

ruimtelijke onderbouwing
'BiO-woning Stekkermortel'
Gemeente Laarbeek

status: definitief
datum: 22 november 2010
projectnummer: 425210
adviseur: Wle



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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

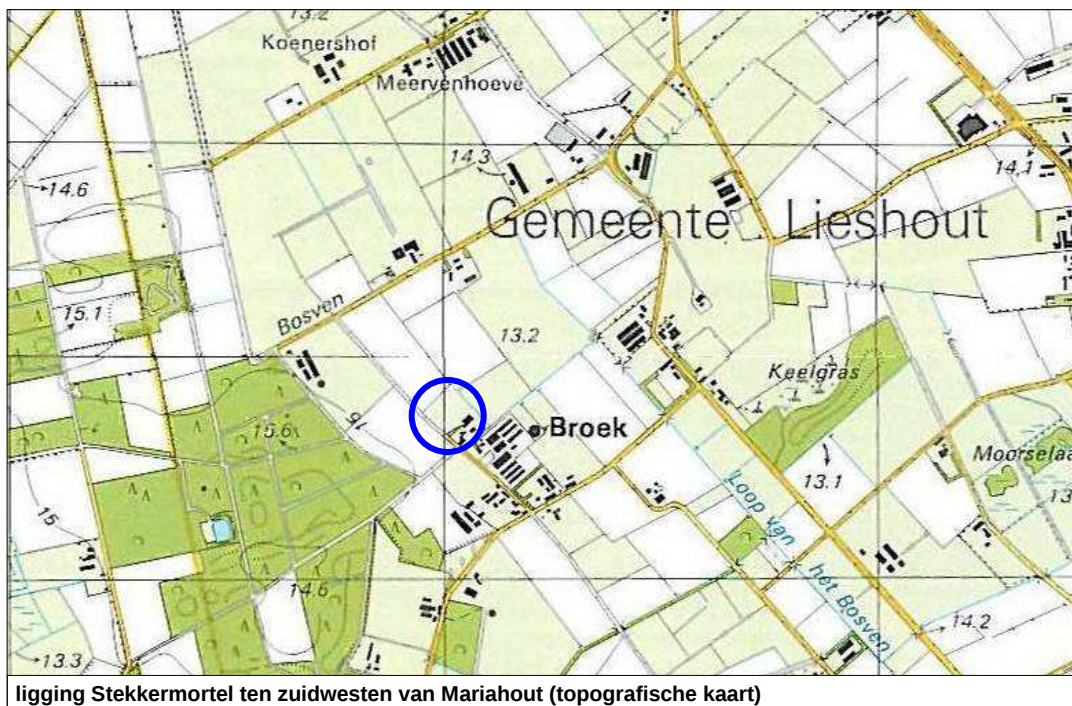


Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Opzet ruimtelijke onderbouwing	3
2	Projectprofiel	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Gebiedsbeschrijving	4
2.3	Projectbeschrijving	6
2.4	Ruimtelijke inpassing conform regeling BiO	7
2.5	Parkeren en ontsluiting	8
2.6	Oriëntering en privacy	8
2.7	Duurzaamheid	8
3	Beleid	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Sectorale aspecten	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Bodemkwaliteit	16
4.3	Wet geluidhinder	16
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Bedrijven en milieuzoneringen	17
4.6	Externe veiligheid	18
4.7	Kabels en leidingen	18
4.8	Flora en fauna	19
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	20
5	Waterparagraaf	22
5.1	Watertoets	22
5.2	Waterhuishoudkundige situatie	22
5.3	Invloed van het planvoornemen	23
5.5	Riolering	23
6	Haalbaarheid	24
6.1	Economische en financiële haalbaarheid	24
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	24
6.3	Conclusie	24







1 Inleiding

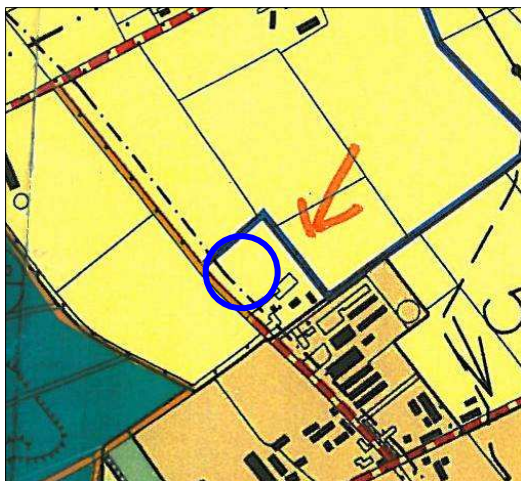
1.1 Aanleiding

Aan de Stekkermortel in Mariahout, gemeente Laarbeek, is een agrarisch perceel gelegen. Bij de gemeente Laarbeek is het verzoek ingekomen om medewerking te verlenen aan de bouw van één nieuwe woning op dit perceel. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is woningbouw op deze locatie, gelegen in het buitengebied, echter niet mogelijk. Het planvoornemen vindt derhalve plaats in het kader van de regeling 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BiO), waarbij in het buitengebied in ruil voor een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit woningen gebouwd mogen worden.

Voor het plangebied is het volgende bestemmingsplan van kracht: Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld d.d. 21 juli 1998 en goedgekeurd d.d. 9 maart 1999. Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied in zijn geheel de bestemming 'agrarisch gebied'. De als zodanig bestemde gronden zijn bedoeld voor een duurzame agrarische bedrijfsontwikkeling. Het realiseren van woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Zeer recent is door de gemeente Laarbeek het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied vastgesteld. De locatie aan de Stekkermortel zal integraal in de eerste herziening van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied worden opgenomen. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van deze eerste herziening kan, door middel van deze ruimtelijke onderbouwing, de planvorming ten behoeve van de voorgenomen woningbouw vast in gang worden gezet op basis van de BiO-regeling.





uitsnede vigerende bestemmingsplankaart



luchtfoto met afgekaderd plangebied

Daarbij dient het planvoornemen te voldoen aan de criteria die de gemeente Laarbeek stelt aan kavels die in het kader van de BiO-regeling worden ontwikkeld. Het betreft de volgende criteria:

- de bouwkavels dienen een frontbreedte te hebben van minimaal 25 meter;
- de bouwkavels mogen bebouwd worden met woningen in de klasse vrijstaand;
- per kavel mag één woning gebouwd worden;
- de woningen dienen gesitueerd te worden binnen een bouwvlak dat wordt gevormd door de aan te houden afstanden tussen bebouwing en kavelgrenzen;
- de voorgevelrooilijn ligt binnen het gehele plangebied op 10 meter uit de voorste kavelgrens. De woningen moeten in de voorgevelrooilijn worden geplaatst. Er is een bebouwingsvrije zone van 5 meter tot de zij-kavelgrenzen;
- voor de hoofdbouw bedraagt de diepte van het bouwvlak 12 meter;
- de woningen worden op de straatzijde georiënteerd. Waar sprake is van een hoekwoning dient aandacht te worden besteed aan een tweezijdige oriëntatie;
- het maximaal te bebouwen oppervlak bedraagt 25% van de kavelgrootte met een maximum van 250 m² inclusief bijgebouwen;
- de goothoogte ligt tussen de 2,5 meter en 4,5 meter;
- de inhoud van de woningen (hoofdgebouw) bedraagt tussen de 300 m³ en 850 m³;
- de kap heeft een helling van 35° - 60°;
- bijgebouwen: zie aan- en bijgebouwenregeling gemeente Laarbeek dan wel het vigerende bestemmingsplan;
- bij de situering van de woningen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met een gunstige oriëntatie van de dakvlakken op de zon. Dit impliceert dat naast het gebruik van systemen van passieve zonne-energie ook systemen kunnen worden gebruikt voor de toepassing van actieve zonne-energie. Voor het gebruik van deze systemen die zonlicht omzetten in thermische c.q. elektrische energie is het noodzakelijk dat er op de dakvlakken panelen of collectoren worden geplaatst. Deze panelen of collectoren dienen op een visueel verantwoorde wijze in het dakvlak te worden geïntegreerd;
- in de BiO-locatie wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd op welke wijze wordt voldaan aan de genoemde criteria, dan wel onderbouwd waarom in beperkte mate afwijken van de criteria op bepaalde punten geen bezwaar vormt. Er wordt voorts ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid en er vindt een onderbouwing plaats dat het plan niet strijdig is met andere beleidsvelden. Hierna kan de beoogde ontwikkeling in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied worden opgenomen.

1.2 Opzet ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing bevat in ieder geval de volgende elementen:

- beschrijving van het project (incl. motivering en verhouding met geldende en toekomstige bestemmingsplan);
- beschrijving van de omgeving en relatie met de omgeving;
- toetsing aan wettelijke kaders;
- toetsing aan beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente (bestaand en in ontwikkeling);
- integrale stedenbouwkundige, ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische motivering en afweging;
- toetsing aan relevante milieuaspecten;
- waterparagraaf;
- conclusies van de noodzakelijke onderzoeken;
- beschrijving overige aspecten (zoals duurzaamheid, parkeren, kabels en leidingen, civielrechtelijke aspecten etc.);
- financieel-economische uitvoerbaarheid;
- maatschappelijke uitvoerbaarheid.





aangrenzende bedrijf Stekkermortel 6



kruising Stekkermortel en Bosven

2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

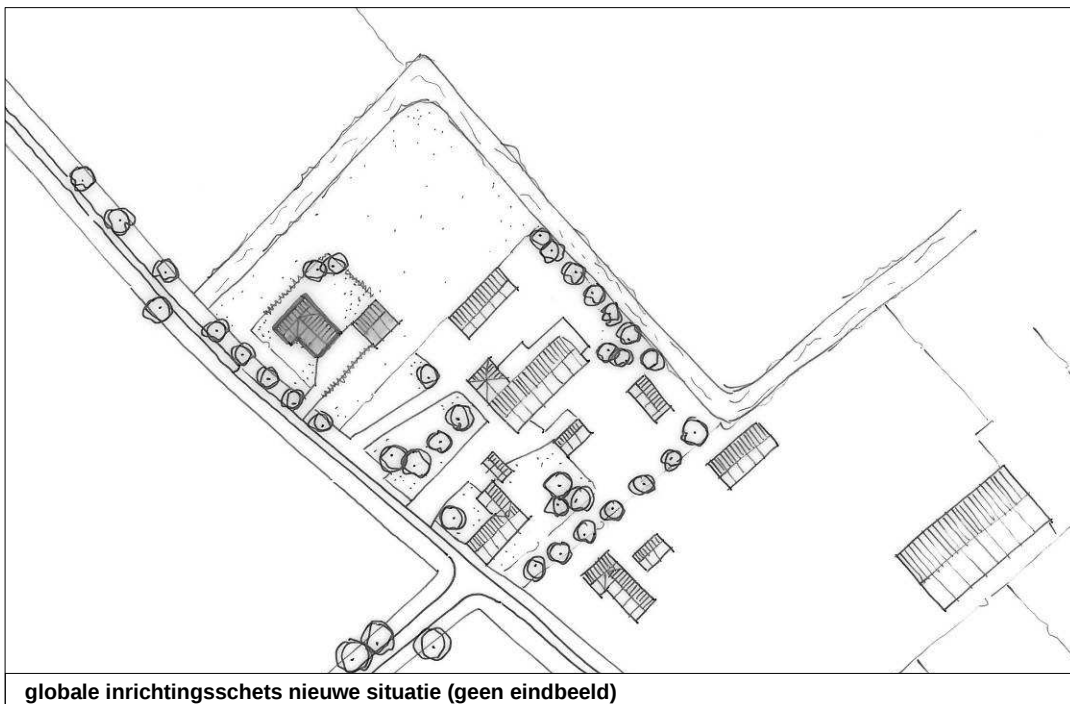
Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuwe woning aan de Stekkermortel in Mariahout. De ontwikkeling vindt plaats in het kader van de BiO-regeling, waarbij in ruil voor de bouw van de woning een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied plaatsvindt.

2.2 Gebiedsbeschrijving

De locatie maakt deels onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Broek, de begrenzing van de bebouwingsconcentratie loopt hier dwars over het kadastrale perceel waarop de woning wordt gepositioneerd. Logischerwijs zou de grens van de bebouwingsconcentratie verlegd kunnen worden zodat het gehele kadastrale perceel binnen de bebouwingsconcentratie valt. Dit is niet alleen in functioneel opzicht logischer, maar ook in ruimtelijk opzicht, aangezien de om het betreffende perceel heen gelegen brede sloot op die manier een heldere visuele grens van de bebouwingsconcentratie Broek aan de noordzijde kan vormen.

Momenteel is de grens van de bebouwingsconcentratie niet zichtbaar in het landschap, aangezien deze min of meer willekeurig over het perceel loopt. Bij de vaststelling van de begrenzing van de bebouwingsconcentratie is hierover reeds een zienswijze ingediend. Deze is door de gemeente gehonoreerd, echter om onduidelijke redenen is de begrenzing in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied niet aangepast. In paragraaf 3.4.1. zal hier nader op worden ingegaan.

De bebouwingsconcentratie Broek betreft een solitair gelegen bebouwingslint in het westen van de gemeente Laarbeek. Ten noorden van de bebouwingsconcentratie ligt de kern Mariahout en ten zuidoosten de kern Lieshout. Tussen de westelijke begrenzing van de bebouwingsconcentratie en de gemeentegrens bevindt zich een bosgebied.

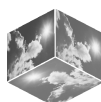


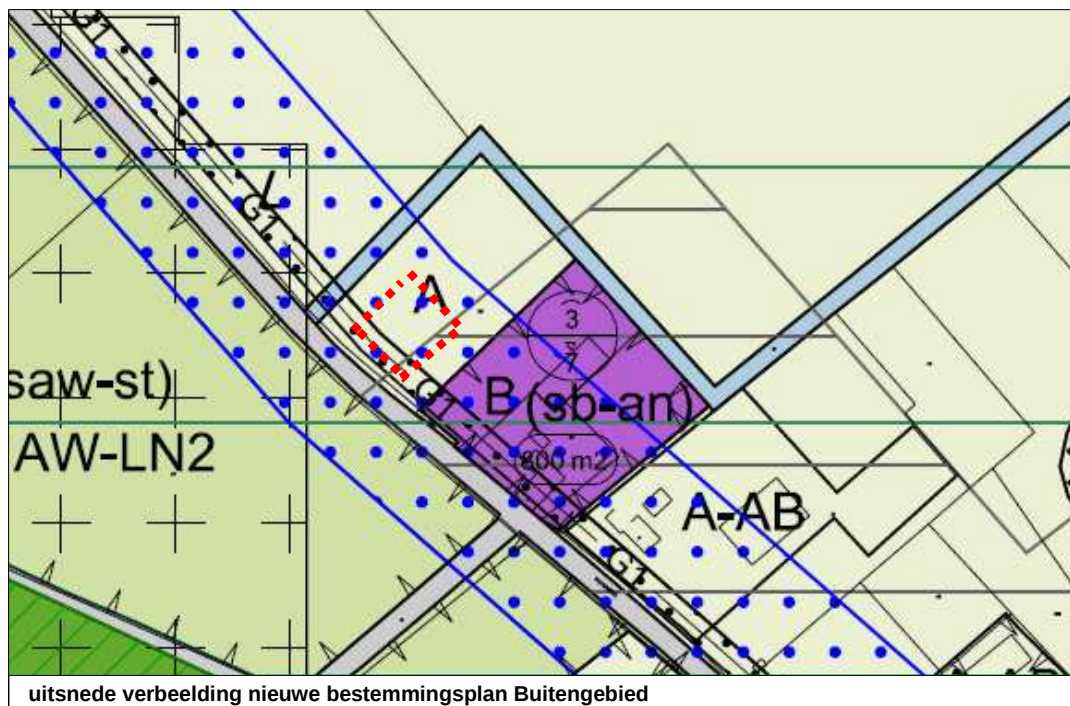
globale inrichtingsschets nieuwe situatie (geen eindbeeld)

Een kleinschalig bosgebied bevindt zich centraal in de bebouwingsconcentratie, ten oosten van de weg. In de huidige situatie is de aanwezige bebouwing op relatief grote afstand van elkaar gesitueerd. Hierdoor heeft de bebouwingsconcentratie een open karakter en is het contrast tussen bosgebied enerzijds, en het open landschap anderzijds, sterk aanwezig.

Aangrenzend aan de zuidoostzijde van het plangebied is op nummer 6 een bouwbedrijf gelegen (Wijdeven Totaalbouw), inclusief een bedrijfswoning. De bebouwing hier is opgetrokken uit rode baksteen wanden in 1 bouwlaag met kap. Ook is een uit groene metalen wanden opgetrokken stallingsruimte aanwezig met een vergelijkbare maatvoering. De woning op nummer 4 is eveneens uit baksteen opgetrokken in 1 bouwlaag met kap en beschikt ook over een vergelijkbare stallingsruimte. In de wijdere omgeving zijn aan de Broek nog verschillende andere woningen en (voormalige) agrarische gebouwen aanwezig. Deels betreft het oude langgevelboerderijen welke reeds naar een burgerwoning zijn omgezet. De meeste woningen zijn ruim opgezet op grote kavels.

Aan zowel de Stekkermortel als de weg Broek ontbreekt een eenduidige rooilijn voor de woningen en overige bebouwing. Een aantal gebouwen ligt nagenoeg tegen de weg, andere zijn verder van de weg af gelegen. De wegenstructuur ter plaatse heeft een zeer lokaal karakter. Grotere doorgaande wegen zijn op grote afstand van het plangebied gelegen. Ook andere grotere infrastructurele werken zijn afwezig in de omgeving, welke vooral bestaat uit agrarische gronden en enkele kleine bosgebieden.





2.3 Projectbeschrijving

De kavel waarop de woning komt te liggen is 1.000 m² groot en geprojecteerd op een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lieshout, sectie G, nummer 1050. Ook het aangrenzende bouwbedrijf ligt op dit kadastrale perceel. De nieuwe woonkavel maakt uiteraard geen deel uit van het bedrijfsperceel, het betreft puur een kadastrale indeling, geen functionele. Het perceelsgedeelte waarop de woonkavel komt te liggen heeft alleen een agrarische bestemming. De bestemmingsgrens tussen de agrarische kavel en de bedrijfskavel loopt toevalligerwijs over het betreffende kadastrale perceel.

Op de bovenstaande afbeelding is een uitsnede van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Laarbeek weergegeven. Hierop is duidelijk te zien dat de bedrijfsbestemming (B (sb-an)) niet over het gehele perceel ligt. De locatie van de woonkavel valt geheel binnen de agrarische bestemming (A) en ligt op enige afstand van de bedrijfsbestemming.

Het gedeelte van de agrarische kavel waar de woonkavel op komt te liggen, bestaat momenteel uit weiland en is circa 4.578 m² groot. Daarvan zal zeged echter niet meer dan 1.000 m² worden gebruikt ten behoeve van de nieuwe woning. Het overige deel van de agrarische kavel blijft conform de huidige situatie in gebruik als weidegrond. De circa 1.000 m² grote kavel van de woning zal minimaal 30 meter breed zijn en minimaal 10 meter van de perceelsgrens van het aangrenzende bedrijf komen te liggen. Aan de noordzijde ligt de kavel op ten minste 6 meter van de aangrenzende sloot, een voor het onderhoud van de sloot door het waterschap noodzakelijke afstand. Aan de zijde van de weg ligt de voorste kavelgrens achter de daar gelegen sloot en groenstrook.

Voor de nieuwe BiO-woning bestaan nog geen gedetailleerde bouwplannen. Vast staat wel dat de woning een frontbreedte van circa 15 meter zal krijgen en een eveneens te realiseren bijgebouw een frontbreedte van circa 10 meter krijgt. Wat betreft maatvoering sluit de woning daarmee aan bij de reeds bestaande bebouwing in de bebouwingsconcentratie. Ook het materiaal- en kleurgebruik zal aansluiten bij de overige bebouwing in de omgeving.

De bouw van de woning vindt plaats in het kader van de provinciale regeling zoals verwoord in de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (zie ook paragraaf 3.3.4). Via deze BiO-regeling kunnen agrariërs in het buitengebied volgens bepaalde normen bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en er woningen voor terugbouwen. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan plaatsvinden door middel van sanering van stallen, groenontwikkeling of het leveren van een financiële bijdrage (welke ingezet zal worden voor kwaliteitsverbetering elders). Bij de woning aan de Stekkermortel is het laatste het geval.

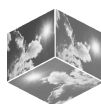
2.4 Ruimtelijke inpassing conform regeling BiO

Teneinde een optimale inpassing van de nieuwe situatie te garanderen, dient het planvoornemen tot de bouw van een nieuwe woning te voldoen aan de criteria zoals gesteld in paragraaf 1.1.

Zoals aangegeven zijn er nog geen gedetailleerde bouwplannen voor de woning beschikbaar. De gegeven randvoorwaarden bieden echter wel een kader voor de toekomstige bouwplannen. Hier wordt nu kort ingegaan op de wijze waarop de betreffende woning ruimtelijk ingepast zal worden conform de gestelde criteria. De weergegeven inrichtingschets dient daarbij als visuele toelichting.

De te bouwen woning betreft een vrijstaande woning op een kavel van ten minste 30 meter breed, welke met de voorgevel op circa 10 meter van de voorste kavelgrens zal worden gepositioneerd. De woning wordt centraal op de kavel geplaatst, waardoor aan weerszijden een afstand van 5 tot 10 meter tot de zijdelingse perceelsgrens bestaat. De maatvoering van de woning zal conform de gegeven criteria zijn, waarmee tevens wordt aangesloten bij de maatvoering en stijl van de bebouwing in de omgeving. Daarmee is een goede architectonische inpassing gewaarborgd.

De te bouwen woning wordt parallel aan de Stekkermortel gesitueerd, met de lange gevel en het dakvlak op de weg gericht. Daarmee kan in hoge mate gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden om zonnepanelen in het dak te integreren. De woning komt op een afstand van 60 tot 70 meter van de aangrenzende bedrijfswoning op nummer 6 te liggen. Dit is een relatief grote afstand, waardoor het open karakter van de bebouwingsconcentratie wordt gewaarborgd en doorzichten vanaf de weg naar het landelijke gebied blijven bestaan. Ook het feit dat de kavel zelf reeds op afstand van de aangrenzende bedrijfskavel ligt, draagt bij aan het open karakter.



2.5 Parkeren en ontsluiting

Het plangebied wordt direct ontsloten op de Stekkermortel, welke via de weg Broek uitkomt op het Ginderdoor. Deze weg vormt de primaire verbindingroute tussen Lieshout en Mariahout en maakt daardoor deel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van de gemeente Laarbeek. De bouw van de nieuwe woning aan de Stekkermortel zal leiden tot extra verkeersaanpakking. Gelet op de schaal van het planvoornemen zal dit aantal echter dermate gering zijn dat voor de verwerkingscapaciteit van de lokale wegen geen nadelige effecten worden verwacht.

Momenteel is het deel van de Stekkermortel waaraan de woning komt te liggen nog onverhard. Ten behoeve van de woning bestaat de mogelijkheid dat de bestrating wordt doorgetrokken vanaf de Stekkermortel 6. Vooralsnog blijft de weg evenwel onverhard, conform de huidige situatie.

Parkeren langs de Stekkermortel is niet gewenst. Parkeren ten behoeve van de nieuwe woning vindt derhalve geheel plaats op eigen terrein. Hiervoor biedt de ruime kavel voldoende gelegenheid.

2.6 Oriëntering en privacy

De nieuwe woning wordt op de Stekkermortel georiënteerd, aan de noordzijde van deze weg. De woning heeft net als de aangrenzende bebouwing op nummer 4 en 6 een vrij uitzicht over het agrarische gebied aan de overzijde van de weg en ligt op geruime afstand van andere woningen.

De privacy van de nieuwe woning is door de ligging op relatief grote afstand van andere woningen gewaarborgd. Door middel van beplanting kan de privacy van de nieuwe woning nog verder worden gewaarborgd. De privacy van omliggende woningen en omwonenden komt niet in het geding.

2.7 Duurzaamheid

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. In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Laarbeek.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

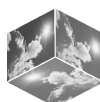
Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Op het plangebied is met name de eerste doelstelling van toepassing. Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een BiO-woning. Dit is een vorm van intensivering, welke bijdraagt aan een verdere bundeling van stedelijkheid. Het planvoornemen past zodoende binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid. Voor het plangebied wordt in de Nota Ruimte voorts geen specifiek beleid geformuleerd.

3.2.2 *Nota mensen, wensen, wonen*

In de nota Mensen, wensen, wonen wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Een van de kernthema's is 'meer ruimte voor groene woonwensen'. De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kan realiseren. Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker.



Wonen in het buitengebied nabij dorpen is, zeker bij de huidige inwoners, populair. Er is een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitengebied en de specifieke sociale banden. Wanneer in de toekomst het belang van informatie- en communicatietechnologie verder toeneemt, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen. Het voornemen om een BiO-woning te realiseren vormt hiervan een voorbeeld. Hier kan worden voldaan aan de wens van ruim en groen wonen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

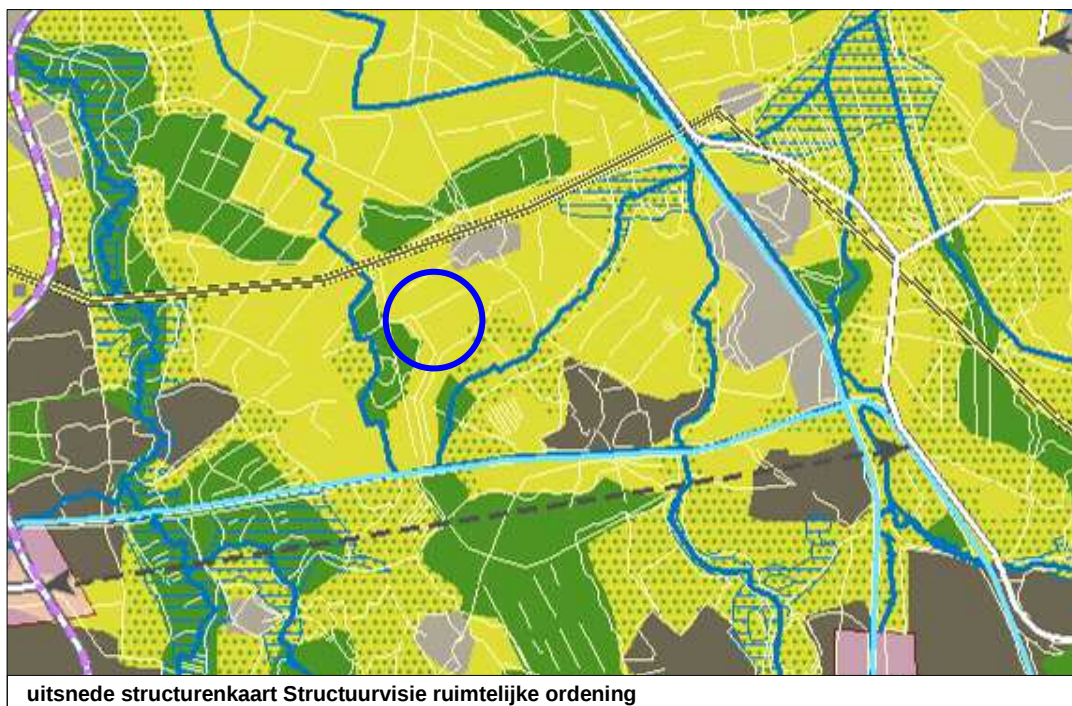
De structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

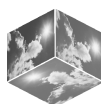


Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'gemengd agrarisch gebied'. Het beleid is er hier op gericht om multifunctioneel gebruik mogelijk te maken. In kernrand-zones, waar ook het plangebied toe mag worden gerekend, is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. De ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Het planvoornemen is een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid. De woonfunctie in de bebouwingsconcentratie Broek wordt versterkt, waarbij tegelijkertijd een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse optreedt.

3.3.2 Verordening Ruimte fase 1 en 2

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De verordening ruimte is in twee fasen ingevoerd en bevat onder andere regels die specifiek van toepassing zijn op wonen en werken in het landelijk en stedelijk gebied. In de eerste fase (vastgesteld d.d. 23 april 2010) worden onder andere regels gesteld omtrent de concentratie van verstedelijking, het doorwerken van de SER-ladder, functiemenging en uitbreiding van grootschalige bedrijvigheid.



In de tweede fase, welke zich in de ontwerpfase bevindt, komen regels aan de orde omtrent detailhandel buiten buurt-, wijk-, dorps- en stadscentra, ontwikkeling van bovenlokale grootschalige voorzieningen, uitsluiten van detailhandelsvestigingen buiten het bestaande stedelijke gebied en het mogelijk maken van stedelijke ontwikkelingen bij complexen in het buitengebied.

In fase 2 wordt aangegeven dat een bestemmingsplan dat is gelegen in het buitengebied binnen de groenblauwe mantel of het agrarisch gebied en dat voorziet in de bouw van een of meer woningen, een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de beoogde kwaliteit van de woning(en) bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit (1.2.1);
- b. toepassing is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering (1.2.2);
- c. een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning is verzekerd door een beeldkwaliteitsplan of daarmee vergelijkbaar instrument.

Ad a. ruimtelijke kwaliteit:

in het kader van de realisering van de woning worden de daarvoor staande financiële bijdragen gestort in een gemeentelijk fonds, dat ziet op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Laarbeek. Ook ter plaatse van de BiO-woning zelf vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats. De nieuwe woning worden ingepast in de bestaande bebouwingsconcentratie en de landelijke omgeving. Vanuit het noorden krijgt het cluster nu een duidelijke afronding door middel van de woning. Bovenal wordt vanuit het noorden het zicht op de bedrijfsgebouwen door de woning weggenomen.

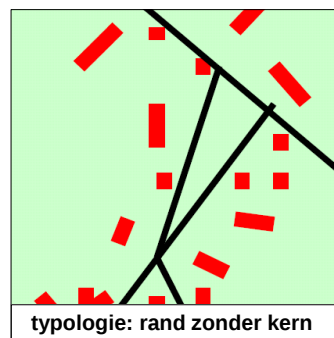
Ad b. kwaliteitsverbetering:

de kwaliteitsverbetering ter plaatse is derhalve zowel ruimtelijk als landschappelijk van aard: de nieuwe woning zorgt voor een versterking van de bebouwingsconcentratie en wordt op een dusdanige wijze ingepast, dat ook het omliggende landschap aan kwaliteit wint. Op de locaties elders vindt uiteraard een kwaliteitsverbetering plaats door landschaps- en natuurontwikkeling en eventueel de sloop van overtollige bebouwing.

In de met de landschaps- en natuurontwikkeling en eventuele sloop gepaard gaande kosten wordt voorzien door de opbrengsten van de nieuwe woning. In een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek wordt een en ander vastgelegd.

Ad c. landschappelijke en architectonische inpassing:

een goede landschappelijke en architectonische inpassing is uitgangspunt van het planvoornemen. Onderdeel van de toelichting is een beschrijving van de toekomstige ruimtelijke structuur en de inpassing daarin van de nieuwe woning aan de Stekkermortel in de bebouwingsconcentratie Broek. Middels een inrichtingsvoorstel is een en ander ook geïllustreerd, zoals weergegeven in hoofdstuk 2.4.



3.3.4 Nota Buitengebied in ontwikkeling

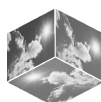
Met de beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling, hebben Gedeputeerde Staten invulling gegeven aan de wens vanuit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om te komen tot een verbetering van het platteland en hiervoor ruimte te geven. In de nota hebben bebouwingsconcentraties een bijzondere plek gekregen. Vanuit de provincie wordt belang gehecht aan het aantrekkelijk houden van het platteland.

Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal dan ook vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen de functie en de omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Het begrip bebouwingsconcentraties is ten opzichte van het Streekplan 2002 aangepast. Het is een verzamelbegrip, waaronder linten, bebouwing clusters en kernrandzones worden begrepen.

De locatie aan de Stekkermortel kan getypeerd worden als een rand zonder kern en bevat in feite een zwerm bebouwing, min of meer geclusterd langs de wegen Broek en Stekkermortel. Vanuit een buitengebiedperspectief is het voorstelbaar om de aanwezigheid van bebouwing hier terug te dringen. Anderzijds kan door middel van het toevoegen van sporadische bebouwing juist worden gekomen tot een duidelijke afronding c.q. begrenzing van de bebouwingsconcentratie aan één zijde.

Via de BiO-regeling kan in het buitengebied volgens bepaalde normen de ruimtelijke kwaliteit verbeterd worden in ruil voor het terugbouwen van woningen. Een belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. De bouw van de woning wordt aangewend om het bebouwingscluster op een ruimtelijk en landschappelijk kwalitatieve wijze af te ronden. De ontwikkeling wordt derhalve gebruikt om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te kunnen verbeteren.

Voor de toepassing van dit beleid, is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het gebied met zijn omgeving opstelt, voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing, en waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt. De gemeente Laarbeek heeft in haar structuurvisie aangegeven hoe hiermee om zal worden gegaan (zie hoofdstuk 3.4.1).



3.4 Gemeentelijk beleid

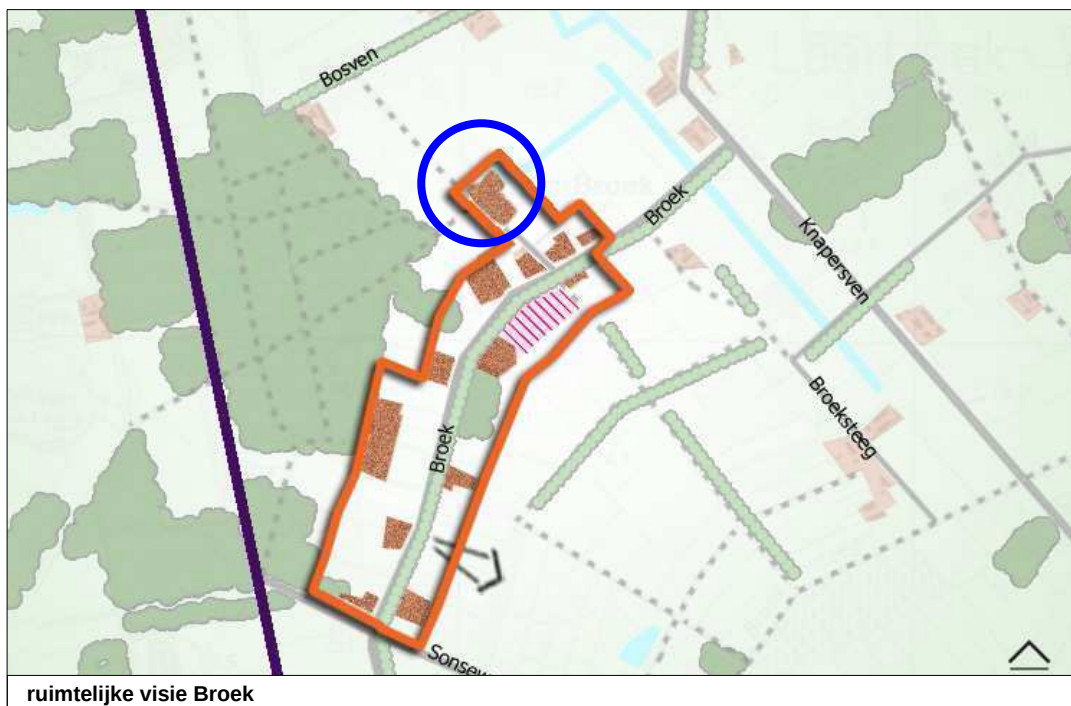
3.4.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020 | Groei in balans

De Structuurvisie Laarbeek 2010-2020 is op 16 september 2010 vastgesteld. In deze nieuwe gemeentelijke structuurvisie wordt aandacht besteed aan de BiO-regeling. Het buitengebied dient een kwaliteitsverbetering te ondergaan en te ontstienen. Uitbreiding van bebouwingsconcentraties aan de randen van de kernen is daardoor in principe niet toegestaan. Echter door gebruik te maken van de BiO-regeling maakt de gemeente het toch mogelijk om onder strikte voorwaarden woningen toe te voegen. Aanvragers van BiO-woningen dienen een financiële vergoeding af te dragen, welke gebruikt zal worden voor een verdere kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Niet overal in het buitengebied mag deze regeling worden toegepast. De in aanmerking komende gebieden zijn in het bestemmingsplan Buitengebied vastgelegd in een gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties. Het plangebied is daarbij gedeeltelijk gelegen in één van deze gebieden, te weten de bebouwingsconcentratie Broek. In de ruimtelijke visie voor dit gebied wordt gesteld dat op verschillende strategische plaatsen langs de weg Broek en de Stekkermortel nieuwe bebouwing mogelijk is. Hierdoor kan de bestaande ruimtelijke- en groenstructuur worden versterkt.

In de visie wordt gesteld dat eventuele nieuwe bebouwing met name in het noorden van de bebouwingsconcentratie kan worden gerealiseerd. De noordelijke entree kan hiermee worden verduidelijkt. Het plangebied is gelegen in het uiterste noorden van de bebouwingsconcentratie. De grens loopt daarbij over het betreffende perceel, waardoor niet het gehele plangebied binnen de in de visie weergegeven begrenzing van de bebouwingsconcentratie valt. Door de initiatiefnemer is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, met het verzoek om de begrenzing van de bebouwingsconcentratie aan te passen, zodat het gehele perceel wel hierbinnen komt te vallen. De gemeente heeft de zienswijze gehonoreerd en geantwoord dat de begrenzing van de bebouwingsconcentratie wordt gevormd door de begrenzing van het perceel (alook aangegeven in de Responsnota Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, zienswijze en reactie nr.32 op bladzijde 28). Daarmee ging de initiatiefnemer er van uit dat het perceel geheel zou worden opgenomen in de bebouwingsconcentratie.

Door onduidelijke redenen is op de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied echter de grens van de bebouwingsconcentratie Broek nooit gewijzigd, ondanks de gehonoreerde zienswijze. De grens van de bebouwingsconcentratie is derhalve onjuist weergegeven, waardoor het betreffende perceel slechts gedeeltelijk binnen de begrenzing valt. Op basis van de Responsnota had de begrenzing aangepast moeten worden, zodat het gehele perceel binnen de bebouwingsconcentratie Broek zou komen te vallen. De gemeente heeft aangegeven deze fout te willen corrigeren in het nieuw op te stellen bestemmingsplan waarin alle lopende verzoeken voor BiO-woningen worden meegenomen. Ook de onderhavige ruimtelijke onderbouwing voor de BiO-woning aan de Stekkermortel zal hierin aldus worden opgenomen.

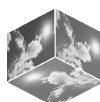


Zoals in paragraaf 2.2 reeds is aangegeven, zou het opnemen van het resterende gedeelte van het kadastrale perceel in de bebouwingsconcentratie zowel in functioneel als ruimtelijk opzicht niet bezwaarlijk zijn. Hierdoor zou juist een duidelijke visuele begrenzing ontstaan van de bebouwingsconcentratie aan de noordzijde.

De gemeente Laarbeek heeft nogmaals aangegeven dat het inderdaad logisch en rechtvaardig zou zijn als het gehele perceel zou worden meegenomen in de bebouwingsconcentratie, waarbij aldus de om het kadastrale perceel liggende sloot de begrenzing zou gaan vormen. Mits vergezeld van een goede onderbouwing heeft de gemeente er geen bezwaar tegen als de grens van de bebouwingsconcentratie wordt verruimd. Deze onderbouwing is in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen, waarbij de conclusie luidt dat sprake is van een functionele en ruimtelijke verbetering, indien de grens van de bebouwingconcentratie wordt verlegd naar de buitenste grens van het kadastrale perceel waarop de woning wordt gepositioneerd.

Het zicht op het achterliggende open landschap blijft door de ruime opzet van de woning op de kavel gewaarborgd. Het contrast tussen het gesloten en open landschap blijft beleefbaar. Daarmee past het planvoornemen binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente Laarbeek.

In de structuurvisie en het daarbij behorende uitvoeringsprogramma zijn tevens de locaties, waar de gelden voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering zullen worden ingezet, vastgelegd.



4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

De locatie is op dit moment niet bebouwd. Gelet op de huidige agrarische functie is onderzoek naar mogelijke verontreinigingen van de bodem echter noodzakelijk. Een dergelijk onderzoek zal in het kader van de bouwvergunningaanvraag worden verricht, mede ten behoeve van de benodigde 'schone grondverklaring'.

4.3 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Voor het planvoornemen zijn daarbij de weg Stekkermortel en het aangrenzende bedrijf van de initiatiefnemer van belang.

Gelet op de aard van de Stekkermortel, ter hoogte van het plangebied een zandpad dat slechts een klein deel van het buitengebied ontsluit met daarin maar een zeer beperkt aantal bedrijven en woningen, wordt thans het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï achterwege gelaten. Bij het aangrenzende bedrijf vindt met name opslag plaats. Bovenal ligt de woning op geruime afstand (circa 30 meter) van de bedrijfsgebouwen. Een onderzoek industrielawaai is hierdoor niet vereist.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw, aangezien het planvoornemen de bouw van een nieuwe woning mogelijk maakt. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.5 Bedrijven en milieuzoneringen

4.5.1 Geurhinder agrarische bedrijven

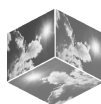
Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderijen in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Conform de veehouderijbedrijvenkaart van de provincie is het plangebied juist buiten de geurcontouren van een tweetal agrarische bedrijven gelegen. Het betreft veehouderijbedrijven aan de Stekkermortel ten zuiden van het plangebied. In de ruimere omgeving van het plangebied zijn nog diverse andere agrarische bedrijven aanwezig. De geurcontouren van deze bedrijven reiken niet tot nabij de locatie van de nieuwe woning. Hiermee zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen ten aanzien van het aspect geurhinder. De woningbouw heeft evenmin nadelige gevolgen voor agrarische bedrijven in de omgeving.

4.5.2 Overige bedrijven

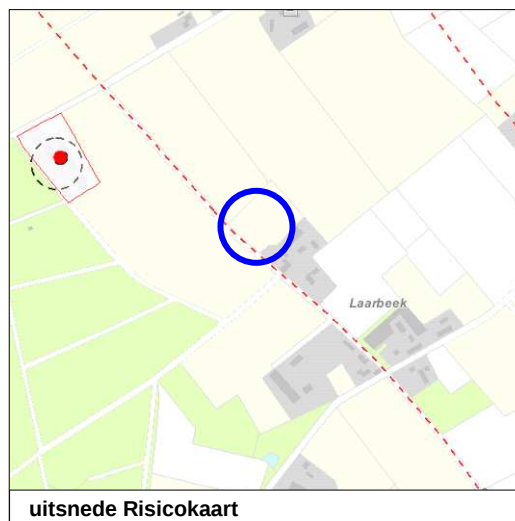
Aangrenzend aan het plangebied is een bouwbedrijf gelegen. Hier vindt voornamelijk opslag plaats. Conform de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt voor opslaggebouwen een indicatieve afstand aanbevolen tot de woonomgeving van 30 meter. De afstand tussen de bedrijfsbebouwing en de nieuwe woning zal voldoende groot zijn, waardoor het bedrijf geen hinder oplevert voor de woning. Omgekeerd geldt eveneens dat de nieuwe woning geen beperkingen oplegt aan het bedrijf.

Verder zijn geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig.





uitsnede veehouderijbedrijvenkaart



uitsnede Risicokaart

4.6 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. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Laarbeek en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen.

4.7 Kabels en leidingen

Parallel aan de Stekkermortel is een leiding van de Gasunie gelegen, op enkele meters afstand van het plangebied. Het betreft de leiding Z-544-01-KR-032 (14½ inch aardgasleiding, 40 bar). Uit de Risicokaart blijkt dat het plaatsgebonden risico (PR 10-6) van de leiding 0 meter bedraagt. Het invloedsgebied van het groepsrisico is op de risicokaart niet aangegeven, echter aannemelijk is dat het plangebied door de nabije ligging binnen het invloedsgebied valt. Binnen deze veiligheidszone geldt bij nieuwe ontwikkelingen een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.



EHS-gebieden in de omgeving (groen)



groene agrarische omgeving

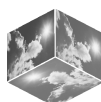
Omdat sprake is van een beperkte ruimtelijke ontwikkeling, namelijk de bouw van één nieuwe woning, zal het groepsrisico niet dermate toenemen dat op grond van de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' een verantwoordingsplicht doorlopen behoeft te worden.

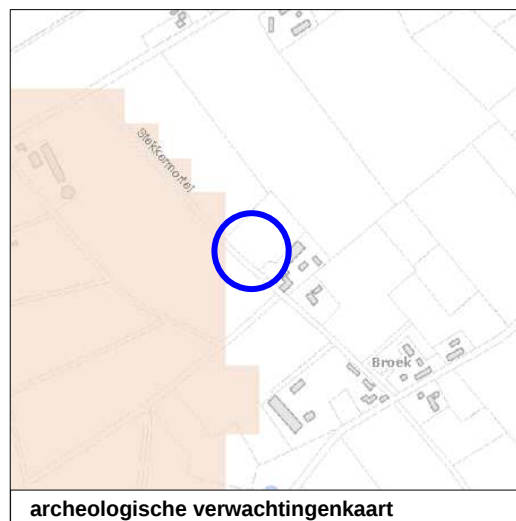
Op circa 400 meter ten noordoosten van het plangebied is nog een andere leiding van de Gasunie aanwezig. De contour bij deze leiding en daarmee ook de leiding zelf hebben geen gevolgen voor het planvoornemen.

4.8 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Wel liggen in de bredere omgeving van de Stekkermortel diverse EHS-gebieden. Met name ten westen van het plangebied is een aantal grotere bosgebieden aanwezig dat deel uitmaakt van de EHS. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze waardevolle gebieden en is zelf niet gelegen in een EHS of stiltegebied. De omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden en ook de locatie zelf is geheel agrarisch in gebruik (weiland). Teneinde volledig uitsluitel te kunnen geven over de al dan niet aanwezigheid van zeldzame planten- en diersoorten, wordt het uitvoeren van een quickscan flora en fauna nodig geacht.





Een dergelijk onderzoek is uitgevoerd (Econsultancy, rapportnr. 10103719, 18 november 2010). Concrete waarnemingen zijn niet gedaan. Wel biedt het plangebied broedgelegenheid aan broedvogels en kan het gebied deel uitmaken van het foerageergebied van vleermuizen. Ook voor grondgebonden zoogdieren betreft het plangebied een geschikt habitat. De naastgelegen sloot vormt geschikt voortplantingswater voor diverse soorten amfibieën.

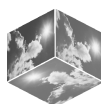
Indien de eventuele verwijdering van bomen buiten het broedseizoen plaatsvindt, zullen er geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Het uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor aanvang van de werkzaamheden, is in dit geval voldoende om te voorkomen dat er onnodige verstoring ten aanzien van een broedende weidevogel plaatsvindt. Voor de te verwachten grondgebonden zoogdieren en amfibieën is in dit geval het in acht nemen van de algemene zorgplicht voldoende. Al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. In dit geval is oplettendheid ten aanzien van incidenteel aanwezige individuen voldoende. Bij aanwezigheid dient het individu te worden verplaatst naar vergelijkbaar (geschikt) habitat buiten de ingreep.

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de planlocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde. Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht. Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Op de Cultuurhistorische waardenkaart heeft het plangebied een lage indicatieve archeologische waarde. Direct ten westen van het plangebied is wel sprake van een hoge of middelhoge indicatieve verwachtingswaarde. Archeologische waarden zijn ter plekke van het plangebied echter niet in het geding. Het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

De Stekkermortel is op de cultuurhistorische waardenkaart in zijn geheel aangeduid als een historisch geografisch lijn met een redelijk hoge waarde. In het plangebied zelf zijn geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) aanwezig. Geconcludeerd mag worden dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.



5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. 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.

Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Aa en Maas. Het waterschap heeft aangegeven in principe positief te staan tegenover het planvoornemen. Aanvullende opmerkingen van het waterschap zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

Met de Waterkansenkaart biedt het waterschap Aa en Maas een eerste indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen die in de ruimtelijke planontwikkeling aan bod komen. De kaart kan gebruikt worden als startpunt voor het proces van de Watertoets en is een hulpmiddel als een ruimtelijk plan moet worden gewijzigd vanwege een voorgenomen functiewijziging of locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen.

Op de Waterkansenkaart is het plangebied gelegen in een gebied waar hydrologisch neutraal bouwen niet mogelijk is zonder ingrijpende maatregelen voor onder andere waterberging. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich 40 cm beneden maaiveld. Voor deze terreinen geldt dat waterhuishoudkundig onderzoek nodig is om de maatregelen te kunnen vaststellen. Aan de noord- en westzijde is om het perceel waarop het plangebied ligt een hoofdwaterloop gelegen. Hiervoor geldt een beschermingszone van 5 meter vanaf de insteek van de waterloop. Het plangebied ligt buiten deze zone.

Het plangebied valt tevens binnen een beschermingsgebied voor grondwaterwinning, type waterwingebied met boringsvrije zone. In de Provinciale Milieuverordening (PMV) staat hiervoor vermeld dat elk risico van verontreiniging dient te worden voorkomen. In principe zijn in dergelijke gebieden daardoor alleen die activiteiten toegestaan die verband houden met grondwaterwinning. De geldende verbodsbepalingen zijn echter niet van toepassing indien de grond niet dieper dan 10 meter onder het maaiveld wordt geroerd.

Voor de bouw van de woning in het plangebied worden geen grond- en funderingswerkzaamheden verricht, noch damwanden of heipalen geplaatst of verwijderd dieper dan 10 meter onder het maaiveld. Het planvoornemen is daardoor niet in strijd met de Provinciale Milieuverordening van de provincie Noord-Brabant. Wel zal het plan ter kennisname tevens naar de provincie worden opgestuurd.

5.3 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuwe BiO-woning. Hierdoor is sprake van een toename van verhard oppervlak binnen het plangebied. Daarmee oefent het plan invloed uit op het totale waterbergende vermogen van het plangebied.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering. Hergebruik wordt over het algemeen alleen toegepast bij grootschalige voorzieningen. Infiltratie en berging behoren wel tot de mogelijkheden.

De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is ten behoeve van het planvoornemen is afhankelijk van het aantal m^2 aan toegenomen verharding, hetgeen in onderhavig geval circa 250 m^2 bedraagt. Hiervan uitgaande is een bergingscapaciteit vereist van 12 m^3 bij een T=10 neerslagsituatie. Voor een T=100 situatie bedraagt dit 16 m^3 . Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken, moet de infiltratievoorziening boven de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) worden aangelegd. In totaal is een oppervlakte van 40 m^2 nodig om de benodigde bergingsvoorziening aan te leggen.

Volgens de waterkansenkaart van het waterschap bedraagt de GHG ter plaatse 40 cm beneden maaiveld. Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te houden, moet de infiltratievoorziening boven de GHG worden aangelegd. In de benodigde bergingscapaciteit zal worden voorzien door de aanleg van een vijver en vergroting van de capaciteit van de zaksloten.

Voorts wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare (bouw)materialen. Op deze wijze wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen de grond of het grondwater kunnen verontreinigen.

5.5 Riolering

De nieuwe woning wordt aangesloten op de bestaande riolering aan de Stekkermortel. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.



6 Haalbaarheid

6.1 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Hierbij worden enkel overeenkomsten door beide partijen en derden ondertekend. Voor de gemeente Laarbeek zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de bouw van een BiO-woning aan de Stekkermortel in Mariahout. De planlocatie is gelegen in een bestaande bebouwingsconcentratie ten zuidoosten van Mariahout. Gelet op het gegeven dat de privacy van omliggende woningen gewaarborgd blijft en de met de woningbouw gepaard gaande BiO-bijdragen een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied van de gemeente Laarbeek kan worden gerealiseerd, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. De ruimtelijke onderbouwing zal integraal in de eerste herziening van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Laarbeek worden opgenomen.

6.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bouw van de nieuwe woning betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.