om tot een representatief bestand te komen van gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden. De boerderij [REDACTED] zal onderdeel van genoemde quickscan. Daarnaast is het wenselijk om de richtlijnen voor omgang met cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden te verduidelijken voor eigenaren. In dat kader worden ook een Beeldkwaliteitsplan voor monumenten, cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden en een handboek kwaliteitsverbetering buitengebied opgesteld.

3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Met visies, agenda's en plannen geeft de provincie haar ruimtelijk beleid voor Noord-Brabant vorm. Daarvoor gelden soms ook regels. Die staan in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De gemeente moet rekening houden met deze instructieregels bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen. Binnen het plangebied zijn navolgende instructieregels relevant voor het planvoornemen.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

In hoofdstuk 4 zijn de aspecten die de aanwezigheid van een veilige, gezonde leefomgeving bepalen, nader beschreven. Uit dit hoofdstuk blijkt dat sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.

Het planvoornemen betreft de realisering van een extra woning binnen een bestaand bouwvolume op een bestaand woonperceel.

Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd (ondergrond, netwerklaag, bovenste laag).

In hoofdstuk 4 zijn de effecten op de diverse lagen beschreven. Uit dit hoofdstuk blijkt dat geen onaanvaardbaar negatieve effecten optreden.

Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Binnen het planvoornemen betreft de meerwaardecreatie de fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, met name door behoud én herstel van de cultuurhistorische waarden van de boerderij. Daarmee draagt het planvoornemen bij aan de gewenste bescherming van de resterende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de bebouwingsconcentratie [REDACTED].

Kwaliteitsverbetering landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan onder meer de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen.

De gemeente Laarbeek heeft in dit kader afspraken gemaakt die zijn opgenomen in de Landschapsinvesteringsregeling. In deze regeling is een drietal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen beschreven. De hier aan de orde zijnde woningsplitsing maakt onderdeel uit van categorie 1. Het betreft hier namelijk het vestigen van meerdere wooneenheden in een cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De cultuurhistorische waarde is door middel van een cultuurhistorische waardebeoordeling vastgesteld. Voor ontwikkelingen die in deze categorie vallen hoeven geen verdere investeringen te worden gedaan.

Het planvoornemen draagt daarnaast bij aan behoud én herstel van een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Daarmee is ook sprake van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit in de bebouwingconcentratie Deense Hoek.

Boringsvrije zone

1. Een bestemmingsplan van toepassing op een Boringsvrije Zone strekt mede tot het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels die het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen.

Met het planvoornemen zijn geen werkzaamheden gemoeid die weerstandbiedende bodemlagen raken of tot schade aan de bodem en/of het grondwater kunnen leiden.

Afwijkende regels wonen

Een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

Het planvoornemen betreft de splitsing in twee woonfuncties ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

3.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Doelmatig en duurzaam ruimtegebruik zijn daarin sleutelwoorden. De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op dit rijksbeleid, gericht op een leefbare en veilige omgeving met natuurlijke en cultuurhistorische waarden en duurzaam ruimtegebruik.

4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Ondergrond

4.1.1 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Bodemfunctieklassenkaart

In de bodemfunctieklassenkaart is de gemeente Laarbeek ingedeeld in de bodemfunctieklassen ‘wonen’, ‘industrie’ en ‘overige gebieden (landbouw/natuur)’. De bodemfunctieklassering wordt vastgesteld op basis van het huidige of toekomstige gebruik van een gebied en geeft aan waaraan de bodemkwaliteit zou moeten voldoen. De bodemfunctieklassering bepaalt daarmee de kwaliteitseisen voor grond die binnen een gebied wordt toegepast en bepaalt mede de terugsaneerwaarden bij bodemsaneringswerken.

Het plangebied is ingedeeld in de bodemfunctieklassering ‘landbouw/natuur’. Voor deze klasse gelden de hoogste kwaliteitseisen. Voor de bodemfunctieklassering ‘wonen’ gelden lagere eisen. Nu de gronden van het plangebied geschikt zijn voor de bodemfunctieklassering ‘landbouw/natuur’, mag gesteld worden dat het plangebied ook geschikt is voor de bodemfunctieklassering ‘wonen’, waarvoor de normen minder streng zijn. Er zijn derhalve geen knelpunten te verwachten. Bodemonderzoek is thans niet noodzakelijk.

Bestaande bebouwing Deense Hoek vanuit achtertuin



Bodemingrepen

Het pand en onderliggend perceel hebben in het geldende bestemmingsplan reeds een woonbestemming en zijn dus eerder al geschikt bevonden voor de woonfunctie. In het kader van het planvoornemen is sprake van het verbouwen van een bestaand pand, waarbij er geen ontgravingen op het perceel plaats hoeven te vinden. Gelet op het huidige en het vergelijkbare voorgestane gebruik, waarvoor geen bodemingrepen hoeven plaats te vinden, kan worden afgezien van bodemonderzoek.

4.1.2 Water

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

De paragraaf 'water' betreft een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie. Van belang zijn de wijzigingen die optreden ten opzichte van de huidige situatie en de invloed die deze hebben op de waterhuishoudkundige situatie. In het kader van de watertoets wordt deze paragraaf voorgelegd aan Waterschap De Dommel. Het waterschap geeft hierover een wateradvies.

Het planvoornemen betreft het splitsen van een bestaande woonboerderij. De fysiek-ruimtelijke situatie verandert hierdoor niet. In de toekomst kan het aantal vierkante meters verhard oppervlak nog beperkt toenemen (bij de extra woning mag maximaal nog 70 m² aan extra bijgebouwen opgericht worden, de extra woning leidt mogelijk tot een beperkte uitbreiding van de erfverharding). De gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie zijn daardoor ook zeer beperkt.

Huidige en toekomstige situatie plangebied

Klimaat

Het planvoornemen is van een dermate kleine schaal en heeft dusdanig beperkte fysiek-ruimtelijke veranderingen tot gevolg, dat maatregelen ter voorkoming van overlast als gevolg van intensievere buien, hittestress en verdroging niet aan de orde zijn.

Verdeling verhard oppervlak

Het plangebied betreft thans een woonperceel. De gronden zijn in gebruik als tuin en erf bij de daarop aanwezige woonboerderij. In de toekomstige situatie zal dit nog het geval zijn, met dit verschil dat in de boerderij dan 2 woningen aanwezig zijn.

Oppervlakte	Huidig m ²	Toekomstig m ²
daken	420	490
terreinverharding	385	415
onverhard terrein	795	695
Totaal	1.600	1.600

De toename aan verharding bedraagt 70 m² (bijgebouwen) en 30 m² (aannee beperkte toename terreinverharding in verband met grote hoeveelheid reeds aanwezige verharding).

Bodem

In verband met het ontbreken van de noodzaak om hemelwater te bergen en infiltreren is het aspect bodem niet nader omschreven (zie onder hemelwater).

Grondwater

In verband met het ontbreken van de noodzaak om hemelwater te bergen en infiltreren is het aspect grondwater niet nader omschreven (zie onder hemelwater).

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of direct daaraan grenzend is geen oppervlaktewater in beheer bij het waterschap aanwezig.

Afvalwater

Het afvalwater wordt in de huidige situatie afgevoerd naar het bestaande gemengde riool. In de toekomstige situatie zal hierin geen verandering optreden. Bij de verbouwing van de woonboerderij tot 2 woningen is uitgangspunt het scheiden van vuil water en (schoon) hemelwater.

Hemelwater

Gelet op de beperkte toename aan verharding (in totaal 100 m²) vindt er met betrekking tot de verwerking van het hemelwater geen wijziging plaats ten opzichte van de huidige situatie. Het hemelwater afkomstig van de eventueel aanvullend nog op te richten bijgebouwen en aan te brengen verhardingen zal via afstroming ter plaatse in de bodem infiltreren. De grote perceelsomvang laat dit toe.

Gebiedspecifieke waterbelangen

Via de Watertoetsviewer van waterschap De Dommel is vastgesteld dat voor het plangebied geen gebiedspecifieke waterbelangen aan de orde zijn.

Vergunningen

Voor de werkzaamheden in het kader van het planvoornemen is geen watervergunning op grond van de Keur vereist.

4.1.3 Archeologie

Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

De gemeente Laarbeek heeft haar cultuurhistorisch erfgoed onder meer vastgelegd op een Archeologische beleidskaart 2021. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bekende of verwachte archeologische monumenten door terreinen met bekende of verwachte monumenten geen bestemming te geven die het bodemarchief kan schaden. Aan deze terreinen wordt de (dubbel)bestemming waarde archeologie gegeven. Bij het verlenen van vergunningen wordt rekening gehouden met bekende of verwachte monumenten door indien nodig eerst een onderzoek naar de waarde van de terreinen te laten instellen en zo nodig aan de vergunning voorwaarden te verbinden. Momenteel wordt de Archeologische beleidskaart 2021 vastgelegd in het paraplubestemmingsplan Archeologie en monumenten Laarbeek. Dit paraplubestemmingsplan is reeds als ontwerp ter inzage gelegd.

Archeologische waarden

De locatie valt op de archeologische beleidskaart binnen gebied met 'hoge archeologische verwachting', waarbij het perceelsgedeelte met de historische boerderij specifiek is aangeduid als onderdeel van een 'historische kern'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Een deel van deze archeologische resten is afgedekt geraakt door een meer dan 50 cm dik pakket eerdgronden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m bij esdekken.

Bij de 'historische kern' gaat het om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Bij de voorgestane boerderijsplitsing is geen sprake van bodemingrepen en/of te bebouwen oppervlakten met een oppervlakte groter dan 250 of 500 m². Er vindt geen of slechts zeer beperkt uitbreiding van de bebouwing en/of verharding plaats. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Netwerklaag

4.2.1 Infrastructuur

Ontsluiting

De ontsluiting van het perceel [REDACTED] vindt in de huidige situatie plaats vanaf de beide aanliggende takken van de Deense Hoek. Er is in de huidige situatie derhalve al sprake van twee ontsluitingspunten. In de toekomstige situatie zullen beide ontsluitingen gebruikt worden om de beide woningen afzonderlijk te ontsluiten. De oorspronkelijke woning aan de oostzijde via de noord-zuid tak en de nieuwe westelijke woning via de oost-west tak. Per saldo treedt daardoor geen verandering op in de ontsluitingssituatie.

De splitsing heeft een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking. Uitgaande van de kencijfers uit "Toekomstbestendig parkeren (CROW, 2018) betreft dit circa 8 verkeersbewegingen per dag. Deze kunnen zonder problemen over de Deense Hoek worden afgewikkeld.

Parkeren

De parkeerbehoefte neemt door het planvoornemen toe met 2 parkeerplaatsen (halfvrijstaande woning in buitengebied in niet-stedelijk gebied). Het plangebied is dusdanig ruim van opzet dat de noodzakelijke parkeergelegenheid voor de nieuwe woning eenvoudig kan worden gerealiseerd op eigen terrein. Het betreft dan de aanleg van parkeervoorzieningen voor 2 auto's.

4.2.2 Natuurnetwerk

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Het planvoornemen voorziet in de realisering van een tweede burgerwoning binnen het bestaande bouwvolume van de aanwezige langgevelboerderij. De bestaande bebouwde situatie wijzigt daardoor niet. De onbebouwde perceelsgedeelten zijn in gebruik als tuin en/of erf bij de bestaande woning. In het kader van het planvoornemen blijft dit gebruik ongewijzigd, echter niet ten dienste van één woning, maar ten dienste van twee woningen. Mogelijk brengt dit enige herinrichting van de tuin en/of het erf met zich mee, maar dit zal niet anders zijn dan een herinrichting die los van de splitsing op grond van de bestemming reeds bij een woning is toegestaan. Er vinden derhalve geen wijzigingen plaats in de fysieke situatie, die van invloed kunnen zijn op eventueel groei-, verblijfs- of foerageergebied van beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in het buitengebied nabij de kern Lieshout. Er is geen sprake van ligging in of nabij het NNN, de afstand tot het dichtstbij gelegen onderdeel van het NNN (ecologische verbindingzone rond het Wilhelminakanaal) bedraagt ten minst 120 m. De afstand tot het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, zijnde Stra-brechtse Heide & Beuven, bedraagt circa 10,4 km. Gelet op de beperkte impact van het planvoornemen en de afstand tot het beschermd natuurgebied mag aangenomen worden dat de invloed van het planvoornemen op het beschermd natuurgebied verwaarloosbaar klein is. Het uitvoeren van een onderzoek naar de toename in stikstofdepositie in Natura 2000-gebied wordt op basis van de “Handreiking woningbouw en AERIUS” van de Rijksoverheid niet noodzakelijk geacht.

4.2.3 Energienetwerk

Energievoorziening

Nieuwe te bouwen bouwwerken, zoals een nieuwe woning, worden in beginsel niet meer voorzien van gasaansluitingen. In het kader van het planvoornemen is geen sprake van nieuwbouw, maar van een wijziging van de gebruiksfunctie van een bestaand gebouw. In overleg met de beheerder van het gasnet en de gemeente Laarbeek zal te zijner tijd door de initiatiefnemer worden bezien in hoeverre de nieuwe woning ‘gasloos’ moet worden gerealiseerd.

Duurzaam ontwikkelen

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Laarbeek heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Met het planvoornemen wordt nauw aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag. Het planvoornemen wordt binnen een bestaande woonbestemming gerealiseerd. Een bestaande woonboerderij wordt gesplitst in twee woningen. Daarbij wordt een nieuwe woning toegevoegd zonder uitbreiding van de bebouwing. Daarnaast zal bij de herinrichting van het perceel zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen en technieken.

4.2.4 Waterwegen

Het plangebied ligt op circa 125 m van het Wilhelminakanaal. Rond dit kanaal zijn geen zoneringen aanwezig, die reiken tot over het plangebied. Het planvoornemen is niet van invloed op het functioneren van het Wilhelminakanaal.

4.3 Bovenste laag

4.3.1 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Kader

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Om een zorgvuldig erfgoedbeleid te kunnen voeren, dient Laarbeek te weten welke kennis er voorhanden is over haar grondgebied, waar daarin de lacunes zijn, wat de waarde van de bekende archeologische en historische terreinen en relictten zijn en waar een kans is dat nog onbekende historische waarden aanwezig zijn. De gemeente Laarbeek heeft daartoe een erfgoedkaart voor het gemeentelijk grondgebied laten maken, 'Erfgoed in beeld'. Onderdeel daarvan is de waardenkaart. De Deense Hoek is daarop aangeduid als historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde. Op de eveneens bijbehorende beleidskaart is het tracé van de Deense Hoek aangemerkt als een 'object met een zeer hoge cultuurhistorische waarde'. In de Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek is de boerderij [REDACTED] aangemerkt als onderdeel van de historische bebouwingsconcentratie 'Deense Hoek'.

Historie

Het buurtschap Deense Hoek is ontstaan ter plaatse van een vijftiental boerderijen rond een open ruimte tussen de hoge akkers ten noorden van Molenheide. De hoeve Deense Hoek behoorde tot de Abdij van Floreffe. De naam Deenschehoek komt waarschijnlijk van het Middelnederlandse 'deen', wat betekent schraal en onvruchtbaar. Terwijl het woord 'hoek' de marginale kwaliteit van de landbouwgronden aangeeft. In de 19^e eeuw zijn de noordelijke (Deense Hoek) en het zuidelijk gedeelte (Bosrand) van de concentratie naar elkaar toegegroeid, waarmee de huidige bebouwingsconcentratie is ontstaan. De straat Deense Hoek heeft tot in de jaren '90 van de vorige eeuw gefunctioneerd als de doorgaande route tussen Lieshout en Gerwen. Door de aanleg van de N615 (Hoofakker) is deze functie verloren gegaan. De aanleg heeft er ook toe geleid dat de bebouwingsconcentratie wordt doorsneden en weer uiteen is gevallen in de gedeelten Deense Hoek en Bosrand.

█ is een van de weinige nog intacte boerderijen in de bebouwingconcentratie. De boerderij is rond 1885 opgebouwd met typische lokale gelige stenen van de steenoven uit het Achterbosch in Lieshout.

Regeling in bestemmingsplan Buitengebied

Op grond van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” is toevoeging van burgerwoningen door splitsing van boerderijgebouwen toegestaan, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen. Hierbij geldt onder meer als voorwaarde dat het woondeel en staldeel zichtbaar blijven en dat de bijbehorende overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij ze monumentale kwaliteiten bezitten. Om vooraf duidelijkheid te hebben welke panden cultuurhistorische waarden hebben, zijn deze in het bestemmingsplan aangeduid als ‘cultuurhistorisch waardevol’. Het pand █ heeft deze aanduiding niet toegekend gekregen.

Cultuurhistorische waarden

A. Toetsingscriteria

Op 9 oktober 2019 heeft het college getoetst of de boerderij cultuurhistorisch waardevol is. Hierbij zijn de volgende criteria gehanteerd die eerder zijn aangewend voor het aanwijzen van de cultuurhistorische panden in Laarbeek. De criteria zijn:

1. Is het oorspronkelijke bouwvolume nog grotendeels aanwezig zonder storende toevoegingen? Denk daarbij aan dakkapellen en aanbouwen.
2. Heeft het pand nog historische (oorspronkelijke) elementen? Gevelindelingen, raam-details, dak.
3. Heeft het pand zijn historisch karakter behouden?
4. Heeft het pand een bijzondere betekenis in zijn omgeving (beeldbepalend?)
Denk hierbij aan de buurpanden maar ook aan de inrichting van het erf.

B. Cultuurhistorisch rapport

De initiatiefnemer heeft ter onderbouwing van de cultuurhistorische waarden het rapport “Bouw-/cultuurhistorisch rapport █, Lieshout” (Cultuurhistorisch bureau Hüsken en Zoon, 2019) laten opstellen. Dit bouw-/cultuurhistorisch rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing beschikbaar.

De cultuurhistorische waardering volgens het bureau is als volgt:

✓ Beleeftde kwaliteit:

De vorm van de boerderij past geheel in de bouwtijd; na circa 1850 bouwde men boerderijen bij voorkeur met een zadeldak en twee topgevels. De bakstenen van deze boerderij werden tijdens de bouw geproduceerd in een plaatselijke bakoven. Tegelijk met de stenen voor deze boerderij werden ook de stenen voor de boerderij aan de overkant van de weg gebakken. De vorm en de formaten baksteen tonen de plaatselijke fabricage aan. Het vernieuwde dak steekt een weinig over de topgevels heen. Daarmee is het traditionele beeld echter niet wezenlijk veranderd. De verbouwingen in de voorbije decennia hebben altijd plaatsgevonden aan de achterzijde van de boerderij, de kant die niet naar de straat is gekeerd. De beide gemelde bijgebouwen op het achtererf passen ook geheel in de agrarische sfeer.

- ✓ **Fysieke kwaliteit:**
Ofschoon het pand in het verleden is verbouwd, zijn de belangrijke kenmerken nog steeds gehandhaafd. Boerderijen werden door de eigenaren in het verleden voortdurend aangepast, als de bedrijfsvoering daarom vroeg. De voorgevel wordt gekenmerkt door de traditionele indeling van links het woonhuis met de voordeur, geflankeerd door een venster aan beide zijden. Centraal in de voorgevel enkele ouderwetse stalramen en aan de rechterzijde twee grote deeldeuren. De levensgrote muurankers spreken tot de verbeelding. De voor- en zijgevels zijn nergens door moderne ingrepen ontsierd. Alleen aan de achterzijde van de boerderij zijn soms zaken gewijzigd, maar deze waren altijd in het kader van de bedrijfsvoering.
- ✓ **Inhoudelijke kwaliteit:**
Deze boerderij ligt in het buitengebied van Lieshout en past volkomen in zijn omgeving. In de onmiddellijke omgeving stonden in het verleden meerdere boerderijen, maar het merendeel is inmiddels afgebroken of verbouwd tot moderne woning. Verder zuidelijk wordt nog een kleine concentratie van boerderijen gevonden.
- ✓ **Conclusie:**
Dit pand heeft ondanks de verbouwingen in het recente verleden voldoende kwaliteit om als beeldbepalend of karakteristiek te worden aangeduid. De eigenaar heeft in het recente verleden ingrepen aan de achtergevel van de boerderij uitgevoerd. Ze zijn voor een passant niet waarneembaar en hebben dus slechts een minimale negatieve invloed op de uiteindelijke waardering. Het pand aan [REDACTED] in Lieshout kan beschouwd worden al een gaaf bewaarde boerderij. Alle kenmerken die behoren bij een dergelijke agrarische woning met bedrijfsgedeelte zijn nog aanwezig.

C. Advies gecombineerde welstands- en monumentencommissie

Het college heeft advies ingewonnen van de gecombineerde welstands- en monumentencommissie. De commissie was van mening dat het pand conform de beschrijving en de conclusie uit het rapport cultuurhistorische waarden heeft. De commissie heeft ingestemd met de conclusies uit het rapport.

Gevels aan straatzijde pand [REDACTED] (bron: Hüsken en Zoon)



De cultuurhistorische waarden volgens de commissie:

- ✓ Het cultuurhistorische verhaal van de agrarische ontwikkelingsgeschiedenis in Lieshout en haar bewoners.
- ✓ De stedenbouwkundig-landschappelijke waarden, vanwege de ruimtelijke samenhang van het totale erf met het buurtschap en de ligging en afstand van de boerderij tot de weg.
- ✓ Architectuurhistorische waarde vanwege de redelijk oorspronkelijke massa, vormgeving, verhoudingen en materialisering.

Het advies van de gecombineerde welstands- en monumentencommissie:

- ✓ De commissie adviseert het pand aan te wijzen als cultuurhistorisch waardevol object.
- ✓ Het splitsen van de boerderij in twee woningen is voorstelbaar. De commissie adviseert de cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken als uitgangspunt bij de splitsing. Dat wil zeggen dat er specifieke aandacht is voor de erfinrichting én zowel de aanwezige als de nieuw te realiseren objecten.

D. Besluit college

Het college heeft er op 9 oktober 2019 mee ingestemd dat de boerderij cultuurhistorisch waardevol is en een splitsing hierdoor mogelijk is. Voorwaarde was dat de cultuurhistorische waarden goed in de ruimtelijke onderbouwing cq. Het bestemmingsplan naar voren moesten komen en moest aangetoond worden hoe de cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden.

E. Toevoeging aan lijst cultuurhistorische waardevolle panden

In het uitvoeringsprogramma Erfgoedbeleid Laarbeek 2021-2026 is onder 'Ambitie 2: erfgoed beter beschermen' het voornemen opgenomen om in 2022-2024 de lijst van beeldbepalende panden, cultuurhistorisch waardevolle panden en gemeentelijke monumenten te herijken. De boerderij [REDACTED] zal in vervolg op voorgaande toegevoegd worden aan de geactualiseerde lijst.

Behoud en herstel cultuurhistorische waarden

Om het behoud van de cultuurhistorische waarden te garanderen bij splitsing van de boerderij, is een schetsplan opgesteld. De gecombineerde monumenten- en welstandscommissie heeft ingestemd met dit schetsplan. Uit dit schetsplan wordt duidelijk dat bij de splitsing aan het uiterlijk van het pand nauwelijks wijzigingen zullen worden aangebracht. De contouren blijven geheel intact. Voor wat betreft de indeling van de gevels zal er slechts een beperkte aanpassing plaatsvinden. Aan de voorzijde wordt één van de dubbele deeldeuren voorzien van een raampartij en wordt een stalraam toegevoegd, om voldoende lichttoevoer te garanderen. De karakteristieke ventilatiegleuven in de westelijke zijgevel blijven behouden en de openingen worden weer hersteld. Er worden geen extra gevelopeningen toegevoegd om het gesloten karakter van de dichte gevel te behouden. Het dak blijft grotendeels intact. De toevoegingen op het dakvlak beperken zich tot dakramen.

De gevels met bijzondere muurankers blijven grotendeels intact en worden waar nodig hersteld. Het voegwerk wordt geheel hersteld, evenals de spatrand aan de voorgevel. Bij de ramen en deuren wordt het metsel- en voegwerk plaatselijk hersteld. Ter plaatse van een in het verleden verwijderd deurtje in de achtergevel wordt het voegwerk eveneens hersteld en, indien daarvoor de geschikte stenen gevonden kunnen worden, ook het metselwerk. De metalen garagedeur aan de achterzijde wordt vervangen door een meer passender ingetogen raamconstructie.

Overzicht herstelpunten boerderij [REDACTED]



Er kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen voorziet in het behoud én gedeeltelijk herstel van de cultuurhistorische waarden van de boerderij. De cultuurhistorische waarde is niet in het geding, maar wordt zelfs versterkt.

Het planvoornemen heeft verder ook geen consequenties voor het tracé van de Deense Hoek. De fysieke situatie wijzigt ter plaatse niet.

Het bouw-/cultuurhistorisch rapport, het schetsplan en het advies van de gecombineerde monumenten- en welstandscommissie zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing beschikbaar.

4.3.2 Milieuaspecten: geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een verandering aan een bestaande geluidsbron, waarbij binnen de geluidszone daarvan een geluidsgevoelig object aanwezig is, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van Deense Hoek, N615 (Molenheide/Hoofakker) en het bedrijventerrein met betoncentrale aan het Wilhelminakanaal. Gelet daarop is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om na te gaan of bij de nieuw te realiseren woning sprake is van een aanvaardbaar geluidsklimaat. De resultaten van dit “Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai Deense Hoek 17 Lieshout” (Tritium Advies, 2020) luiden als volgt:

- ✓ voor de gezoneerde wegen Sonseweg, N615 en het gedeelte van de Deense Hoek met een snelheidsregime van 80 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woning overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï niet aan de orde
- ✓ voor het gedeelte van de Deense Hoek met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de geluidbelasting op de noordgevel van de woning de richtwaarde met maximaal 2 dB overschrijdt
- ✓ het plangebied is gelegen binnen de 50 tot 55 dB(A)-contour van het geluidgezoneerde bedrijf ‘BetonCenter Swinkels’. In overleg met de provincie Noord-Brabant is de geluidbelasting ‘worstcase’ vastgesteld op 55 dB(A). Derhalve dient voor onderhavige woning ten gevolge van industrielawaai een hogere waarde te worden aangevraagd van 55 dB(A). Aangezien de zuid- en de westgevel geheel buiten de zichthoek van het geluidgezoneerde bedrijf zijn gelegen wordt op deze gevels een 5 dB lagere geluidbelasting gehanteerd dan op de noordgevel. Maatregelen voor het reduceren van de geluidbelastingen ten gevolge van het geluidgezoneerde bedrijf ‘BetonCenter Swinkels’ aan zowel de geluidsbronnen als in de overdracht zijn niet realistisch
- ✓ aangezien er voor onderhavige woning sprake is van een procedure hogere waarde ten gevolge van industrielawaai is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd

- ✓ Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Geluidbeleid Wet geluidhinder Hogere waarden" d.d. 14 oktober 2009 van de gemeente Laarbeek. Conform dit beleidsstuk kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit de Wet geluidhinder en aan één van de in het beleidsstuk genoemde subcriteria. In onderhavige situatie is er sprake van grondgebondenheid. Derhalve wordt voldaan aan één van de genoemde subcriteria. De woning is voorzien van een geluidluwe zuid- en westgevel. Bij het ontwerpen van de plattegronden dient er rekening mee te worden gehouden dat ten minste 50% van het aantal verblijfsruimtes of 50% van het oppervlakte van het verblijfsgebied is gesitueerd aan deze geluidluwe gevels. Bij voorkeur wordt de buitenruimte aan de geluidluwe zijde gesitueerd. Wanneer er rekening wordt gehouden met de voornoemde voorwaarden wordt voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het nader akoestisch onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels zal worden uitgevoerd in het kader van de vergunningverlening. Nu ontbreken uitgewerkte bouwplannen voor de boerderijsplitsing op basis waarvan een dergelijk onderzoek kan worden uitgevoerd.

Het akoestisch rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing beschikbaar.

4.3.3 Milieuaspecten: luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Als een project in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling, dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als het planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is sprake van een locatie waarop één extra woning wordt toegevoegd. Gelet op het gestelde in de Regeling NIBM zal deze zeker niet in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden luchtkwaliteitsnormen op leefniveau (de buitenlucht). Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Ze zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De geldende luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de fijnstofconcentratie van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van stikstofdioxide van $40 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$).

Uit de gegevens van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten is navolgende informatie af te leiden:

- ✓ de jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2019 ligt tussen de 18 en $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (ca. 18,2). Deze blijft daarmee onder de norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
- ✓ de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 15 en $20 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ (ca. 15,6). Deze blijft daarmee onder de norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Daarmee kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een voldoende tot goede luchtkwaliteit.

4.3.4 Milieuaspecten: geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

De boerderijsplitsing betreft het oprichten van een nieuw geurgevoelig object. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is een nadere beoordeling op het aspect geur noodzakelijk. Immers in de nabijheid gelegen bedrijven mogen in hun bedrijfsvoering niet worden beperkt en ter hoogte van het plangebied dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij moet gekeken worden naar zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting. Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op de planlocatie als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (veehouderijen in een omtrek van 2 km van het geurgevoelige object, belang geurgevoelig object).

In de omgeving van het plangebied aan de Deense Hoek zijn op enige afstand van het plangebied enkele veehouderijen aanwezig. De dichtstbij gelegen veehouderijen betreffen [REDACTED] (intensieve veehouderij), [REDACTED] (rundveehouderij), [REDACTED] (rundveehouderij) en [REDACTED] (intensieve veehouderij). De veehouderijen zijn gelegen op afstanden tussen de 440 m en 750 m van het plangebied. Met betrekking tot de voorgrondbelasting kan worden vastgesteld, dat voor geen van de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven de nieuwe woning maatgevend is. Tussen de nieuwe woning en de betreffende bedrijven zijn reeds burgerwoningen op kortere afstand van de bedrijven gelegen.

De bestaande ongesplitste woning [REDACTED] is reeds geheel een geurgevoelig object in het kader van de Wgv. Aangezien er geen uitbreiding van dit geurgevoelig object wordt gerealiseerd (interne splitsing) en het bouwvlak en het bestemmingsvlak "Wonen" niet in omvang toenemen, is een onderzoek ten aanzien van de achtergrondbelasting niet noodzakelijk; de omstandigheden omtrent het woon- en leefklimaat wijzigen niet.

4.3.5 Milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" zijn minimale richtafstanden opgenomen tussen bedrijven en burgerwoningen.

Voor de in de omgeving van het plangebied aanwezige bedrijven is geïnventariseerd in hoeverre sprake is van een zonering conform de handreiking 'Bedrijven en zonering' (VNG, 2009), die zich uitstrekt over het plangebied. Daarbij zijn de agrarische bedrijven buiten beschouwing gelaten. Voor deze agrarische bedrijven is steeds het aspect 'geur' bepalend voor de aan te houden afstand. In paragraaf 4.3.4 Geur is reeds aangegeven dat het aspect geur ten gevolge van de aanwezige veehouderijen geen onaanvaardbare situatie tot gevolg heeft. In navolgende tabel zijn de richtafstanden weergegeven voor de aanwezige niet-agrarische bedrijven, alsmede de daadwerkelijke afstanden tot het plangebied.

Locatie	Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Minimaal aanwezige daadwerkelijke afstand
[REDACTED]: opslag stalling	2	30 m	35 m
[REDACTED]: Opslag stalling	2	30 m	185 m
[REDACTED]: nutsvoorziening	2	30 m	180 m
[REDACTED]: bouwmaterialen-handel en beton-centrale	3.2	100 m	35 m tot bedrijfswoningen 60 m tot bouwmat. handel 135 m tot betoncentrale

Uit de tabel blijkt dat aan de richtafstand tot de bouwmaterialenhandel en betoncentrale niet wordt voldaan. Daarbij kunnen de volgende kanttekeningen gemaakt worden:

- ✓ Op de dichtstbij het plangebied gelegen perceelgedeelten van het bedrijf zijn 2 bedrijfswoningen gelegen. Op deze perceelgedeelten vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats die hinder voor omliggende woningen op kunnen leveren.
- ✓ De perceelgedeelten, waarop hinder veroorzakende bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden liggen op 60 m of meer van de nieuw te realiseren woning. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 100 m. Deze geldt echter voor locaties in een 'rustige woonwijk'. Daarvan is hier geen sprake. Door de aanwezigheid van diverse bedrijven in de directe omgeving en de ligging tussen de N602 en het Wilhelminakanaal kan gesproken worden van een 'gemengd gebied'. In dergelijke gebieden mag de richtafstand voor categorie 3.2- bedrijven verkleind worden naar 50 m. Aan deze richtafstand wordt wel voldaan.
- ✓ Het belangrijkste hinder veroorzakende aspect bij de bouwmaterialenhandel en betoncentrale betreft het aspect 'geluid'. Rondom het bedrijf is daaruit volgend een geluidzonering met maximale geluidniveaus vastgelegd. In paragraaf 4.3.2 Milieuaspecten: geluid is reeds aangetoond dat voor de door splitsing te realiseren woning qua geluid sprake is van een aanvaardbaar woonmilieu.

Bij de overige bedrijfsactiviteiten wordt steeds voldaan aan de richtafstand voor een 'rustige woonwijk'.

4.3.6 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen/buisleidingen/transportroutes en Regeling Basisnet

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10^{-6} . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging.

Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

De volgende aspecten spelen een rol ten aanzien van externe veiligheid bij ruimtelijke projecten:

- ✓ inrichtingen;
- ✓ vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- ✓ transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor.

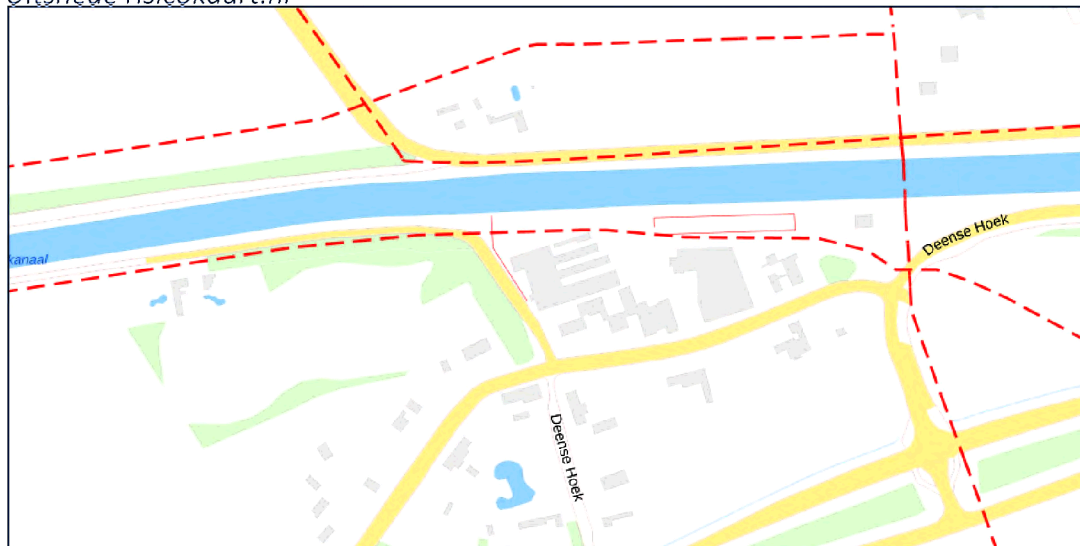
Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het PR en het GR. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb).

Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) relevant. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is het verplicht transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in een bestemmingsplan. In het Bevt en de Regeling Basisnet zijn de normen voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Tot slot is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie.

Risicokaart

Op de Risicokaart Noord-Brabant zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen. De risicocontouren van op grotere afstand gelegen inrichtingen reiken niet tot over het plangebied. Hetzelfde geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over (water-/spoor-)wegen. In de wijde omgeving van het plangebied vinden dergelijke transporten niet plaats.

Uitsnede risicokaart.nl



In de omgeving van het plangebied worden wel gevaarlijke stoffen vervoerd door buisleidingen. Het gaat daarbij om de volgende leidingen:

- ✓ defensieleiding, met PR10⁻⁶-contour van 0 m. Gelet op de ligging van deze contour op de leiding is er geen sprake van een veiligheidsafstand, waarbinnen naar het GR moet worden gekeken.
De afstand van het plangebied tot deze leiding bedraagt ten minste ca. 115 m.
- ✓ aardgasleiding, diameter 14 inch, druk 4000 kpa, met PR10⁻⁶-contour binnen 5 m van leiding en een veiligheidsafstand (1%-letaliteitsgrens) voor GR van 150 m.
De afstand van het plangebied tot deze leiding bedraagt ten minste ca. 170 m.
- ✓ aardgasleiding, diameter 12 inch, druk 6620 kpa, met PR10⁻⁶-contour binnen 5 m van leiding en een veiligheidsafstand voor GR van 170 m.
De afstand van het plangebied tot deze leiding bedraagt ten minste ca. 235 m.
- ✓ aardgasleiding, diameter 36 inch, druk 6620 kpa, met PR10⁻⁶-contour binnen 5 m van leiding en een veiligheidsafstand voor GR van 430 m.
De afstand van het plangebied tot deze leiding bedraagt ten minste ca. 290 m.

Enkel voor de aardgasleiding (36 inch, 6620 kpa) is sprake van de ligging binnen de veiligheidsafstand. Omdat het plangebied royaal is gelegen buiten de bijbehorende 100%-letaliteitsgrens van 180 m en de toename van de populatiedichtheid door de toevoeging van 1 woning zeer beperkt is, is de verwachting gerechtvaardigd dat geen sprake is van een significante toename van het GR. Om deze reden is gemotiveerd afgezien van een verantwoording van de toename van het GR.

4.3.7 Mer(boordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De specifieke activiteiten, die plaatsvinden binnen het plangebied, zijn niet opgenomen op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in dit hoofdstuk in de paragrafen Ondergrond, Netwerklaag en Bovenste laag, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

4.4.1 Kostenverhaal

Tussen de betrokken initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer ook het kostenverhaal is geregeld.

De kosten van de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente Laarbeek zijn aan het planvoornemen daardoor geen kosten verbonden.

4.4.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. Het planvoornemen heeft nauwelijks of geen negatieve gevolgen voor de directe omgeving. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de bij de anterieure overeenkomst behorende planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.