

bestemmingsplan
Nieuwenhof 2014

gemeente Laarbeek

status: vastgesteld
datum: 23 april 2015
projectnummer: 200770R.2016
adviseur: Rnu



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



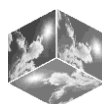
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

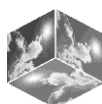


Inhoudsopgave

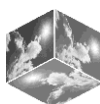
1 Inleiding	1
1.1 Woningbouwlocatie Nieuwenhof 2014	1
1.2 Plangebied	2
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4 Juridische planvorming	3
1.5 Opzet toelichting	3
1.6 Lagenbenadering: situatie per laag	3
2 Ondergrond (laag 1)	4
2.1 Geomorfologie (verschijningsvorm van de bodem)	4
2.2 Bodem (samenstelling van de bodem)	4
2.3 Watersysteem	5
2. 4 Natuur	6
2.5 Landschap en cultuurhistorie	7
2.6 Ondergrond: de conclusie	8
3 Infrastructuur (laag 2)	9
3.1 Wegenstructuur	9
3.2 Nutsvoorzieningen en leidingen	10
3.3 Watergangen	11
3.4 Infrastructuur: de conclusie	11
4 Occupatie (laag 3)	12
4.1 Woonkern met diverse voorzieningen	12
4.2 Bedrijventerreinen Bavaria en Beekseweg-Zuid	12
4.3 Recente en toekomstige ontwikkelingen	13
4.4 Occupatie: de conclusie	13
5 Relevante beleidskaders	14
5.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
5.3 Kiezen voor karakter, Visie Erfgoed en ruimte	20
5.4 Natura 2000	21
5.5 Verdrag van Malta	22
5.6 Nationaal Waterplan	23
5.8 Locatie Nieuwenhof 2014 in relatie tot rijksbeleid	23
5.9 Provincie Noord-Brabant	24
5.10 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020 Groei in balans	27
5.11 Woonvisie 2011-2016 gemeente Laarbeek	29

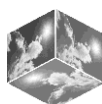
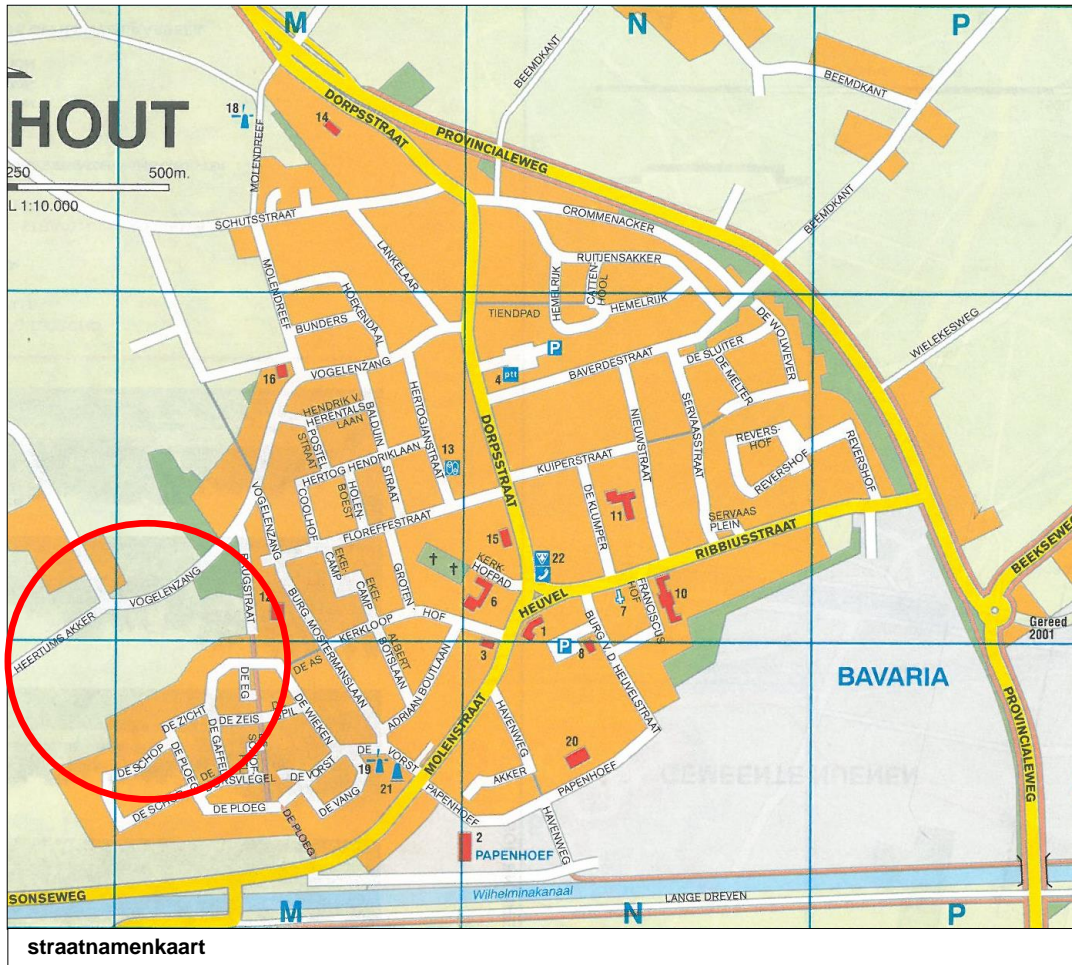


6 Planvoornemen	31
6.1 Uitgangspunten	31
6.2 Verkavelingsvoorstel	32
6.3 Bebouwing	33
6.4 Ontsluiting en parkeren	33
6.5 Groen-, speel- en watervoorzieningen	35
6.6 Rood met groen koppeling	36
6.7 Beeldkwaliteit	36
7 Actuele waarden	37
7.1 Flora en fauna	37
7.2 Archeologie en cultuurhistorie	38
7.3 Bodem en water	41
8 Water	42
8.1 Beleidsuitgangspunten	42
8.2 Waterhuishoudings- en rioleringsplan	43
8.3 Huidige inrichting	43
8.4 Toekomstige inrichting	44
8.5 Watertoetsproces en afspraken	44
8.6 Ontwerpmaaiveldniveau	46
8.7 Ontwatering	46
8.8 Waterberging	47
8.9 Riolering	47
9 Milieu	48
9.1 Geluid	48
9.2 Bodemkwaliteit	48
9.3 Luchtkwaliteit	49
9.4 Geurhinder	50
9.5 Externe veiligheid	51
9.6 Bedrijven en milieuzonering	51
9.7 Beoordeling milieueffectrapportage	51
10 Gemeentelijk beleid	53
10.1 Dynamiek en flexibiliteit bij nieuwe woningbouwlocatie	53
10.2 Dynamiek en flexibiliteit ook voor bestaande woningen	54
10.3 Bouwvlak en bijgebouwen	54
10.4 Specifieke aandachtsvelden	55



11 Haalbaarheid	56
11.1 Financiële uitvoerbaarheid	56
11.3 Juridische vertaling	56
12 Procedure	58
12.1 De te volgen procedure	58
12.2 Vooroverleg	58
12.3 Ontwerp	59
Bijlage	
Bijlage 1 Waterhuishoudings- en rioleringsplan “Nieuwenhof-Noord” te Lieshout	
Bijlage 2 Verkaveling Nieuwenhof 2014 (tekening schaal 1:1.000)	
Bijlage 3 Verdeling oppervlakten	
Bijlage 4 HNO-tool	
Bijlage 5 Responsnota	





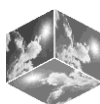


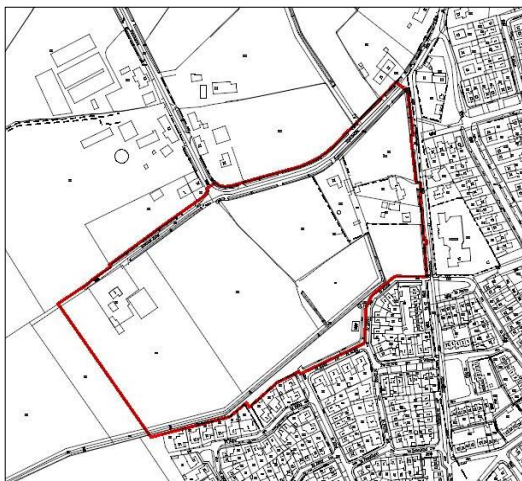
1 Inleiding

1.1 Woningbouwlocatie Nieuwenhof 2014

De nog bestaande woningbouwmogelijkheden in de kern Lieshout zijn of worden de komende jaren geheel ingevuld. Inbreidingslocaties van enige importantie zijn niet meer voorhanden. De plannen Molenstaete (12 appartementen), Hertog Janstraat (12 woningen) en Merkelbach (voormalige meubelfabriek, 12 woningen) zijn gereed. Het in ontwikkeling zijnde plan Moreeshof voor de invulling van het voormalige gemeentehuis voorziet in de bouw van woonruimtes voor mensen met een verstandelijke handicap.

Om in de komende periode toch in de behoefte aan woningen in de kern Lieshout te kunnen voorzien is de gemeente Laarbeek gestart met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Nieuwenhof 2014. Op deze locatie is op termijn de realisering van circa 40 nieuwe woningen voorzien.





begrenzing plangebied



begrenzing Brugstraat

Een eerdere versie van het plan, het bestemmingsplan Nieuwenhof-Noord, is eerder al als ontwerp ter inzage gelegd. Van de zijde van de provincie bestonden echter overwegende bezwaren tegen dit plan, met name gelet op het aantal woningen (100) dat op basis van dit plan gebouwd zou kunnen gaan worden. De gemeente Laarbeek heeft daarop besloten dat plan niet verder in procedure te brengen, maar een aangepast plan voor maximaal 40 woningen te ontwikkelen. Het voorliggende bestemmingsplan Nieuwenhof 2014 vormt de geactualiseerde versie van het bestemmingsplan Nieuwenhof-Noord. In dit plan is de nieuwe verkavelingopzet voor maximaal 40 woningen uitgangspunt.

1.2 Plangebied

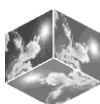
Het plangebied bestaat uit de gronden, die deel uitmaken van de woningbouwlocatie Nieuwenhof 2014. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de bestaande bebouwingsrand van de kern Lieshout, bestaande uit De Schop, De Zicht, De Gaffel en Brugstraat, en de wegen Vogelenzang en Heertems Akker. Aan de westzijde gaat de locatie over in het buitengebied.

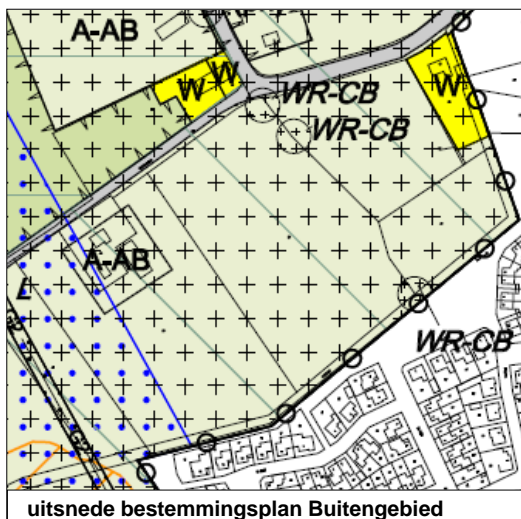
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen betreffen:

- Buitengebied, vastgesteld d.d. 6 juli 2010;
- Nieuwenhof, vastgesteld d.d. 23 mei 1989, goedgekeurd d.d. 16 augustus 1989;
- Nieuwenhof, uitwerking 1991, vastgesteld d.d. 25 augustus 1992, goedgekeurd d.d. 21 oktober 1992.

Op grond van deze bestemmingsplannen heeft het plangebied voornamelijk een bestemming als agrarisch gebied, met daarbinnen drie burgerwoningen en één agrarische bouw-kavel. Een klein gedeelte, grenzend aan de bestaande bebouwing, heeft een bosbestemming.





uitsnede bestemmingsplan Buitengebied



zicht op plangebied vanuit buitengebied

1.4 Juridische planvorming

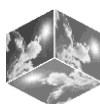
In dit bestemmingsplan wordt de voorgestane woningbouwontwikkeling juridisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan betreft een globaal bestemmingsplan, dat de woningbouwmogelijkheden voor de komende 10 jaar globaal vastlegt. Door middel van een exploitatieplan wordt de woningbouw in detail nader vastgelegd. Jaarlijkse herziening hiervan maakt het mogelijk daarbij steeds op de actuele woningbehoefte in te spelen.

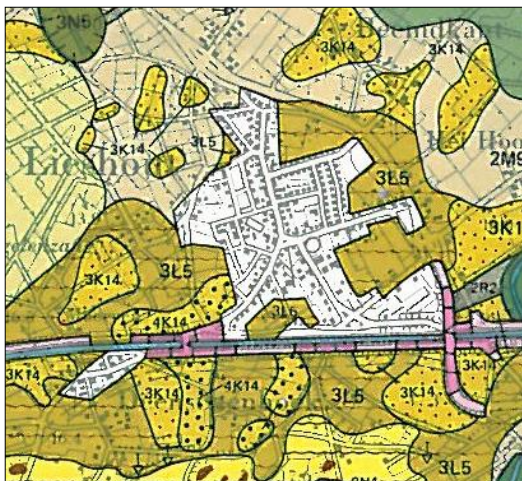
1.5 Opzet toelichting

In deze toelichting wordt aan de hand van de lagenbenadering de geschiktheid van de gebieden om Lieshout voor woningbouwontwikkeling in beeld gebracht. Beperkingen in verband met aanwezige waarden en functies worden in beeld gebracht. Hieruit zal de geschiktheid van de locatie Nieuwenhof 2014 voor woningbouwontwikkeling moeten blijken. Onder de kop relevante beleidskaders wordt vervolgens beschreven in hoeverre de locatie inpasbaar is binnen het bestaande beleid van rijk, provincie, regio en gemeente. Tot slot zullen de consequenties van ontwikkeling van de locatie voor woningbouw ten aanzien van aanwezige waarden en belangen en water- en milieuaspecten in beeld gebracht worden.

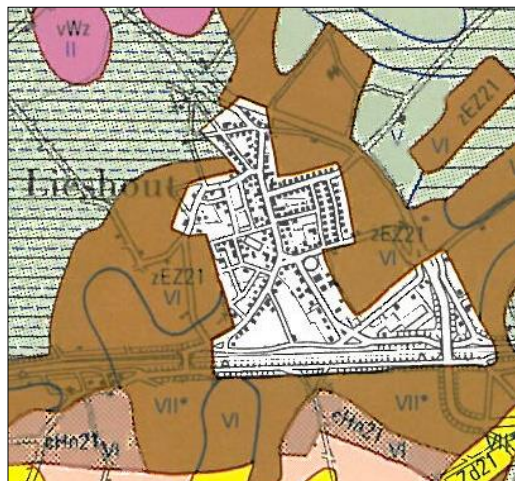
1.6 Lagenbenadering: situatie per laag

Het onderzoek naar de geschiktheid voor woningbouw van de locatie Nieuwenhof 2014 is beschreven aan de hand van de lagenbenadering. Deze benadering gaat uit van drie lagen. De onderste laag, de **ondergrond (1)**, wordt gevormd door de bodemtypologie, het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het grote belang van de onderste laag hangt samen met de lange reproductietijd (feitelijk: de onvervangbaarheid) van deze waarden en systemen. De tweede laag wordt gevormd door de elementen van de **infrastructuur (2)**. Deze laag omvat de belangrijke weg-, spoor- en waterverbindingen. De derde laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, ook wel de **occupatie (3)** genoemd. De eerste twee lagen zijn (of zouden moeten zijn) in de lagenbenadering sturend en structurerend voor de bovenste laag. Deze lagen bepalen waar en vooral ook op welke wijze ruimtelijke ontwikkelingen op de meest vanzelfsprekende wijze kunnen plaatsvinden.





uitsnede geomorfologische kaart



uitsnede bodemkaart

2 Ondergrond (laag 1)

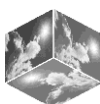
2.1 Geomorfologie (verschijningsvorm van de bodem)

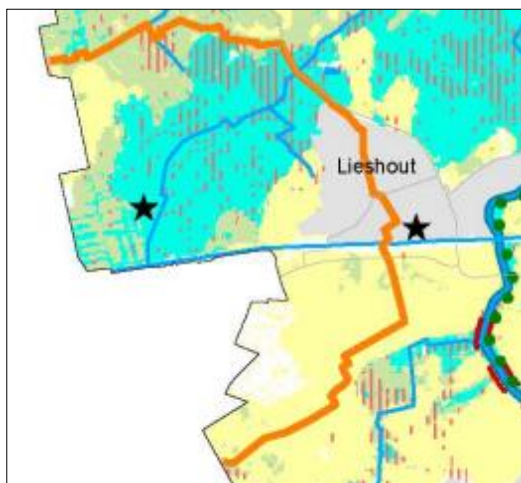
Lieshout is gelegen op dekzandruggen (3K14, 4K14 en 3L5). De dekzandruggen betreffen geïsoleerde, geleidelijk in het terrein oplopende terreinverheffingen met een hoogte van $\frac{1}{2}$ tot $1\frac{1}{2}$ m. Aan de noordzijde grenst de kern aan een vlakte met ten dele verspoelde dekzanden (2M9). Bij de laagten is sprake van gesloten terreindepressies met een diepte van $\frac{1}{2}$ tot $1\frac{1}{2}$ m.

Met betrekking tot de alternerende oost-west gerichte beekdalen en dekzandruggen in het westelijke deel van de gemeente, dus gelegen ter hoogte van de kern Lieshout, kan geconcludeerd worden dat deze in zeer belangrijke mate structurerend zijn geweest voor het huidige occupatiepatroon.

2.2 Bodem (samenstelling van de bodem)

Qua bodem is onder Lieshout en omgeving sprake van hoge zwarte enkeerdgronden (2EZ21) met leemarm en zwak lemig fijn zand. Dit betreft een door de mens gevormde bodem met een humusrijke bovenlaag van 50 cm of meer. De bovenlaag is ontstaan door langdurige bemesting en/of opplagging.





overzicht watergangen



bestaande watergang

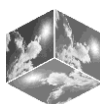
2.3 Watersysteem

De geohydrologische situatie wordt vooral bepaald door de opbouw van de bodem. Deze bestaat rond Lieshout uit een matig fijn zandpakket met humus aan het maaiveld, met daaronder een klei-/leemlaag, die overgaat in een zand-grindpakket. De grondwatertrappen variëren van VI en VII (gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tot 40 cm beneden maaiveld). Daarmee is sprake van een relatief hoge grondwaterstand.

Waterhuishoudkundig behoort het gebied tot het stroomgebied van de Aa. De stroomrichting van de beken in het stroomgebied van de Aa is voornamelijk noordwest gericht. De Lange Loop en de Donkervoortsche Loop ten noordwesten en noorden van Lieshout zorgen voor de afvoer van overtollig hemelwater naar de Aa. De stroomrichting van deze beken is noordoost gericht. Hetzelfde geldt voor de Goorloop ten oosten van de kern, met dien verstande dat deze in noordelijke richting stroomt. Ten zuiden van Lieshout is het Wilhelminakanaal gelegen. Het kanaal betreft voornamelijk een bovenlokale vervoersverbinding die het onderliggende waterhuishoudkundige systeem doorsnijdt. De waterloop langs de zuidrand van het plangebied watert een stuk noordelijker af op de Donkervoortsche Loop.

Het watersysteem is sterk sturend ten aanzien van de grondgebruiksmogelijkheden. De verspoelde dekzandvlaktes zijn relatief nat. Uiteraard zijn de hoger gelegen dekzandruggen droger. Van oudsher vindt hier dan ook bewoning plaats.

Uitgaande van het 'water als ordenend principe', kan geconcludeerd worden dat het huidige watersysteem in combinatie met bodemeigenschappen bepalend is voor het grondgebruik.





uitsnede structurenkaart Structuurvisie

Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied	
	Hoogstedelijke zone	
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Kernen in het landelijk gebied	
	Agrofood-cluster West-Brabant	
	Logistiek Park Moerdijk	

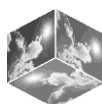
legenda structurenkaart Structuurvisie

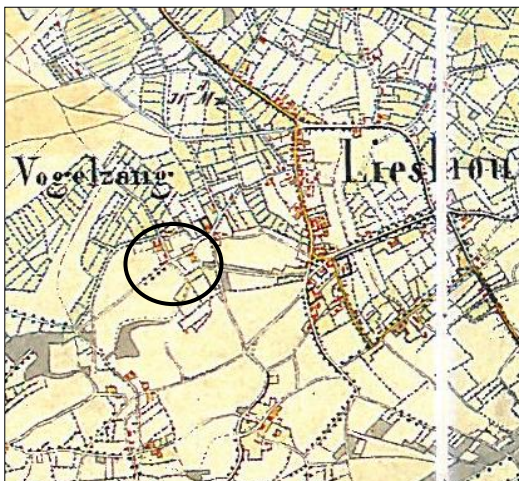
2. 4 Natuur

De bestaande kwaliteiten van natuur en ecologie zijn vastgelegd in de provinciale Groenblauwe structuur, zoals deze is vastgelegd op de structurenkaart bij de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het Kerngebied groenblauw is relatief bescheiden, de bestaande bos- en natuurgebieden aan de noordwestelijke zijde van de gemeente maken hier onderdeel van uit. In of nabij de ontwikkelingslocatie Nieuwenhof 2014 is geen Kerngebied groenblauw gelegen. Wel is hier sprake van een groenblauwe mantel. Dit zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren.

Voor het overige ligt rond Lieshout Gemengd landelijk gebied, waar geen bijzondere natuurlijke en/of ecologische kwaliteiten in het geding zijn. De ontwikkelingslocatie is gelegen binnen het Gemengd landelijk gebied, grenzend aan Stedelijk concentratiegebied. De Groenblauwe mantel reikt niet tot over de ontwikkelingslocatie.

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet, Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. Ook is geen sprake van Natura2000-gebied, noch in het plangebied, noch in de directe omgeving daarvan. Gegevens over beschermde en bedreigde soorten zijn slechts beperkt beschikbaar. Uit de gegevens blijken met name vaatplanten te zijn aangetroffen in de kilometerhokken rond Lieshout. Andere informatie is onvolledig.





Grote Historische Atlas van Nederland



voormalige boerderij aan Vogelzang

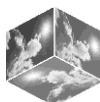
2.5 Landschap en cultuurhistorie

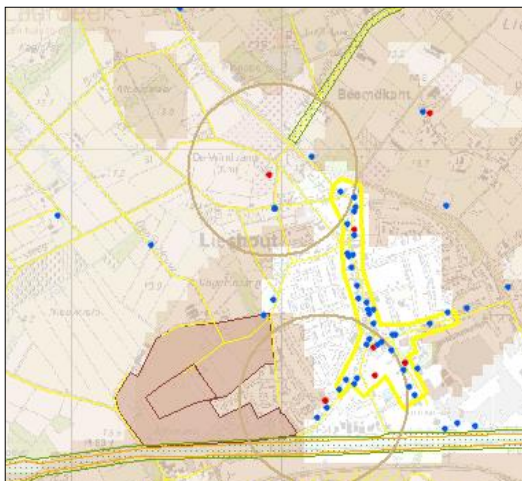
Het gebied ten zuiden en zuidwesten en ten noorden van Lieshout maakt deel uit van de oude landbouwontginningen in de vorm van kamp- en broekontginningen op dekzand. Deze gebieden zijn van oudsher in landbouwkundig gebruik en kennen een kleinschalig verkavelingspatroon. Voor het overige is sprake van oude akkerlandcomplexen, waar een oud bouwlanddek (enkeerdgronden) is ontstaan.

Sinds de tweede wereldoorlog heeft de voortgaande mechanisatie een nivellerende invloed op het landschap gehad. Ruilverkavelingen hebben de oude kleinschalige landbouwontginningen steeds meer op jongere ontginningen doen lijken. De oude akkerlandcomplexen hebben hun onregelmatige verkaveling doorgaans behouden.

Lieshout wordt in de geschiedenis voor het eerst genoemd in 1146. De grenzen van Lieshout werden definitief vastgesteld in 1311 en zijn sindsdien weinig veranderd. In 1311 gaf Hertog Jan van Brabant de woeste gronden van Lieshout in gebruik aan de ingezetenen. De oudste bekende 'ridder en heer' van Lieshout was Balduinus, die zijn rechten in de twaalfde eeuw aan de abdij Floreffe heeft geschonken. Tegen het einde van de zeventiende eeuw gingen de rechten als 'heer' van Lieshout over op de abdij van Postel en in het begin van de achttiende eeuw kwamen deze in handen van de familie Bout. De Franse overheersing maakte een eind aan deze bestuurlijke traditie en daarna kwamen de ook nu nog bestaande bestuursvormen op.

Sinds de veertiende eeuw stond er in Lieshout een windmolen niet ver van 't Hof op de Molenheide. Voor die tijd waren er uitsluitend watermolens. Enige tijd vóór 1771 liet Adriaan Bout, de heer van Lieshout, de windmolen aan de Molenheide overplaatsen naar het Lankelaar (de tegenwoordige Molendreef). In 1817 waaide tijdens een hevige storm deze molen om en Hendrik Swinkels liet toen op dezelfde plaats de stenen bergmolen bouwen, die in 1819 in gebruik werd genomen en er nu nog staat. In 1899 werd de tweede Lieshoutse windmolen gebouwd bij de tegenwoordige Molenstraat.





uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart



Heertums Akker

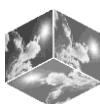
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant scoort de oorspronkelijke kern van Lieshout redelijk hoog qua historische stedenbouw. Het gebied ten westen van de kern is aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde, met daar omheen een terrein van middelhoge archeologisch waarde. De terreinen betreffen een gebied met sporen van bewoning uit de Romeinse tijd. De waardering is mede gebaseerd op de aanwezigheid van een esdek. Ook qua historische geografie scoren een aantal 'lijnen' in het westen van Lieshout redelijk hoog. Dit betreft Vogelenzang, Brugstaat en Heertums Akker. Deze wegen bepalen van oudsher de ontsluiting van dit gedeelte van Lieshout.

2.6 Ondergrond: de conclusie

In het westelijk deel van het grondgebied van de gemeente Laarbeek heeft de bewoning zich van oudsher geconcentreerd op de hoger en droger gelegen delen, zijnde de dekzandruggen. Gebruikmakend van deze 'oude wijsheid' ligt het voor de hand de volgende uitbreiding van Lieshout ook bij voorkeur op een dekzandrug te situeren. De mogelijkheden daartoe liggen onder andere aan de westzijde van de kern, tussen de Vogelenzang en het Wilhelminakanaal. Kijkende naar de natuurlijke waarden, dan zijn grote delen van het buitengebied om Lieshout als leefgebied van belang voor struweelvogels. Alleen voor de gebieden ten zuidwesten en ten oosten van de kern geldt dit niet. De uitbreiding van Lieshout zou dan ook bij voorkeur in deze richtingen moeten plaatsvinden.

De historische ontwikkeling van Lieshout laat een kern zien opgezet langs de 3 oorspronkelijke radialen die samen komen bij de Heuvel. In latere fasen zijn de gebieden achter de 3 radialen in gebruik genomen. De locatie Nieuwenhof 2014 maakt deel uit van de westelijke uitbreiding tussen Dorpsstraat en Molenstraat. Met de ontwikkeling van de locatie ontstaat een 'bebouwingsschil' parallel aan de Dorpsstraat en Molenstraat, begrensd door de Molendreef en Vogelenzang.

Voorgaande overziend is vanuit de ondergrond gezien de locatie Nieuwenhof 2014 de aangewezen locatie voor de verdere uitbreiding van de kern Lieshout.





3 Infrastructuur (laag 2)

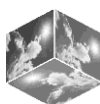
3.1 Wegenstructuur

De hoofdwegenstructuur rond Lieshout wordt gevormd door de Provinciale Weg en de Beekseweg. De Provinciale Weg vormt de verbinding met Mariahout en Aarle-Rixtel, de Beekseweg is van oudsher de verbinding met Beek en Donk.

Binnen de kern bestaat de hoofdwegenstructuur uit de Dorpsstraat, Ribbiusstraat en Molenstraat, centraal samenkomend op de Heuvel. De Dorpsstraat en Ribbiusstraat sluiten aan op de Provinciale Weg. De Molenstraat gaat over in de Sonseweg, richting Son en Breugel, en in de Molenheide richting Gerwen en Nuenen.

De woonbuurt Nieuwenhof wordt vanaf de Molenstraat ontsloten via De Vorst en De Ploeg. Doortrekking van De Ploeg (in aanzet al aanwezig) maakt het mogelijk ook de woningbouwlocatie Nieuwenhof 2014 via deze route te ontsluiten. Zonder noemenswaardige aanpassingen aan de ontsluitingsstructuur is hier de realisering van nieuwe woningen mogelijk. Een tweede ontsluitingsmogelijkheid biedt de Vogelenzang. Vanaf de Dorpsstraat vormt de Vogelenzang een rechtstreekse verbinding naar de woningbouwlocatie Nieuwenhof 2014. Het profiel van de Vogelenzang zal daartoe ter plaatse van de locatie wel verbreed moeten worden.

Naar de toekomstige verkeerssituatie is de Verkeersstudie Nieuwenhof Noord (Grontmij, 2014) uitgevoerd. Op basis van het onderzoek naar de huidige en toekomstige verkeerssituatie in De Ploeg luidt de conclusie van deze studie dat de verkeerssituatie niet tot problemen zal leiden. Voorwaarde is wel de uitvoering van duurzaam veilig in de locatie Nieuwenhof 2014. Snelheidsremmende maatregelen zorgen voor de gewenste maximumsnelheid in de woonwijk zelf en zorgen er tevens voor dat de route niet aantrekkelijker wordt voor doorgaand verkeer dan de snelste route via de Provinciale Weg. De weggebruiker ziet vervolgens aan de weginrichting dat hij/zij zich in een verblijfsgebied bevindt en dat het weggedrag daarop moet zijn afgestemd.



Feit is dat het verkeer in De Ploeg zal toenemen. Per saldo is sprake van een circa 1,5 keer zo grote hoeveelheid verkeer ter hoogte van De Vorst en een circa 2,5 keer zo grote hoeveelheid ter hoogte van De Schop. Objectief gezien zijn de absolute hoeveelheden echter zonder problemen in een woonstraat als De Ploeg. Vanaf de realisatie van De Ploeg is al rekening gehouden met de functie van de weg als hoofdontsluiting van de wijk, gezien de weginrichting met de huidige wegbreedte en de aanwezigheid van parkeervakken.

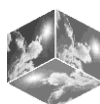
Subjectief gezien blijft de toename relatief fors en zal dit wennen zijn. In andere woonstraten met een vergelijkbare hoeveelheid verkeer en vergelijkbare weginrichting blijkt de verkeerssituatie zonder problemen te functioneren en zonder klachten van bewoners te zijn. Pas bij verkeershoeveelheden van meer dan 5.000 motorvoertuigen per dag in een 30 km straat is volgens de richtlijnen van de Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid aandacht nodig voor de mate van geluidhinder en oversteekbaarheid. Dit is niet aan de orde in De Ploeg.

3.2 Nutsvoorzieningen en leidingen

Rond de kern Lieshout zijn enkele nutsvoorzieningen en leidingen aanwezig die beperkingen op zouden kunnen leggen aan de ontwikkeling van een woningbouwlocatie. Het betreft enkele gastransportleidingen van de Gasunie, gelegen in het buitengebied direct ten westen van de kern. Ter weerszijden van deze leidingen geldt een 'belemmerde strook', die de Gasunie nodig heeft voor het veilig bedienen van de leidingen. Tevens is deze strook benodigd voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden. Daarnaast gelden rond deze leidingen veiligheidsafstanden in verband met het externe veiligheidsbeleid. Dit betreft de 1% letaliteitsgrens (de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het groepsrisico (GR) mogelijk is) en de 100% letaliteitsgrens (de afstand waarbinnen de invloed van de leiding zodanig groot is dat toename van bebouwing en bewoning sterk bijdragen aan een verhoging van het GR). In paragraaf 9.5 wordt verder ingegaan op de externe veiligheidsaspecten van de leidingen. In bijgaand schema staan de aanwezige leidingen weergegeven.

leiding-nummer	diameter	ontwerp druk	belemmerde strook	1% letaliteitsgrens	100% letaliteitsgrens
A-521-07	12"	66,2 bar	5 m	170 m	80 m
A-521	36"	66,2 bar	5 m	430 m	180 m
Z-544-01	14"	40 bar	4 m	150 m	80 m
Z-544-09	14"	40 bar	4 m	150 m	80 m

In de kern zijn de gebruikelijke nutsvoorzieningen en leidingen, die de afzonderlijke percelen van 'gas, water en licht' voorzien, aanwezig. De voorzieningen en leidingen zijn vrijwel zonder uitzondering steeds gelegen binnen het profiel van de aanwezige straten, waaronder De Ploeg en De Gaffel en de Vogelenzang. De aanwezigheid van voorzieningen en leidingen onder deze wegen biedt de mogelijkheid de locatie Nieuwenhof 2014 te ontwikkelen zonder ingrijpende aanpassing van de bestaande leidingenstructuur.

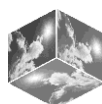


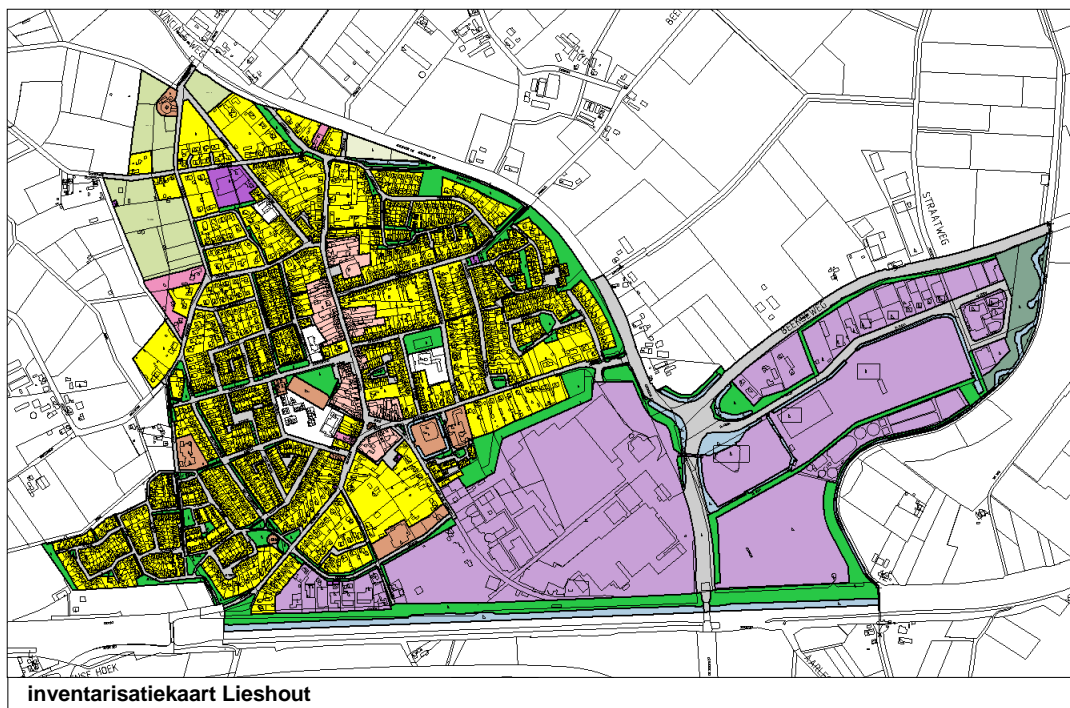
3.3 Watergangen

Het aantal watergangen in beheer bij het waterschap en vallende onder de Keur van het waterschap is beperkt. Het betreft de watergang, welke vanuit zuidwestelijke richting langs de zuidrand van de locatie loopt, om vervolgens af te buigen in noordelijke richting, naar de Donkervoortsche Loop. De overige watergangen in en om het plangebied zijn niet in beheer bij het waterschap.

3.4 Infrastructuur: de conclusie

Qua infrastructuur is de keuze voor de locatie Nieuwenhof 2014 een voor de hand liggende keuze. Gebruikmakend van de bestaande infrastructuur kan hier woningbouw ontwikkeld worden. Aanpassing van de infrastructuur zal noodzakelijk zijn, uitbreiding kan, afgezien van de locatie zelf, achterwege blijven. Daarbij zal geen onaanvaardbare overlast in de bestaande woonbuurt Nieuwenhof ontstaan.





4 Occupatie (laag 3)

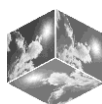
4.1 Woonkern met diverse voorzieningen

Op de hiervoor beschreven ondergrond is rond de aanwezige infrastructuur een compacte kern ontstaan, met grotendeels een woonfunctie. Centraal binnen de kern zijn veelal direct aan de Heuvel en de daarop uitkomende Dorpsstraat en Ribbiusstraat de op deze woonfunctie gerichte voorzieningen gelegen. In overeenstemming met de omvang van de kern is sprake van een gemiddeld voorzieningenniveau.

De oudste woningbouw is te vinden in de lintbebouwing aan de Heuvel, Dorpsstraat, Ribbiusstraat en Molenstraat. De latere woningbouw is complexgewijs achter de lintbebouwing langs genoemde wegen gerealiseerd. In eerste instantie in het gedeelte tussen Dorpsstraat en Ribbiusstraat, later ook in het gedeelte tussen Dorpsstraat en Molenstraat. Het gedeelte tussen Dorpsstraat en Ribbiusstraat is inmiddels tot aan de Provinciale Weg zo goed als volgebouwd. Het gedeelte tussen Dorpsstraat en Molenstraat wordt globaal begrensd door de parallel aan genoemde straten gelegen Molendreef en Vogelenzang. Deze vormen echter niet een vergelijkbaar harde grens als de Provinciale Weg.

4.2 Bedrijventerreinen Bavaria en Beekseweg-Zuid

Het gedeelte tussen Ribbiusstraat en Molenstraat is grotendeels in gebruik als bedrijventerrein en dan met name als bedrijventerrein voor Bavaria. Direct langs Ribbiusstraat en Molenstraat is nog wel sprake van een zone met lintbebouwing, daarachter is het gehele gedeelte, tot aan de Provinciale Weg en het Wilhelminakanaal in gebruik als bedrijventerrein.



Om in de behoefte aan bedrijventerrein te kunnen blijven voorzien is inmiddels de sprong over de Provinciale Weg gemaakt. Ten zuiden van de Beekseweg is hier het bedrijventerrein Beekseweg-Zuid ontwikkeld.

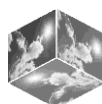
4.3 Recente en toekomstige ontwikkelingen

De ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie van enige omvang heeft in Lieshout al enige jaren niet meer plaatsgevonden. Woningbouw heeft vooral plaatsgevonden op inbreidingslocaties binnen het bestaand bebouwd gebied. De meest recente inbreidingsplannen betreffen de locaties Molenstaete, Hertog Janstraat en Merkelbach.

4.4 Occupatie: de conclusie

Uitbreiding van de woningbouw in de kern Lieshout is alleen mogelijk in westelijke richting. In de overige richtingen is uitbreiding niet mogelijk zonder ingrijpende aanpassingen van de structuur van Lieshout. Hier wordt de kern begrensd door harde grenzen als de Provinciale Weg, het Wilhelminakanaal en het bedrijventerrein van Bavaria. Resteert enkel uitbreiding in westelijke richting.

Invulling van de locatie tussen de woonbuurt Nieuwenhof en de weg Vogelenzang, betekent een afronding van de schil met woningbouw in het gedeelte tussen Dorpsstraat en Molenstraat. Binnen de bestaande oost-west gericht infrastructuur kan hier een laatste uitbreiding in westelijke richting plaatsvinden, zonder dat de structuur van Lieshout daarvoor aangepast hoeft te worden.



5 Relevante beleidskaders

5.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 23 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie geeft een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040 op rijksniveau en vormt als het ware een 'kapstok' voor zowel bestaand als nieuw rijksbeleid dat invloed heeft op de ruimte om ons heen. Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk brengen bij degene die het aangaat (burgers en bedrijven). De SVIR zal dan ook ruimte bieden aan provincies en gemeenten om maatwerk te leveren ("decentraal, tenzij").

Algemene doelstellingen en nationale belangen

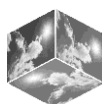
In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

- Concurrerend: De concurrentiekracht van Nederland vergroten door de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken;
- Bereikbaar: De bereikbaarheid verbeteren, waarborgen en ruimtelijk zekerstellen, waarbij de gebruiker voorop staat;
- Leefbaar en veilig: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin uniek natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang dat internationaal opererende bedrijven gevestigd blijven of zich hier blijvend vestigen. Een goed vestigingsklimaat vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid. Het is echter ook van groot belang dat er voldoende aanbod is aan onderwijs, cultuur, groen en recreatiemogelijkheden.

Het vestigingsklimaat wordt bepaald door de ruimtelijk-economische structuur. Deze kan versterkt worden door het beter benutten en uitbouwen van de kracht van stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren en internationale verbindingen. De Brainport Zuid-oost Nederland (regio Eindhoven-Helmond) is een voorbeeld van dergelijke topsectoren. De SVIR zet in op het verbinden van deze topsectoren, zowel onderling als met internationale topsectoren. Hierdoor kan kruisbestuiving plaatsvinden waarmee de regio's zichzelf en elkaar versterken.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid staat de gebruiker centraal. Dat wil zeggen dat een robuust en samenhangend mobiliteitssysteem met voldoende capaciteit gerealiseerd moet worden. Daarvoor is het tevens van belang om de huidige capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarwegen beter te benutten. Verder moeten regio's beter met elkaar en met hun achterland verbonden worden, door middel van slimme investeringen in het hoofdnetwerk voor verkeer en vervoer. De deur-tot-deur bereikbaarheid is hierbij erg belangrijk en vergt een goed netwerk van diverse vervoersmodaliteiten. Het versterken van multimodale vervoersknooppunten is daarbij een belangrijke stap.



Daarnaast is een goede voor- en nazorg, door bijvoorbeeld goede verbindingen voor de fiets, van groot belang. Uiteraard is ook een transitie naar duurzame mobiliteit gewenst en dit zal dan ook zo veel mogelijk gefaciliteerd moeten worden vanuit de overheid.

Het mag daarnaast duidelijk zijn dat het versterken van deze topsectoren gepaard gaat met het waarborgen en versterken van diverse kwaliteiten met betrekking tot milieu, water, natuur, cultuurhistorie, als ook het bieden van ruimte voor militaire activiteiten en een efficiënt gebruik van de ondergrond.

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Zo is in de SVIR een stappenplan opgenomen voor regio's die willen bouwen. Deze zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', welke eveneens toegevoegd zal worden aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), bestaat uit de volgende stappen:

- 1) Controleren van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte naar de nieuwe functie of voorziening op regionaal of intergemeentelijk schaalniveau;
- 2) Bekijken of de voorgenomen ontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied, door gebouwen of gebieden voor herstructurering of transformatie aan te merken;
- 3) Indien herstructurering of transformatie onvoldoende mogelijkheden bieden en nieuwbouw derhalve niet afgewenteld kan worden, dient de regio op zoek te gaan naar een multimodaal bereikbaar alternatief of een dergelijke locatie zelf te ontwikkelen.

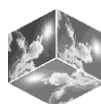
Betekenis voor het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de MIRT-regio Brabant en Limburg (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport). Voor deze regio geldt een aantal specifieke opgaven van nationaal belang. Zo wordt ingezet op het versterken van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland (regio Eindhoven-Helmond). Het optimaal benutten en verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze regio's via weg, water, spoor en lucht is hierbij van groot belang.

Daarnaast dienen de waterveiligheid, -kwaliteit en zoetwatervoorziening geborgd te worden op zowel korte als lange termijn. Verder zal de (herijkte) Ecologisch Hoofdstructuur (EHS), inclusief Natura 2000-gebieden, verder tot stand gebracht en beschermd worden.

Een goed vestigingsklimaat kan bereikt worden door hoogwaardige stedelijke woonmilieus, stedelijke voorzieningen en variërende toegankelijke groengebieden rond het stedelijk gebied te realiseren. Op deze manier wordt de regio aantrekkelijker voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers om hier te komen werken en/of zich hier te vestigen. Dit geldt voornamelijk voor de regio Eindhoven.

Met de locatie Nieuwenhof 2014 wordt beoogd een hoogwaardig woonmilieu in een aantrekkelijke groene setting te realiseren. De ontwikkeling past daarmee binnen het beleid voor de regio.



Afweging conform ladder voor duurzame verstedelijking

Onderdeel van het rijksbeleid is de zorgvuldige afweging van uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied. Deze afweging is te maken via de ladder voor duurzame verstedelijking, die achtereenvolgens beschrijft de feitelijk aanwezige behoefte, de mogelijkheden hierin te voorzien binnen bestaand stedelijk gebied en de mogelijkheden hierin regionaal te voorzien.

Feitelijk aanwezige behoefte

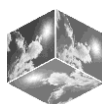
In de Structuurvisie Laarbeek (2010) van de gemeente Laarbeek zijn ook de doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting vastgelegd voor de komende jaren. Om deze doelstellingen te bereiken bestaat de volkshuisvestelijke opgave met name uit sociale huurwoningen voor starters, sociale koopwoningen voor starters, grondgebonden seniorenwoningen, appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens, hal vrijstaande woningen met een maximale perceelsgrootte van 325 m² en vrijstaande woningen met een maximale perceelsgrootte van 600 m². De locatie Nieuwenhof 2014 is één van de locaties om hierin te voorzien.

In 2011 is het woonwensenonderzoek 'Veranderingen op de woningmarkt Zuidoost-Brabant' uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn verwoord in het rapport 'Conclusies uit het woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2011'. Voor de gemeente Laarbeek zijn de resultaten afzonderlijk samengevat in de 'Gemeentelijke rapportage Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2011'. Uitgaande van de in dit kader geuite woonwensen worden er een tekort van zo'n 1.180 woningen. Het tekort komt zowel in de huursector als de koopsector terug en zowel bij de appartementen als de eengezinswoningen. Uitzonderingen zijn de goedkope huur en dure koop, waar heel kleine theoretische overschotten zijn te zien. Bij het tekort wordt de kanttekening gemaakt dat de (onzekere) ontwikkelingen rondom de financiële crisis en het rijkswooningmarktbeleid van invloed zijn op de termijn waarop mensen zullen verhuizen.

Binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg worden door de gemeenten in de regio via het woningbouwprogramma afspraken gemaakt over aantallen nieuw te bouwen woningen. In het geactualiseerd 'Regionaal Woningbouwprogramma 2012-2021' zijn voor Laarbeek 843 woningen voorzien. Vanuit het streven naar een evenwichtig aanbod van woningen, wordt waarde gehecht aan voldoende sociale sectorwoningen. Daarom is er een percentage te bouwen sociale sectorwoningen opgenomen van 35%.

In de 'Regionale Agenda Wonen 2013' van de regio Zuidoost-Brabant is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de periode 2013-2023 vastgelegd. In deze agenda is de netto aan de woningvoorraad toe te voegen hoeveelheid woningen in Laarbeek vastgelegd op 852 woningen. De kwalitatieve opgave moet zich met name richten op:

- wonen met zorg en welzijn voor de doelgroep ouderen (beschermd wonen, beschut wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen);
- huisvesting voor kenniswerkers en arbeidsmigranten (aantrekkelijke woon- en leefomgeving, betaalbare huisvesting);



- naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied (regionale afstemming);
- duurzaam vernieuwen en transformeren in de bestaande voorraad (om deze afgestemd te houden op de toekomstige behoefte).

Op basis van de in regionaal verband vastgelegde opgave voor de gemeente Laarbeek wordt door de gemeente jaarlijks een overzicht woningbouwprogramma gemaakt. In het Geactualiseerd overzicht bouwprogramma 2014 tot 2021 per april 2014, is het bouwprogramma verdeeld over de daarvoor in aanmerking komende locaties. Daarin is ook de locatie Nieuwenhof 2014 (onder de naam Nieuwenhof Noord) opgenomen. In de jaren 2014 tot 2023 is hier voorzien in de bouw van 40 woningen (jaarlijks gemiddeld 4 woningen). Daarbij is de opmerking gemaakt dat het aantal te bouwen woningen in de periode 2014 - 2023 40 bedraagt, welke gefaseerd zullen worden gerealiseerd.

Herstructurering/intensivering bestaand stedelijk gebied

De mogelijkheden tot herstructurering en intensivering van de kern Lieshout zijn beperkt. Het project Molenstaete op de hoek van de Molenstraat en de Grotenhof is reeds uitgevoerd. Binnen dit project zijn 12 appartementen en een ondergrondse parkeergarage met 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Evenzo is het project Hertog Janstraat uitgevoerd, waarbij 12 levensloop bestendige woningen zijn gerealiseerd. Ook zijn de projecten Merkelbach aan de Dorpsstraat en de Lankelaar gerealiseerd, met 3 woningen in een rijksmonument, 7 aaneengesloten seniorenwoningen, 2 halfvrijstaande woningen en 17 parkeerplaatsen, respectievelijk 3 vrijstaande woningen.

De planvorming voor de locatie Fontein is afgerond. In totaal zijn hier op basis van het bestemmingsplan 27 woningen voorzien. Echter worden er in dit plan 3 woningen minder gerealiseerd dan op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Het bestemmingsplan voor de locatie Moreeshof is onlangs in procedure gebracht. Het gaat hier om een bijzonder woongebouw voor begeleid wonen, dat voorziet in 24 woonruimtes. Verder zijn er plannen in ontwikkeling voor de herontwikkeling van de locatie Baverdestraat en de locatie kop Servaas/Baverde/Nieuwstraat. In beide gevallen betreft dit de vervanging van verouderde huurwoningen (13 respectievelijk 4 huurwoningen).

De mogelijkheden tot herstructurering en intensivering van kernen in de directe omgeving zijn beperkt. Concreet zijn binnen de kern Beek en Donk de locaties van de voorzieningclusters in Beek en in Donk als zodanig aan te merken. Voor beide locaties worden momenteel de plannen om hier woningen te ontwikkelen geactualiseerd. Het betreft in beide gevallen echter bestaande harde plancapaciteit, waarmee in de woningbehoefte voor de kern Beek en Donk wordt voorzien. Daar komt bij dat de gemeente Laarbeek uitdrukkelijk heeft uitgesproken het uitgangspunt te hanteren dat in elke kern voldoende capaciteit aanwezig moet zijn om de lokale vraag naar woningen op te vangen. De gemeente wil woningzoekenden uit Lieshout ook in de kern Lieshout aan een woning kunnen helpen en niet verplichten naar een kern in de omgeving te verhuizen. In het beleid van de gemeente Laarbeek is dit uitgangspunt meermaals vastgelegd.



Kern	naam plan	aantal woningen
Aarle-Rixtel	Het Klavier	36
Beek en Donk	De Beekse Akkers	108
	De Hoge Regt	81
	Voorzieningencluster Beek	80
	Voorzieningencluster Donk	40
Lieshout	De Fontein	24
	Nieuwenhof 2014	40
Mariahout	D'n Hoge Suute	58
Totaal		467

Gemeentelijk woningbouwprogramma tot en met 2023

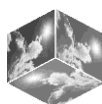
De betreffende locaties voor herstructurering, intensivering en/of herontwikkeling zijn in het gemeentelijk woningbouwprogramma tot 1 januari 2023 opgenomen, naast de locatie Nieuwenhof 2014. De conclusie is dat het programma voor Nieuwenhof 2014 niet op de genoemde locaties binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

Met oog op de kwaliteit van de woonomgeving moet er daarnaast ook voor gewaakt worden dat niet alle open gebieden in een kern omgevormd worden 'van groen in steen'. Hier dient een zorgvuldige afweging in plaats te vinden. Evenzo is, om het karakter van de kerren te kunnen behouden, de instelling van duurzame bufferzones van buitengewoon belang. Elke kern en elk gehucht moet zelfstandig waarneembaar blijven. Laarbeek mag niet het visueel-ruimtelijke imago krijgen van een aaneengesloten landelijke agglomeratie.

Multimodaal bereikbaar alternatief

De locatie Nieuwenhof 2014 vormt de meest voor de hand liggende uitbreidingslocatie voor Lieshout. Aan de zuid-, oost- en noordzijde vormen infrastructuurle voorzieningen in de vorm van het Wilhelminakanaal en de provinciale weg een harde begrenzing van het bestaand stedelijk gebied van Lieshout. Aan de westzijde ontbreekt een dergelijke harde begrenzing en is ook de laatste uitbreiding van Lieshout, in de vorm van de buurt Nieuwenhof, gesitueerd. De locatie Nieuwenhof 2014 sluit goed aan op de buurt Nieuwenhof en vormt daarvan de afronding in noordelijke richting.

De locatie Nieuwenhof 2014 is voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten via De Ploeg en de Vogelenzang. Zowel De Ploeg als de Vogelenzang staan rechtstreeks in verbinding met de lokale ontsluitingsstructuur van Lieshout en daarmee met de doorgaande wegen in en om Lieshout.



Voor het fietsverkeer zijn plannen in ontwikkeling om een rechtstreekse verbinding vanuit Lieshout naar de Sonseweg te realiseren. Deze verbinding is voorzien grenzend aan de locatie Nieuwenhof 2014.

Qua openbaar vervoer is Lieshout ontsloten via de buslijnen 21 (Beek en Donk-Eindhoven), 121(Uden-Eindhoven) en 122 (Gemert-Eindhoven) en een buurtbusverbinding (Beek en Donk-Lieshout-Helmond). Buslijn 21 rijdt door Lieshout, via de Ribbiusstraat en Molenstraat, de buurtbus rijdt via de Dorpsstraat en Ribbiusstraat. De buslijnen 121 en 122 volgen de provinciale wegen (halte Bavariarotonde). De locatie Nieuwenhof 2014 is gelegen op circa 400-500 m van een halteplaats aan buslijn 21. Daarmee valt de locatie Nieuwenhof 2014 binnen het invloedsgebied van deze buslijn (betreft ontsluitende halte met invloedsgebied van ca. 450 m).

Gelet op de ontsluitingsmogelijkheden voor gemotoriseerd en fietsverkeer en de ontsluiting via het openbaar vervoer is sprake van een multimodaal bereikbare locatie.

Conclusie

Om in de aanwezige woningbouwbehoefte van Lieshout te kunnen voorzien, is de realisering van een uitbreidingslocatie van substantiële omvang noodzakelijk. De locatie Nieuwenhof 2014 met een capaciteit van 40 woningen voorziet hierin. De locatie betreft een qua bereikbaarheid aanvaardbare woningbouwlocatie, aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied van Lieshout.

De ontwikkeling Nieuwenhof 2014 is niet strijdig met het door de 'duurzaamheidsladder beoogd beleid.

5.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en worden met het Barro en het Bro juridisch verankerd.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, te weten: Rijkswaardewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.



In het kader van deregulering en decentralisatie is er voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de EHS.

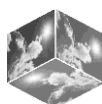
Voor de locatie Nieuwenhof 2014 zijn op grond van bovenstaande geen nationale belangen in het geding.

5.3 Kiezen voor karakter, Visie Erfgoed en ruimte

De monumentenzorg in Nederland is de laatste jaren gemoderniseerd. Hierdoor is onder andere de verankering van de zorg voor cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening een feit geworden. Op deze manier wordt een zorgvuldige omgang met cultureel erfgoed gewaarborgd bij de veelal snelle ontwikkelingen die zich voor doen bij de inrichting van de stad en het platteland.

De verankering krijgt gestalte op een tweetal manieren. Enerzijds is het van belang om cultureel erfgoed volwaardig mee te nemen in de ruimtelijke afwegingsprocessen ten behoeve van het goed functioneren van de ruimte. De verplichting hiertoe is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel schrijft namelijk voor dat de overheid bij het nemen van een planologisch besluit (bestemmingsplan, beheersverordening of projectbesluit) verplicht is om in de toelichting te motiveren op welke wijze rekening is gehouden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.

Anderzijds is het van belang om waardevol erfgoed te benoemen. Op die manier maken overheden namelijk duidelijk welke waarden zij van publiek belang vinden. De rijksoverheid doet dit middels de Visie erfgoed en ruimte (Kiezen voor karakter), welke in 2011 is vastgesteld. Deze visie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en versterkt bovendien het sectorale instrumentarium van de monumentenzorg (Monumentenwet 1988). De visie heeft twee doelen. In eerste instantie geeft het rijk met de visie aan op welke manier ze zelf belangen behartigt die betrekking hebben op gebiedsgerichte erfgoedzorg, welke prioriteiten hierbij gesteld worden en op welke wijze er wordt samengewerkt met zowel publieke als private partijen. In tweede instantie geldt de visie als referentiekader voor gebiedsgericht erfgoedbeheer.



Om het gebiedsgerichte erfgoedbeleid de komende jaren uit te kunnen voeren, heeft het rijk een vijftal prioriteiten opgesteld:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp;
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

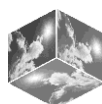
Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan heeft geen uitzonderlijke cultuurhistorische waarden van nationaal belang. Derhalve is geen van de vijf prioriteiten van toepassing binnen het plangebied. Dit plan heeft dan ook geen consequenties voor het cultureel erfgoed van rijksbelang en past derhalve binnen het rijksbeleid ten aanzien van cultuurhistorie. In paragraaf 7.2 wordt, geheel conform artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro, dieper ingegaan op het thema cultuurhistorie.

5.4 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, dieren en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen. *Beleven* houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden. Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn. *Beschermen* wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna. Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Natura 2000-gebieden worden aangewezen door de staatsecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden.



Voor ieder definitief aangewezen natuurgebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Gemeenten zijn verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt.

De locatie Nieuwenhof 2014 maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Ook in de omgeving is geen sprake van de aanwezigheid van Natura 2000-gebieden.

5.5 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta is erop gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

- *Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden*

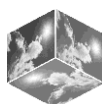
Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.

- *Behoud in situ*

Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tast- en goed zichtbaar blijven.

- *Verstoorder betaalt*

Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.



Het verdrag is ook vertaald in de Nederlandse wetgeving, namelijk de Monumentenwet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkelingen in het plangebied conform het verdrag zijn, en daarmee dan ook conform de wet. Met betrekking tot de locatie Nieuwenhof 2014 is geoordeeld dat de aanwezigheid van archeologische waarden niet opweegt tegen de nadelen van de ontwikkeling van een alternatieve locatie. Een geschikte alternatieve locatie is niet voorhanden. Gelet op de omvang van de archeologische waarden is behoud in situ ook niet aan de orde geweest. In dat geval zou de locatie nauwelijks voor bebouwing in aanmerking zijn gekomen. Derhalve zijn op kosten van de gemeente Laarbeek opgravingen gedaan en worden de resultaten daarvan verder gedocumenteerd.

5.6 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding.

Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

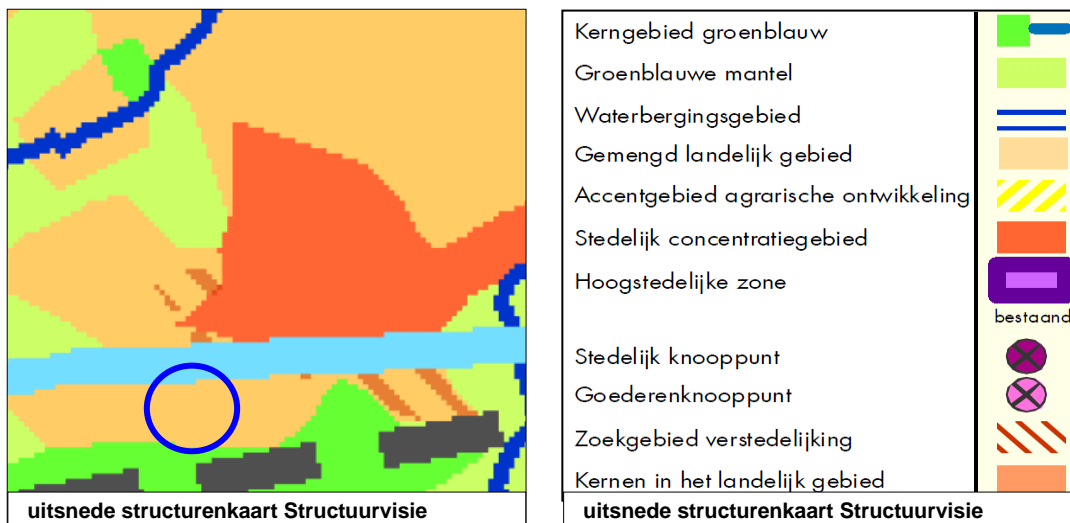
Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

5.8 Locatie Nieuwenhof 2014 in relatie tot rijksbeleid

De locatie Nieuwenhof 2014 betreft een uitbreidingslocatie. Stedelijke vernieuwing, herstructurering en verdichting bieden in de kern Lieshout geen soulaas om de aanwezige woningbouwopgave in zijn geheel te kunnen realiseren. Met de locatie wordt ingespeeld op de behoefte aan 'groen wonen'. Realisering van de woningen is daarnaast van belang om de leefbaarheid en het draagvlak van de kern Lieshout op peil te houden.

Bij het ontwerp voor de locatie Nieuwenhof 2014 is rekening gehouden met aspecten van water en cultuurhistorie.





5.9 Provincie Noord-Brabant

Structuurvisie ruimtelijke ordening

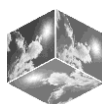
De structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om 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.

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.



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' en als 'zoekgebied verstedelijking'. Het beleid is er hier op gericht om multifunctioneel gebruik mogelijk te maken. In kernrandzones, waar ook het plangebied in is gelegen, 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 het overgangsgebied Nieuwenhof 2014 wordt versterkt, in combinatie met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Verordening Ruimte

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.

Één van de hoofdlijnen van de Verordening Ruimte heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of intensivering op of binnen bestaand bebouwd gebied (het zogenaamde VAB-beleid). Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving. In de regeling van de Verordening Ruimte is deze zorgplicht in eerste instantie geconcretiseerd voor wat betreft stedelijke ontwikkeling.



Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening Ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de kernen in landelijk gebied haar plek krijgt. Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling ook mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenaamde gebieden integratie stad-land. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.

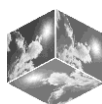
In de Verordening Ruimte wordt de zorgplicht voor de kwaliteitsverbetering van het landschap derhalve verbreed naar alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Dit houdt in dat ingeval van een ruimtelijke ontwikkeling (nieuw stedelijke ruimtebeslag en agrarische, recreatieve en andere ontwikkelingen in het buitengebied) er een tegenprestatie wordt verwacht in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het planvoornemen betreft een stedelijke ontwikkeling in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Een bestemmingsplan kan daarin voorzien, mits de toelichting daaromtrent een onderbouwing bevat. Daaruit moet blijken dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van één van de kernen van de gemeente te situeren.

Er zijn geen mogelijkheden tot inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. Het bestemmingsplan strekt er verder toe dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaande stedelijk gebied en dat bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. Daarnaast moet in de toelichting worden verantwoord dat de beoogde nieuwbouw van woningen zich verhoudt tot de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw

In het voorliggende bestemmingsplan is de noodzaak tot de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Nieuwenhof 2014 verantwoord. Een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing is uitgangspunt van het planvoornemen. Onderdeel van de toelichting is een beschrijving van de toekomstige ruimtelijke structuur en de inpassing daarvan in de directe omgeving. Tevens is de verhouding van de aantallen woningen tot de daarover gemaakte afspraken en de beschikbare harde plancapaciteit beschreven.

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij het beleid zoals verwoord in de provinciale Verordening Ruimte.



Woonvisie Regio Eindhoven

Het motto van de Regionale Woonvisie 2011-2020 is 'lokaal doen, wat lokaal kan'. Hiermee heeft het SRE gekozen voor een focus op dié thema's waar het regionaal woonbeleid echt van meerwaarde is. Samen met betrokken gemeenten, de provincie Noord-Brabant en diverse woningmarktpartijen is besloten om de volgende uitdagingen centraal te stellen:

1. oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
2. naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande woningvoorraad.

De Regionale Woonvisie 2011-2020 is in 2012 vastgesteld. Vervolgens zijn de thema's uitgewerkt in een concreet Actieprogramma, waarin per actie ook de (mogelijke) partners en dergelijke benoemd worden.

De woonvisie schetst uiteindelijk het volgende toekomstbeeld De regio Eindhoven is een krachtige regio met een duurzaam en sterk profiel. Dat zal in 2020 en ook in 2030 nog zo zijn. In deze regio zijn in het verleden en zullen in de toekomst vele innovaties plaatsvinden die wereldwijd hun weerslag kennen in het dagelijkse leven van vele, vele mensen. De innovatiekracht van de regio komt door de concentratie van knappe koppen. Knappe koppen die leuk, mooi en goed wonen in de regio. Ook over tien, twintig jaar zullen zij en velen met hen (bijvoorbeeld de lage-lonen-arbeidsmigranten) heel prettig wonen in de regio. De diversiteit van karakter, omvang en voorkomen van de dorpen en steden, de schoonheid van het landschap, de Brabantse gemoedelijkheid, de aanwezigheid en potentiële beschikbaarheid van vele verschillende soorten woningen en woonmilieus, zijn allemaal aspecten die bijdragen aan de blijvende aantrekkingskracht van de regio. Dit is een regio die in principe met gemak de concurrentie aan kan met omliggende en verder weg gelegen regio's. Misschien wel omdat in tegenstelling tot vele andere regio's er niet alleen geleund wordt op één stad, maar omdat de regio twee sterke steden, een sterk samenhangend stedelijk gebied en vele vitale dorpen kent, die samen karakter, profiel en kracht van de regio maken, maar ook vaak ieder voor zich lokale vitaliteit laten zien.

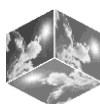
5.10 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020 Groei in balans

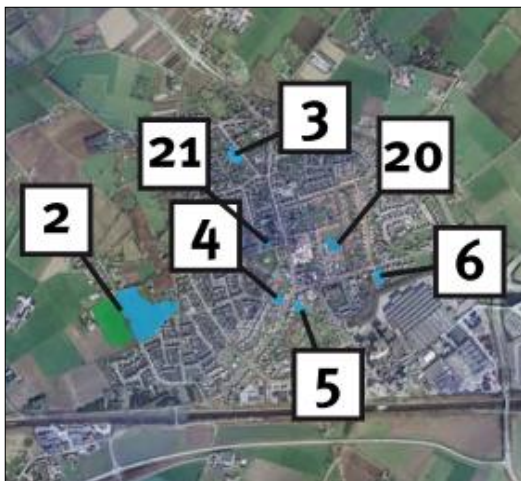
In de structuurvisie van de gemeente Laarbeek is de visie op de verdere ontwikkeling van de gemeente Laarbeek voor de komende 10 jaar vastgelegd. Deze visie op hoofdlijnen gaat onder meer in op 'bufferzone en bebouwingsvrije gebieden' en 'volkshuisvesting'.

Bufferzone en bebouwingsvrije gebieden

Om het karakter van de kernen te kunnen behouden is de instelling van een duurzame bufferzone van buitengewoon belang. Elke kern en gehucht moet zelfstandig waarneembaar blijven. Laarbeek mag niet het visueel-ruimtelijke imago krijgen van een aaneengesloten landelijke agglomeratie.

Op een lager schaalniveau is de aanwijzing van bebouwingsvrije gebieden eveneens noodzakelijk om het lokale woon- en leefklimaat te kunnen bewaken.





Structuurvisie: woningbouwlocaties Lieshout

Realisatie vóór 2023:

2. Nieuwenhof-Noord
3. Lankelaar
4. Molenstaete
5. Moreeshof (begeleid wonen)
6. Franciscushof (zorg)
20. De Klumper
21. Hertog Janstraat

Structuurvisie: woningbouwlocaties Lieshout

In Lieshout vormen het evenemententerrein aan de Floeffestraat en het Kuiperplein aan de Kuiperstraat, de laatste open plekken in de kern. Uit functioneel en stedenbouwkundig oogpunt dienen beide terreinen voor toekomstige generaties gevrijwaard te blijven van bebouwing. De locaties vormen een belangrijke groene spil in het publieke leven.

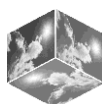
Volkshuisvesting, kwalitatief

De woningmarkt is onder het juk van de huidige economische situatie nog nauwelijks in beweging. De kaarten lijken voorlopig geschud. Op basis van de resultaten van recente lotingen, de input van Woningstichting Laarbeek, diverse projectontwikkelaars en regionale woningmarktonderzoeken is een goed beeld te schetsen van de huidige woningmarkt. Voor de komende jaren bestaat in Laarbeek de volkshuisvestelijke opgave met name uit de volgende toevoegingen:

- sociale huurwoningen voor starters;
- sociale koopwoningen voor starters al of niet op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
- grondgebonden seniorenwoningen;
- appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens met merendeels een maximaal bvo van 100 m²;
- halfvrijstaande woningen met een maximale perceelsgrootte van 325 m²;
- vrijstaande woningen (bij voorkeur zelfbouwkavels) met een maximale perceelsgrootte van 600 m².

Dit betekent niet dat de woningbouwopgave kan worden beperkt tot deze toevoegingen. Differentiatie blijft nadrukkelijk noodzakelijk om een verhuisketen (doorstroming) tot stand te kunnen brengen.

Om de bovenstaande opgave ook te kunnen afdwingen in het geval er sprake is van projectmatige ontwikkeling, wordt het beschikbare instrumentarium van de Grondexploitatie-wet ten volle ingezet. Deze wet biedt de mogelijkheid om locatie-eisen op basis van een wettelijke grondslag op te leggen aan ontwikkelende partijen.



Volkshuisvesting kwantitatief

In de structuurvisie zijn per kern de woningbouwplannen vermeld. Voor de locatie Nieuwenhof 2014 zijn 40 woningen ingerekend. Gemiddeld is sprake van de bouw van 4 woningen per jaar, vertaald naar de periode tot en met 2023 levert dit het aantal van 40 woningen op, zoals dat ook verder in deze toelichting wordt gehanteerd.

Uit het 'Overzicht Woningbouwcapaciteit per Gemeente' voor de gemeente Laarbeek blijkt dat de totale woningbouwcapaciteit voor Lieshout per 1 januari 2014 75 woningen bedraagt (harde en zachte plancapaciteit, inclusief te slopen woningen). Daarvan is de realisering van 27 woningen voorzien in de periode 2014 t/m 2018, van 20 woningen in de periode 2019 t/m 2013 en van 28 woningen in de periode daarna. De locatie Nieuwenhof is in het overzicht meegenomen als zachte plancapaciteit (procedurefase ontwerp) met een grootte van 40 woningen. Realisering van de helft van de plancapaciteit (20 woningen) is voorzien in de periode 2014 t/m 2018. De andere helft wordt naar verwachting gerealiseerd in de periode 2019 t/m 2013.

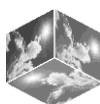
In algemene zin is gepoogd om de woningbouw zo evenredig mogelijk over de vier kernen te verdelen, naar rato van het aantal inwoners per kern.

De gemeente streeft ernaar om tussen de 25% en 45 % (als gemiddelde van 35% opgenomen in het Regionaal Woningbouwprogramma, (paragraaf 5.1 van de toelichting)) van het woningbouwprogramma te realiseren in het sociale segment (huur en koop). Tevens bestaat het voornemen om het negatieve migratiesaldo terug te dringen. Enerzijds door de bouw van voldoende starterswoningen, anderzijds door een omslag van groeidenken naar kwaliteitsdenken. Laarbeek heeft de ambitie om door kwaliteitsverbetering aantrekkelijk te worden voor de vestiging van forenzen en kenniswerkers, werkzaam in het stedelijk gebied.

5.11 Woonvisie 2011-2016 gemeente Laarbeek

In de Woonvisie 2011-2016 (2012) is de woonmissie voor de gemeente Laarbeek vertaald naar beleidsdoelen:

1. voorzien in de behoefte van de lokale bevolking.
Ambitie: een zodanige variatie aan woningen dat alle huishoudens van Laarbeek goed kunnen wonen. Bij het bereiken van dit doel spelen de huidige economische omstandigheden een grote rol. De maatregelen zijn daarop afgestemd;
2. adequaat huisvesten van de bijzondere doelgroepen.
Ambitie: het goed huisvesten van de groepen die dat zelfstandig niet kunnen, zoals huishoudens met een laag inkomen, mensen met een beperking, statushouders;
3. behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen.
Ambitie: levensloopbestendige kernen, waar jong en oud, valide of zorgbehoeftige moet kunnen (blijven) wonen;
4. verhogen van de kwaliteit.
Ambitie: energetische en ruimtelijke kwaliteit vergroten en dorpse karakter behouden;



5. ontwikkelen van een aantrekkelijke woonomgeving en woningaanbod voor zogenoemde kenniswerkers.

Onderdeel van de Woonvisie is een nieuwbouwprogramma tot 2020. Het bouwprogramma betekent dat er de komende jaren gemiddeld 72 woningen per jaar aan de voorraad worden toegevoegd (631 woningen in negen jaar). In de kern Lieshout gaat het daarbij om maximaal 76 woningen. Daarbij worden de volgende randvoorwaarden gehanteerd:

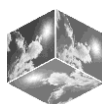
- minimaal 35% in de sociale sector (huur en koop);
- zo evenredig mogelijke verdeling over de kernen (naar rato van het huidige inwoneraantal);
- nieuwbouw moet aansluiten bij de behoefte van de verschillende groepen;
- een zo groot mogelijke mix: klein en groot, huur en koop, goedkoop en duur, waar mogelijk geschikt voor meerdere doelgroepen (multifunctioneel) en niet uitsluitend woningen, maar ook kavels (zowel individueel als collectief (CPO)).

Het woningbouwprogramma voor Lieshout is dermate omvangrijk, dat dit niet alleen op eventuele inbreidings- en/of herstructureringslocaties zal kunnen worden gerealiseerd. De ontwikkeling van een nieuwe uitbreidingslocatie is noodzakelijk om te kunnen blijven voorzien in de woningbehoefte van de kern Lieshout. Op de locatie Nieuwenhof 2014 zullen derhalve 4 woningen per jaar worden gerealiseerd. Uitgaande van de lokale woningbehoefte en een planperiode van 10 jaar is het volgende woningbouwprogramma voor de locatie Nieuwenhof 2014 vastgelegd:

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| ▪ periode 2014 t/m 2018: | 20 woningen; |
| ▪ <u>periode 2019 t/m 2022:</u> | <u>20 woningen;</u> |
| ▪ totaal: | 40 woningen. |

Binnen dit aantal woningen wordt gestreefd naar tussen de 25% en 45% sociale huur-/koopwoningen (aaneengesloten woningen met een kavelomvang tot maximaal 225 m²). Daarnaast zijn binnen dit programma maximaal 45% vrijstaande woningen (met een kavelomvang vanaf 350 m²) en maximaal 30% halfvrijstaande woningen (met een kavelomvang van 225 tot 350 m²) voorzien. De vrijstaande en halfvrijstaande woningen zullen deels als zelfbouwkavels uitgegeven worden.

Aangezien de locatie Nieuwenhof 2014 niet gelegen is nabij voorzieningen voor ouderen, is de locatie minder geschikt voor de doelgroep senioren, maar meer voor starters en doorstromers. Door woningen te bouwen in het middeldure segment (tussen € 194.000,- en € 333.000,-), waarbij de kloof tussen de starterswoningen in de bestaande woningvoorraad en deze doorstroomwoningen niet te groot is, kan doorstroming op gang gebracht worden vanuit de bestaande woningvoorraad. Voor de doelgroep starters worden in de locatie Nieuwenhof 2014 goedkope koopwoningen (tot € 194.000,-) en sociale huurwoningen gebouwd.





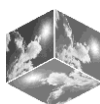
6 Planvoornemen

6.1 Uitgangspunten

De ligging van de woonbuurt Nieuwenhof 2014 brengt met zich mee dat bijzondere aandacht wordt geschonken aan de inpassing in de omgeving. De woonbuurt vormt een vervolgfase op de eerder gerealiseerde woonbuurt Nieuwenhof, maar wordt daarvan gescheiden door de ligging van groen- en speelvoorzieningen en een waterloop. Aan de westzijde grenst de nieuwe woonbuurt aan het open buitengebied ten westen van de kern Lieshout. De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de wegen Vogelenzang en Heertums Akker. Ten noorden hiervan ligt een (voormalige) agrarische bebouwingscluster in het buitengebied. Een aanwezige geurcontour maakt het noodzakelijk om een smalle strook evenwijdig aan genoemde wegen onbenut te laten voor woningbouw. Aan de oostzijde grenst de locatie aan een bestaand bosperceel en de daaraan grenzende begroeide percelen van enkele bestaande woningen.

Hoewel de nieuwe woonbuurt een vervolgfase is van de eerder gerealiseerde woonbuurt Nieuwenhof, brengt de ligging met zich mee dat toch sprake is van een aparte woonbuurt. Dit gegeven maakt een duidelijk eigen karakter wenselijk, met een herkenbare markante opzet.

Bepalend voor de ontwikkeling van de verkavelingsopzet zijn de ligging tussen twee oost-west gerichte groenstructuren (zone bestaande groen- en speelvoorzieningen en zone rond Vogelenzang/Heertums Akker), het uitzicht op het open buitengebied en de ontsluitingsmogelijkheden via De Ploeg vanuit de bestaande woonbuurt Nieuwenhof en via de Vogelenzang.



Conform de woningbouwplanning worden in de woonbuurt Nieuwenhof 2014 maximaal 40 nieuwe woningen gerealiseerd. De woningbouwprognoses laten voor de planperiode van 10 jaar geen grotere behoefte aan woningen in Lieshout zien. Op de locatie voor de woonbuurt kunnen aanzienlijk meer woningen gebouwd worden. Derhalve zal slechts een gedeelte van de locatie voor de nieuwe woonbuurt benut gaan worden. Gelet op eerder in het kader van de grondverwerving gemaakte afspraken, worden de woningen aan de westzijde van de locatie gesitueerd, aansluitend bij de woning Heertums Akker 1 (in het kader van de grondverwerving mogen grenzend aan de hier te handhaven bedrijfswoning 3 nieuwe woningen gerealiseerd worden). Door de woningbouw hier te ontwikkelen, worden de woningen ook op de hoger gelegen, drogere delen van de locatie gesitueerd.

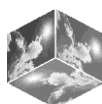
Door de situering van de woningen aan de westzijde ontstaat een groot centraal groengebied, waarvan ook de bestaande parkzone met groen- en speelvoorzieningen van de bestaande buurt Nieuwenhof deel gaat uitmaken. Overeenkomstig de noordoostelijke rand van de bestaande buurt Nieuwenhof, waar de woningen met de voorzijde naar genoemde parkzone zijn gericht, krijgt de nieuwe woonbuurt ook een afronding met woningen gericht op een vergelijkbare parkzone. Naast de parkzone aan de west-, zuid- en oostrand bestaat het centraal groengebied verder uit een groot agrarisch perceel, dat de overgang vormt naar het ten noorden van de Vogelenzang gelegen agrarische buitengebied.

Aldus ontstaat een structuur, waarin de woningbouw en het omringende landschap meer op elkaar inspelen. De bestaande en nieuwe buurten in Nieuwenhof gaan via de parkzone een relatie aan met het buitengebied en de daarin gelegen (agrarische) bebouwingsenclave aan Vogelenzang. Het agrarische perceel in het centraal groengebied voorkomt dat woningbouw en bebouwingsenclave met elkaar versmelten. Het agrarisch perceel vormt als het ware een scheg-vormig open agrarisch gebied, dat via een 'groen venster' naar het noordwesten uitzicht biedt op het aangrenzende landschap met daarin de bebouwingsenclave.

6.2 Verkavelingsvoorstel

De nieuwe woningen zijn voorzien in het westelijk deel van de locatie, gelegen tussen het centrale groengebied en het open buitengebied ten westen van de locatie. De aan het centrale groengebied gelegen woningen zijn gericht op de hierin in te richten parkzone. Voor de overige woningen is uitgangspunt de zichtmogelijkheid op het open buitengebied. Daartoe is een centrale groene 'spie' voorzien, die als een 'venster' uitzicht geeft op het aangrenzende open buitengebied.

De toekomstige woningen zijn in stroken parallel aan de groene 'spie' gesitueerd. De woningen zijn gericht op de groene 'spie' of de groene zone, die de overgang vormt naar de bestaande woonbuurt, en daarmee op het aansluitende open buitengebied ten westen van de locatie. De stroken zijn, evenals de groene 'spie', noordoost-zuidwest gericht. De stroken sluiten daarbij qua richting ook aan bij de bestaande en te realiseren woningen aan Heertums Akker.



In het verkavelingsvoorstel is sprake van een min of meer noord-zuid gerichte dwarsverbinding tussen De Ploeg en Heertums Akker/Vogelenzang, die voor de hoofdontsluiting van de nieuwe woonbuurt zorgt. Deze hoofdontsluiting loopt door de parkzone. Haaks op de hoofdontsluiting zijn enkele woonstraten gesitueerd, die de aangrenzende woningbouw ontsluiten. De woonstraten zijn aan de uiteinden met elkaar verbonden, waardoor een lusvormige structuur is ontstaan, vergelijkbaar met de structuur van de bestaande buurt Nieuwenhof.

6.3 Bebouwing

De situering van de bebouwing aan de parkzone is geënt op de van oudsher bestaande situering van lintbebouwing in agrarische bebouwingsclusters. Daarbij is sprake van een afwisseling in bouwvolumes en bebouwingstypen (grotere langgevelboerderijen en kleinere woningen met een landelijke uitstraling) en een verspringende voorgevelrooilijn. De bebouwing wordt opgericht in één bouwlaag met kap. De bebouwing vormt daarmee een overgang naar de bestaande bebouwing aan de Vogelenzang ter plaatse.

Op de agrarische bouwkavel van Heertums Akker 1 zijn 3 landhuizen voorzien met uitzicht over het open buitengebied. In het kader van de ontwikkeling van de locatie Nieuwenhof 2014 wordt dit agrarisch bedrijf beëindigd. In ruil daarvoor mag de bestaande bedrijfswoning aan Heertums Akker verbouwd worden tot één landhuis. Daarnaast mag ten westen daarvan één woning in de vorm van een nieuw landhuis gebouwd worden en ten oosten daarvan een dubbele woning (twee wooneenheden) eveneens in de vorm van een landhuis.

Bij de bebouwing aan de woonstraten wordt gerefereerd aan de oorspronkelijke lintbebouwing aan de Molenstraat en Dorpsstraat in Lieshout. Er is ook hier sprake van een grote variatie in bouwvolumes en bebouwingstypen en een verspringende voorgevelrooilijn, die het dorpse karakter benadrukken. De bebouwing wordt hier opgericht in maximaal twee bouwlagen, afgedekt met een kap. De diverse woningbouwcategorieën zijn verspreid over de nieuwe woonbuurt voorzien. Vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen komen door elkaar voor en dragen bij aan de gewenste variatie in de bebouwing.

In het verkavelingsvoorstel is sprake van 15 nieuwe vrijstaande woningen, 10 halfvrijstaande woningen en 15 aaneengesloten woningen (inclusief de nieuwe woningen in de landhuizen aan Heertums Akker). Het totaal van het verkavelingsvoorstel komt daarmee op 40 woningen.

Het verkavelingsvoorstel is als bijlage bijgevoegd (tekening schaal 1:1.000).

6.4 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de woonbuurt vindt plaats vanaf De Ploeg, vanuit de bestaande woonbuurt Nieuwenhof, en vanaf de Vogelenzang aan de noordzijde van het plangebied. De ontsluiting via De Ploeg komt uiteindelijk uit op de Molenstraat, die de kern Lieshout in zuidwestelijke richting met de omgeving verbindt.



De ontsluiting via de Vogelenzang leidt naar de Dorpsstraat, die in noordelijke richting de kern uitleidt. Tussen De Ploeg en de Vogelenzang wordt een nieuwe verbinding gelegd, die de hoofdontsluiting van de buurt vormt. Vanaf deze hoofdontsluiting worden de woonstraten ontsloten.

De ontsluiting via De Ploeg leidt door de bestaande woonbuurt Nieuwenhof. Onderzocht is in hoeverre deze weg geschikt is om de extra verkeersbewegingen die ontsluiting van de locatie Nieuwenhof 2014 met zich meebrengt, te verwerken. De conclusie van deze Verkeersstudie Nieuwenhof Noord (Grontmij, 2014) luidt dat de toekomstige verkeerssituatie niet tot problemen zal leiden.

Voorwaarde is wel de uitvoering van duurzaam veilig in de locatie Nieuwenhof 2014. Snelheidsremmende maatregelen zorgen voor de gewenste maximumsnelheid in de woonwijk zelf en zorgen er tevens voor dat de route niet aantrekkelijk wordt voor doorgaand verkeer. De weggebruiker ziet vervolgens aan de weginrichting dat hij/zij zich in een verblijfsgebied bevindt en dat het weggedrag daarop moet zijn afgestemd.

In paragraaf 3.1 is reeds meer in detail op de conclusies uit de Verkeersstudie Nieuwenhof Noord ingegaan.

Het parkeren vindt waar mogelijk op eigen terrein plaats. Daarnaast wordt een deel van de parkeerbehoefte opgevangen in de vorm van langsparkeren. In de woonstraten is aan één zijde sprake van gecombineerde parkeer- en groenstroken. Daar waar op deze wijze niet in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien (met name bij aaneengesloten woningen) worden op strategische plaatsen parkeerkoffers bezijden of achter de bebouwing aangelegd.

De benodigde aantallen parkeerplaatsen worden bepaald aan de hand van het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Laarbeek. In de berekening van de parkeerbehoefte zijn de landhuizen aan weerszijden van Heertums Akker 1 niet meegenomen. De percelen bij deze woningen zijn dusdanig groot dat hier voldoende ruimte aanwezig is om de behoefte op eigen terrein in te vullen. De parkeerbehoefte voor de overige woningen bedraagt dan:

- 14 vrijstaande woningen x 2,2 = 30,8 pp;
- 8 halfvrijstaande woningen x 1,9 = 15,2 pp;
- 15 aaneengesloten/gestapelde woningen x 1,7 = 25,5 pp.

De totale parkeerbehoefte komt daarmee op 72 pp.

In 28 parkeerplaatsen wordt voorzien op eigen erf. Dit is het geval bij de vrijstaande en halfvrijstaande woningen en de hoekwoningen (6 stuks) bij de aaneengesloten woningen, waar steeds sprake is van een garage met enkele oprit, die voor 1 pp telt. Daarnaast zijn 17 pp aanwezig ter plaatse van de parkeerkoffers. De dan nog benodigde resterende parkeerplaatsen worden als langsparkerplaats langs de woonstraten gerealiseerd. Daarbij gaat het nog om 27 pp.



6.5 Groen-, speel- en watervoorzieningen

Zoals reeds aangegeven spelen de groen- en speelvoorzieningen een belangrijke rol bij de inpassing van de nieuwe woonbuurt in de omgeving. Aan de oostzijde is sprake van een parkzone. Daarin opgenomen zijn groen- en speelvoorzieningen, in het verlengde van de reeds aanwezige speelvoorzieningen en het trapveld bij de bestaande woonbuurt Nieuwenhof. Overeenkomstig de situering van de bestaande woningen aan De Zicht en De Gaffel, worden de woningen met de voorkant naar de parkzone gericht.

De bestaande woningen aan De Schop in de buurt Nieuwenhof zijn met de achterzijde naar de nieuwe woonbuurt gelegen. Een uniforme groene afscheiding van de achterpercelen bij deze woningen zonder mogelijkheid tot achterontsluiting, voorkomt dat hier nadrukkelijk sprake is van achterkantsituaties. Een nieuwe afbakening van deze percelen is hier sowieso aan de orde. In het verleden hebben de bewoners van deze woningen verzocht om uitbreiding van hun percelen aan de achterzijde. Dit verzoek wordt gehonoreerd (de achtertuinten worden enkele meters dieper), met dien verstande, dat de nieuwe achterperceelsgrenzen van genoemde uniforme groene afscheiding voorzien worden.

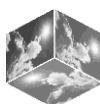
In het tussen de woningen aan De Schop en de nieuwe woonbuurt gelegen groengebied zal een belangrijk deel van de wateropgave (buffering hemelwater) moeten worden opgevangen. In deze zone zullen dan ook enkele verlaagde terreingedeelten worden aangelegd, die in tijden van hevige neerslag vol kunnen lopen.

De groene 'spie' in de nieuwe woonbuurt heeft een functie als groen verblijfsgebied en biedt daarnaast plaats aan de woonstraten. De groene 'spie' biedt uitzicht op het open buitengebied en staat in verbinding met een langs de westgrens lopende langzaamverkeersroute. In de 'spie' worden geen parkeervoorzieningen ingepast.

Aan de noordzijde wordt een noordcoullisse gerealiseerd, met diverse bomenrijen langs de Vogelenzang en Heertums Akker. De westzijde van de woonbuurt wordt op vergelijkbare wijze begrensd door een westcoullisse, bestaande uit een enkele bomenrij met een onverharde langzaamverkeersroute.

De westcoullisse gaat over in de bestaande groenzone om de buurt Nieuwenhof en draagt bij aan een groene westrand van kern Lieshout. De langzaamverkeersroute staat via de groene 'spie' in verbinding met de nieuwe woonstraten en de parkzone en biedt aldus uitloopmogelijkheden voor toekomstige bewoners.

Aan de oostzijde wordt de bestaande boszone gehandhaafd. Hier is sprake van een dicht begroeid bosperceel, dat zich qua dichte begroeiing deels voortzet over de aangrenzende woonpercelen bij enkele bestaande woningen.



Wonen in een rijk verleden

beeldkwaliteitplan Nieuwenhof 2014, Lieshout



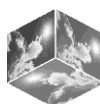
beeldkwaliteitplan

6.6 Rood met groen koppeling

Voor uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag in het buitengebied geldt dat inzichtelijk moet worden gemaakt op welke manier de realisering van deze ontwikkeling gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied. In het kader van de ontwikkeling van de locatie Nieuwenhof 2014 wordt per vierkante meter uit te geven bouwgrond € 5,- gestort in een landschapsontwikkelingsfonds. Met de gelden uit dit fonds worden elders in het buitengebied projecten ontwikkeld, gericht op vergroting van de natuurlijke en landschappelijke waarde van het buitengebied.

6.7 Beeldkwaliteit

De na te streven stedenbouwkundige kwaliteit in het verkavelingsvoorstel is nader uitgewerkt en vastgelegd in een beeldkwaliteitplan. In dit Beeldkwaliteitplan 'Nieuwenhof 2014, Wonen in een rijk verleden', is de locatie onderverdeeld in een drietal deelgebieden, waarbinnen aan de toekomstige bebouwing wisselende eisen worden gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de hoogte van de bebouwing, de kapvorm en nokrichting en kleur- en materiaalgebruik van de gevels, daken en erfafscheidingen. Daarnaast zijn vier groene deelgebieden onderscheiden met wisselende eisen aan de inrichting van de openbare ruimte.





waardevolle bomen nabij Vogelenzang



agrarisch gebruik plangebied

7 Actuele waarden

7.1 Flora en fauna

In het kader van de ontwikkeling van de locatie Nieuwenhof 2014 is een quick scan in de vorm van een veldbezoek naar de waarden van flora en fauna verricht. In de Notitie Lieshout (Bureau Waardenburg bv, 2008) zijn de bevindingen van het Flora- en faunawetonderzoek vastgelegd.

Conclusie

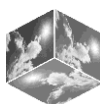
In de notitie wordt geconcludeerd dat het plangebied betekenis heeft als leefgebied voor konijn, mol en veldmuis en mogelijk voor één of meerdere exemplaren van de egel, bosmuis, huisspitsmuis, wezel en kleine watersalamander. Voor deze soorten geldt een vrijstelling waardoor een ontheffing niet nodig is. Wel zal rekening gehouden moeten worden met het broedseizoen van de in het plangebied aanwezige vogels.

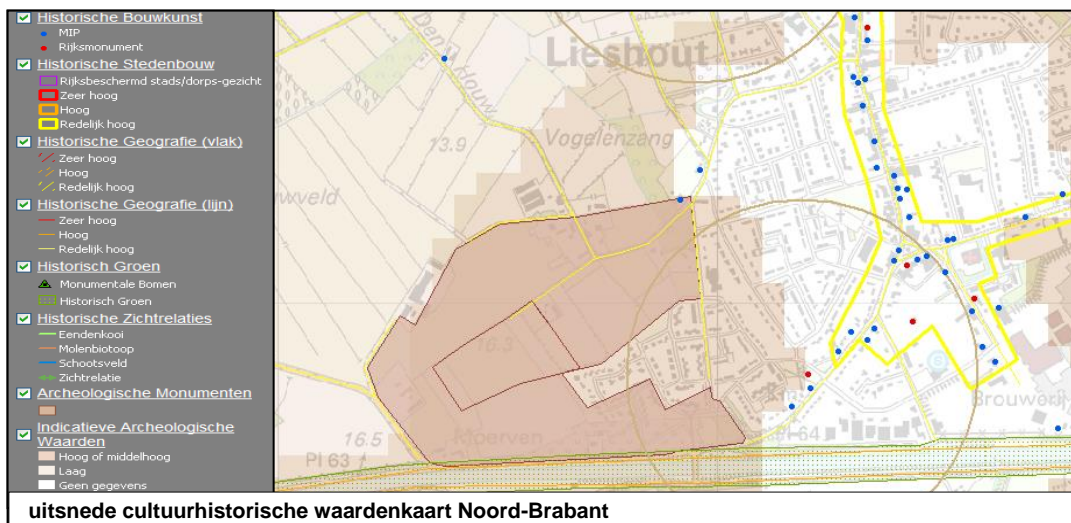
Aanbevelingen vogels

Bij het verwijderen van bomen en/of beplanting dient verstoring van broedvogels te worden voorkomen. Aanbevolen wordt de bomen en/of beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen. Het broedseizoen loopt vanaf half maart tot en met augustus. Indien de werkzaamheden binnen dit seizoen zijn gepland kunnen deze worden uitgevoerd indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Dit kan door voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden de bomen en/of beplanting te controleren op nesten.

Aanbevelingen grondgebonden zoogdieren

Vanuit de zorgplicht wordt aanbevolen om grootschalige grondwerkzaamheden buiten de voortplantingsperiode van konijnen te starten. De voortplantingsperiode loopt van januari tot in juli en valt deels samen met het broedseizoen voor broedvogels.





7.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ter bepaling van de archeologische waarde van de locatie Nieuwenhof 2014 is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. In het rapport *Locatie Heertums Akker-Vogelenzang te Lieshout (ADC ArcheoProjecten, 2008)* zijn de bevindingen van het onderzoek vastgelegd.

Conclusies

In het plangebied is een esdek aangetroffen. Daaronder is in het grootste deel van het plangebied een intacte bodem gevonden. In de zuidwestelijke percelen is de bodem in de meeste boringen verstoord tot circa 1 m onder maaiveld.

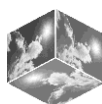
In een aantal boringen is een oude akkerlaag aangetroffen onder het esdek. In deze akkerlaag is een aantal aardewerkscherven uit de Romeinse tijd gevonden.

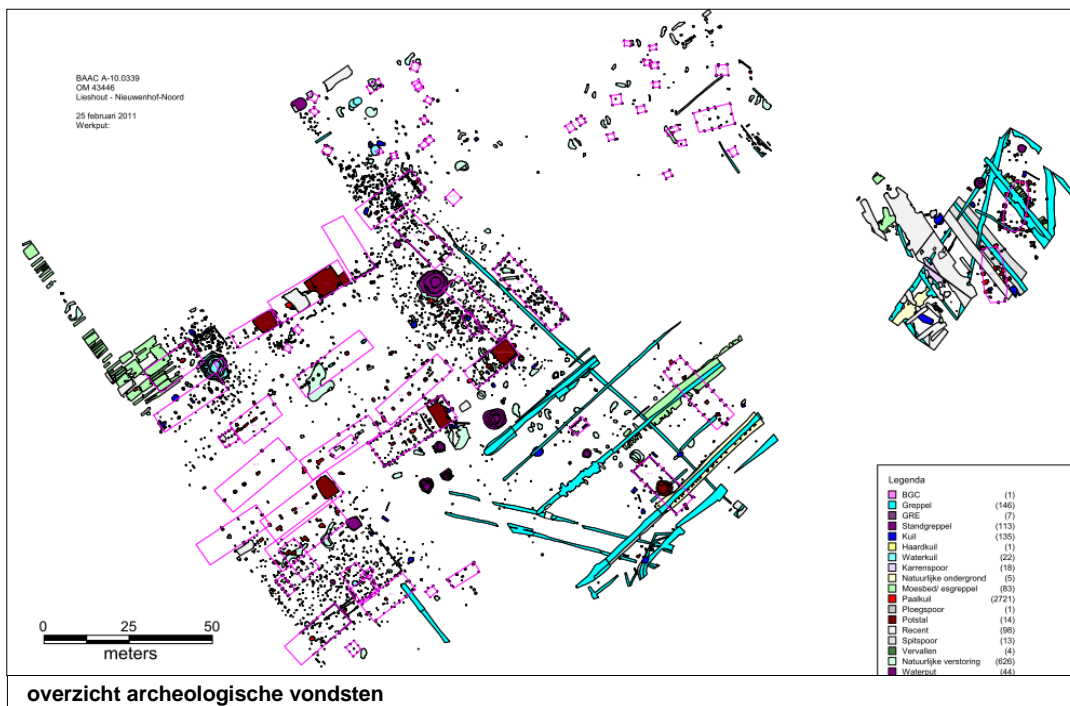
De verwachte archeologische resten bevinden zich direct onder het esdek, dat wil zeggen vanaf circa 35 cm onder maaiveld. Diepere sporen kunnen worden verwacht tot circa 50 cm onder het esdek, dus circa 100 cm onder maaiveld. Door de bouw van woningen zal de bodem tot een diepte van ten minste 1 m onder maaiveld worden verstoord. Daarmee zullen alle verwachte archeologische resten bij de realisatie van de ingreep verloren gaan.

De aanwezigheid van archeologische waarden is met het booronderzoek reeds vastgesteld. Om te kunnen bepalen of zich in het plangebied nog meer archeologische waarden bevinden en om de omvang, ligging, aard en datering daarvan te kunnen bepalen, is vervolgonderzoek noodzakelijk.

Aanbeveling

Geadviseerd wordt om voor het gehele plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven, teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken.





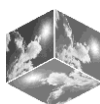
Het is niet uit te sluiten dat buiten de vindplaats toch nog archeologische resten voorkomen. Daarom wordt aanbevolen om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid.

Proefsleuven

Inmiddels heeft een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden en zijn opgravingen gedaan. In het Evaluatierapport Lieshout, Nieuwenhof-Noord Definitief Archeologisch Onderzoek (BAAC, 2011) zijn de resultaten van de opgravingen vastgelegd. Binnen het plangebied zijn 4 vindplaatsen onderscheiden. In vindplaats 1 is een erf uit de IJzertijd, bestaande uit een hoofdgebouw en 16 bijgebouwen aangetroffen, met een omvang van minimaal 0,3 ha.

Vindplaats 2 bleek deel uit te maken van vindplaats 3. In deze vindplaats is een nederzetting uit de IJzertijd/Romeinse tijd aangetroffen. Gevonden zijn in ieder geval circa 25 hoofdgebouwen en diverse spiekers. Verder zijn waterputten en -kuilen, een weg, greppels en enkele graven gevonden. De omvang van de nederzetting is onbekend, slechts de zuid- en oostgrens lijken duidelijk te zijn. De minimale afmetingen zijn van zuid naar noord circa 200 m en van west naar oost circa 145 m. Vooral aan de westzijde zal de nederzetting nog een flink eind doorlopen.

Vindplaats 4 betreft een erf uit de Volle Middeleeuwen. Er zijn twee grote gebouwen aanwezig, waarvan er waarschijnlijk één het hoofdgebouw is. Verder zijn er nog twee waterputten en een aantal (afwaterings)greppels gevonden. Het erf maakt mogelijk deel uit van de in het verleden in het zuiden opgegraven nederzetting. Deze nederzetting is minimaal circa 6 ha groot.



De aangetroffen artefacten zijn over het algemeen gaaf en goed geconserveerd. Slechts het metaal is soms in niet al te goede toestand. Van de organische artefacten is vooral hout relatief goed bewaard gebleven, mede dankzij de hoge grondwaterstand. De sporen zijn redelijk goed geconserveerd en bevinden zich onder het plaggendek. Slechts daar waar asperges hebben gestaan zijn de ondiepere sporen verploegd en verdwenen. De vondsten moeten verder worden uitgewerkt en gerapporteerd. Er hoeft geen verder onderzoek plaats te vinden.

Cultuurhistorie

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant is onderzocht of de bouw van woningen tot verstoring van de aanwezige waarden zou kunnen leiden. Op de waardenkaart is sprake van de volgende waarden:

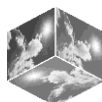
- historische bouwkunst, MIP: Vogelenzang 32-34;
- historische geografie (lijn), redelijk hoge waarde: Vogelenzang, Heertums Akker en Brugstraat;
- historische zichtrelaties, molenbiotop: beltmolen De Leest aan de Molenstraat.

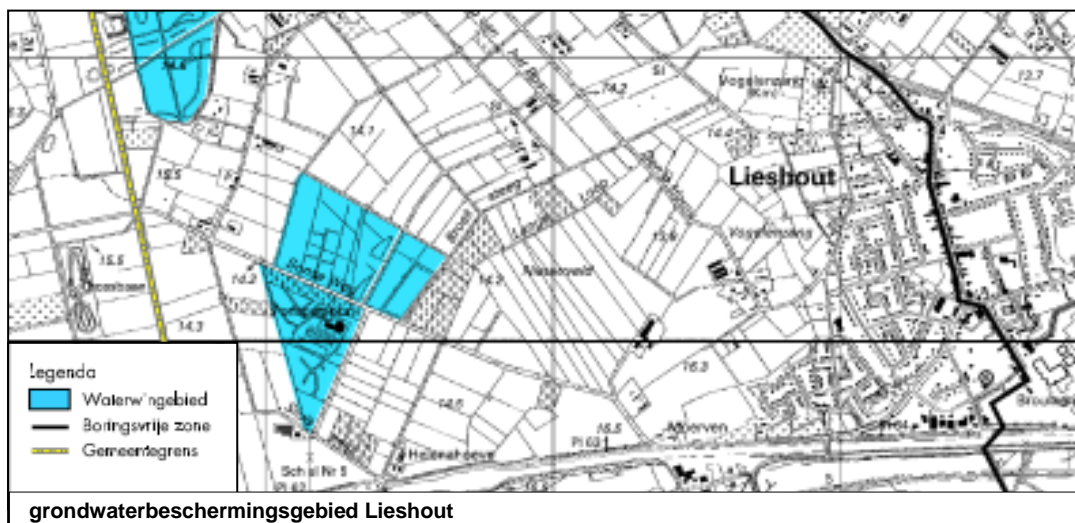
De langgevelboerderij Vogelenzang 32-34 is buiten het plangebied gelegen. In de directe omgeving van de boerderij zijn geen nieuwe woningen voorzien. De historische waarde is niet in het geding.

Het tracé van Vogelenzang, Heertums Akker en Brugstraat blijft ongewijzigd. De nieuwe woningen worden beperkt aan deze straten gesitueerd. De Vogelenzang krijgt deels een ontsluitingsfunctie. De historische waarde is niet in het geding.

De locatie Nieuwenhof 2014 is deels gelegen binnen de molenbiotop. Binnen de molenbiotop gelden beperkingen voor de hoogte van bebouwing en beplanting in verband met mogelijk windvang. Met behulp van de 'biotopformule' is de maximale bouwhoogte bepaald, die de woningen op de locatie Nieuwenhof 2014 mogen hebben. Deze is afhankelijk van de afstand tot de molen, de aard van het tussenliggende gebied en de askophoogte van de molen.

De dichtst bijgelegen nieuwe woning ligt op een afstand van 330 m van de molen. De bouwhoogte van deze woning mag op basis van de biotopformule maximaal 10 m bedragen. De beoogde markante bebouwing aan de zuidkant van de driehoek is gelegen op een afstand van 395 m (derhalve voor een klein deel slechts binnen de molenbiotop van 400 m). De bouwhoogte van deze bebouwing, voor zover gelegen binnen de molenbiotop, mag maximaal 11 m bedragen. De maximale bouwhoogte in het plan wordt afgestemd op de aanwezigheid van de molenbiotop.





7.3 Bodem en water

Aardkundige waarden

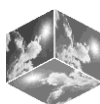
De locatie Nieuwenhof 2014 is niet gelegen in een gebied met bijzondere aardkundige waarden. Hieronder worden begrepen geomorfologische, geologische, bodemkundige en geohydrologische verschijnselen, zoals dekzandruggen, stuifduinen en meanderende watergangen.

Grondwaterbescherming

In de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (PMV) zijn milieuregels opgenomen die het drinkwater moeten beschermen. Het grondwater rond de Brabantse drinkwaterwinningen wordt beschermd met speciale zones, de grondwaterbeschermingsgebieden. De locatie Nieuwenhof 2014 is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied Lieshout. Voor de realisering van woningen vormt de aanwezigheid van het grondwaterbeschermingsgebied geen beperking. Uiteraard dient bij het gebruik van de woningen rekening te worden gehouden met de bepalingen uit de PMV.

7.4 Conclusie

De ontwikkeling van woningbouw op de locatie Nieuwenhof 2014 leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van actuele waarden, dan wel zijn de aanwezige waarden op afdoende wijze onderzocht en geconserveerd.





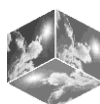
bestaande watergang in plangebied

8 Water

8.1 Beleidsuitgangspunten

De beleidsuitgangspunten van het waterschap Aa en Maas ten aanzien van her- en nieuwbouw in relatie tot het duurzaam omgaan met water luiden als volgt:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
bij alle nieuw- of verbouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Indien mogelijk wordt alleen het vuile water aan de rio- lering aangeboden. Het schone hemelwater wordt daarbij op het perceel verwerkt door infiltratie in de bodem dan wel geborgen door een retentievoorziening. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en wateroppervlaktessysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast;
- doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”:
in aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden;
- hydrologisch neutraal bouwen:
nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke si- tuatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling.



8.2 Waterhuishoudings- en rioleringsplan

Voor de woningbouwlocatie is het Waterhuishoudings- en rioleringsplan “Nieuwenhof-Noord” te Lieshout (Fugro Ingenieursbureau B.V., 2011) opgesteld. Doel van het plan was te informeren over de geohydrologische en waterhuishoudkundige situatie om te komen tot een definitieve keuze voor het uitwerken van één systeem voor de waterhuishouding en riolering. Bij de ruimtelijke inrichting van het plangebied zal hiermee rekening worden gehouden.

Vooruitlopend op en als basis voor het waterhuishoudings- en rioleringsplan is eerder al een geotechnisch en geohydrologisch grondonderzoek (Fugro Ingenieursbureau B.V., 2009) uitgevoerd.

8.3 Huidige inrichting

Binnen de projectlocatie loopt het maaiveld af vanaf de westzijde (ca. NAP +16,2 m) naar de oostzijde (ca. NAP +14,4 m). De bodemopbouw bestaat vanaf maaiveld uit een matig- tot goed doorlatende zandpakket, lokaal doorsneden door leemlagen. De deklaag gaat over in een watervoerende laag tot een diepte van ca. NAP -70 m à NAP -80 m. De hieronder gelegen scheidende laag wordt beschouwd als geohydrologische basis.

Tabel: Bodembeschrijving projectlocatie

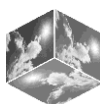
Niveau in m t.o.v. NAP (ca.)	Bodembeschrijving projectlocatie (en directe omgeving)
+14,4 à +16,2	Maaiveld
+14,4 à +16,2 tot +10,3 à +11,8	Zandige toplaag [#]
+10,3 à +11,8 tot +9,8 à +10,8	Leemlaag
+9,8 à +10,8 tot -70 à -80*	Zand lokaal doorsneden door leemlagen

[#] In sonderingen DKM 1 en DKM 5 t/m DKM9 wordt ondiep een leemlaag aangetroffen.

* Maximaal verkende diepte bodemonderzoek bedraagt NAP -9,5 m.

Op vijf locaties binnen het plangebied is op een diepte variërend van ca. MV-1,5 m à MV - 2,0 m een doorlatendheid gemeten van ca. 1,5 tot 3 m/dag. Voor de projectlocatie wordt de maatgevende k-factor geraamd op ca. 0,5 à 1,0 m/dag.

Het plangebied is vrij afwaterend. Voor de afvoer en ontwatering van het plangebied zijn watergangen/greppels aanwezig. De watergang langs de weg “Vogelenzang” is een schouwwatergang en in beheer bij het Waterschap. De overige watergangen zijn in beheer bij de gemeente. Alle greppels/watergangen zijn onderling verbonden en voeren af naar de leggerwatergang ten noorden van de projectlocatie.





De bodemhoogte van de watergangen/greppels binnen de projectlocatie zijn maatgevend voor de ontwatering en het afvoer. Het minimale afvoerniveau voor het plangebied is NAP +14,0 m.

Op basis van de beschikbare gegevens over de grondwaterstanden en stijghoogten afkomstig van peilbuizen van de gemeente en TNO is het volgende opgemaakt:

- op de projectlocatie is sprake van een wegzijgingssituatie;
- verwacht wordt dat ter plaatse van de projectlocatie de stijghoogte in de zandige deklaag en bovenin het eerste watervoerend pakket gemiddeld NAP +13,5 à +14,0 m bedraagt. Mogelijk kan deze stijgen tot NAP +14,5 m à +14,8 m;
- de gemeten grondwaterstanden variëren van NAP +14,6 m tot NAP +13,5 m;
- de gemeten grondwaterstanden variëren van MV -2,5 m tot MV -0,3 m.

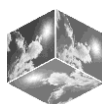
8.4 Toekomstige inrichting

De herinrichting bestaat volgens de inrichtingstekening uit de bouw van 40 woningen. De bestaande bebouwing en de bomen aan de westzijde van de projectlocatie blijven gehandhaafd. Tussen de bebouwing aan de zuidzijde van het plangebied en de nieuwbouw is een brede groenstrook geplant. De watergangen/greppels aan de noord- en zuidzijde van het plangebied blijven gehandhaafd.

Op basis van de verkavelingstekening, de digitale GBKN en een luchtfoto is voor de toekomstige situatie een inventarisatie gemaakt van het verharde en onverhard oppervlak binnen de projectlocatie. Het nieuwe verhard oppervlak bedraagt ongeveer 17.979 m² (zie bijlage 3 'Verdeling oppervlakten').

8.5 Watertoetsproces en afspraken

In het kader van het watertoetsproces heeft overleg plaatsgevonden, tussen de gemeente Laarbeek en het Waterschap Aa en Maas. Tijdens dit overleg zijn de uitgangspunten voor het plan vastgesteld en is de opgestelde rapportage van het waterhuishoudings- en rioleeringsplan besproken.



Tijdens de overleggen zijn de volgende hoofdpunten punten afgesproken:

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

- Het Waterschap wil dat de ontwikkeling voldoet aan de eisen die het Waterschap stelt aan hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Ontwateringsmiddelen (greppels/watergangen) mogen niet dieper worden aangelegd dan in de huidige situatie, om verlagingen van de grondwaterstand in de omgeving te voorkomen;
- Tevens mag de waterhuishoudkundige situatie niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie.

Afvoer

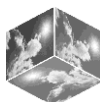
- Het hemelwater zal in de toekomstige situatie net als in de huidige situatie worden afgevoerd richting de schouwwatergang langs de Vogelenzang;
- Voor het benutten van de berging wordt een V-stuw toegepast, voorzien van vertraagde afvoer, bestaande uit een sleufje vanaf het afvoerniveau. Na een zekere peilstijging gaat dit sleufje over in een V-vormige opening. Bij een peilstijging als gevolg van bui T=10+10% mag het water overstorten;
- Bij een bui T=10+10% bedraagt het maximale lozingsdebiet vanuit het plangebied 0,33 l/sec/ha.

Berging

- Voor de benodigde berging voor het ontwikkelen van het plangebied is gebruik gemaakt van de HNO-tool van het Waterschap;
- De berging dient volledig binnen het plangebied te worden gerealiseerd.
- De retentie dient te worden ontworpen op een bui T=10+10%. Tevens dient een bui T=100+10% te kunnen worden geborgen, waarbij het waterpeil tot aan maaiveld mag stijgen;
- Voor het benutten van de berging en het vertraagd afvoeren van hemelwater op de projectlocatie stelt het Waterschap voor een V-stuw toe te passen. Het overstortniveau dient te worden afgestemd op een peilstijging bij bui T=10+10%, waarna het water op twee locaties kan overstorten. Aan de noordzijde van het plangebied over de stuw naar de schouwwatergang langs de weg Vogelenzang en over de gronddam in de watergang aan de zuidzijde van de projectlocatie naar de bestaande watergang ten zuidwesten van het plangebied richting de Sonsweg.

Riolering

- Het vuilwater (DWA) op de projectlocatie wordt verzameld en via een nieuw aan te leggen DWA-riool onder vrijval afgevoerd naar de zuidzijde van het plangebied nabij overstort "De Zicht" en het rioolgemaal "Eg";
- Het hemelwater (HWA) op de projectlocatie wordt verzameld en via een nieuw aan te leggen HWA-riool (deels uitgevoerd in IT-riool) geborgen en vertraagd afgevoerd naar de noordzijde van het plangebied naar de schouwwatergang langs de zuidzijde van de weg Vogelenzang;



- De bestaande overstort van het gemengde riool in Nieuwenhof Zuid (“overstort De Zicht”) wordt verplaatst. De voorkeur gaat uit naar het verplaatsen van de overstort richting de schouwwatergang langs de zuidzijde van de Vogelenzang (aan de noordzijde van het plangebied). Hiervoor dient een leiding door het plangebied te worden aangelegd.

Materiaalgebruik

- Bij de bouw van woningen op de locatie Nieuwenhof 2014 worden alleen niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast. Dit om eventuele verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) te voorkomen.

8.6 Ontwerpmaaiveldniveau

De volgende factoren zijn bepalend voor het voorstellen van het ontwerpmaaiveldniveau:

- aansluiting maaiveldhoogte op omgeving;
- maatgevende grondwaterstand/stijghoogte en ontwateringsniveau;
- onder vrijverval aansluiting van de DWA-riolering op het bestaande riool.

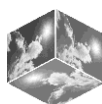
Voor het ontwerpmaaiveldniveau aan de westzijde van het plangebied is de aansluiting op het maaiveldniveau in de omgeving maatgevend. Voor het ontwerpmaaiveldniveau aan de westzijde van het plangebied het ontwateringsniveau maatgevend. Voorgesteld wordt het ontwerpmaaiveldniveau op de projectlocatie te laten verlopen van ca. NAP +16,2 m à NAP +15,8 m aan de westzijde tot ca. NAP +15,4 m aan de oostzijde.

8.7 Ontwatering

In de toekomstige situatie is de afvoer gelijk gesteld aan de landbouwkundige afvoer. Daarbij wordt ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak waterberging gecreëerd binnen het plangebied. Voor de inrichting van het plangebied worden enkele bestaande watergangen gedempt. De watergangen langs de buitenranden van het plangebied worden verbreed. De bodemhoogte van de watergangen blijft gelijk aan die van de watergangen in de huidige situatie, waardoor de effecten van de inrichting op de freatische grondwaterstanden in de omgeving minimaal zijn. Het minimale ontwateringsniveau wordt bepaald door de afvoer van hemelwater richting de noordzijde van de projectlocatie en bedraagt NAP +14,0 m.

Om binnen het plangebied voldoende ontwatering te realiseren wordt het maaiveld opgehoogd. Hierbij is een ontwateringsniveau van 0,8 m aangehouden uitgaande van kruipruimteloos bouwen.

Voor de beheersing van de freatische grondwaterstanden binnen het plangebied wordt het HWA-riool grotendeels uitgevoerd in IT-leiding. Op deze manier wordt de functie van de watergangen/greppels in de bestaande situatie gecompenseerd.



8.8 Waterberging

In de toekomstige situatie is de afvoer gelijk gesteld aan de landbouwkundige afvoer. Daarbij wordt ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak en het dempen van greppels/watergangen, waterberging gecreëerd binnen het plangebied (zie figuur onder). Enkele watergangen worden verruimd. De berging in de watergangen is onvoldoende om een bui T=10+10% en T=100+10% te kunnen bergen.

De maatgevende waterberging volgens de HNO-tool bedraagt 784 m³ bij T = 10+10% met een extra volume hemelwater van 269 m³ bij T100+10% (zie bijlage 4 HNO-tool). Uitgaande van een peilstijging van 30 cm in de aan te leggen wadi's en watergangen moet ongeveer 2.615 m² aan water gemaakt worden. De ruimte daarvoor is aanwezig binnen het westelijk deel van de locatie. Met name de groenzone tussen nieuwe woningen en bestaande woningen aan De Schop zal hiervoor benut worden en zo nodig ook de groene 'spie'.

8.9 Riolering

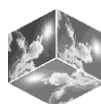
Hemelwater en vuilwater op de projectlocatie wordt gescheiden ingezameld. Het DWA wordt onder vrijval afgevoerd naar het gemengde riool in de straat de Gaffel ten zuiden van de projectlocatie. Om terugstroming van vuilwater uit het gemengde riool te voorkomen, wordt het DWA-riool voorzien van een terugslagklep.

Het hemelwater dient in eerste instantie te worden geborgen binnen het plangebied. Vervolgens mag het hemelwater vertraagd naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. De landbouwkundige afvoer bedraagt ca. 0,33 l/s/ha bij een maatgevende bui T=10+10%. Voor de inzameling en afvoer van het DWA en HWA wordt in de wegen een gescheiden rioolstelsel aangelegd. De HWA-riolering heeft de volgende functies:

- afvoer;
- ontwatering;
- infiltratie.

Het HWA-riool voert van water af van de watergang aan de zuidzijde naar de watergang aan de noordzijde van de projectlocatie. Een groot deel van het HWA-riool wordt als IT-riool uitgevoerd. In perioden met hoge grondwaterstanden zorgt het IT-riool voor de ontwateringen van het plangebied. In perioden met lage grondwaterstanden zal er water via het IT-riool infiltreren in de bodem. Dit komt overeen met de functie van de watergangen/greppels in de huidige situatie.

De overstort "De Zicht" ter plaatse van putnummer LH11444 wordt verplaatst. Op de projectlocatie wordt een aparte leiding aangelegd om de bestaande overstort te kunnen verplaatsen naar de watergang ten zuiden van de weg Vogelenzang.





bestaande bedrijvigheid in omgeving

9 Milieu

9.1 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is ten behoeve van de locatie Nieuwenhof 2014 het Akoestisch Onderzoek Bestemmingsplan Nieuwenhof Noord Lieshout Gemeente Laarbeek (Milieudienst Regio Eindhoven, 2008) uitgevoerd. Het plangebied is gelegen binnen de zone van de Sonseweg. De geluidsbelastingen zijn berekend tengevolge van deze weg op de grens van het plangebied.

Het plangebied valt alleen binnen de zones van wegverkeerslawaai. Het valt niet binnen de zonegrens van het gezoneerde industrieterrein aan de Deense Hoek.

Conclusie

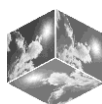
Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai in dit plangebied nergens wordt overschreden, zodat uit oogpunt van de Wet geluidhinder het bouwen van woningen binnen dit plangebied zonder meer is toegestaan.

9.2 Bodemkwaliteit

Ingevolge de Wet bodembescherming is het Verkennend Bodemonderzoek Heertums Akker Lieshout (Archimil BV, 2009) uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens kan de locatie vooralsnog als niet-verdacht worden beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht.

Conclusies en aanbevelingen

Uit het onderzoek volgt dat ter plaatse van de Heertums Akker en haar bermen matige verontreinigingen met zware metalen en PAK's in de bovengrond zijn aangetroffen. De ondergrond is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.



Ter plaatse van het erf zijn lichte verontreinigingen met PAK's en PCB's in de bovengrond aangetroffen, de ondergrond is niet verontreinigd. Er zijn bij de (voormalige) tanks geen verontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetroffen. Ter plaatse van de weilanden zijn geen verontreinigingen in de vaste bodem aangetroffen. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met vinylchloride. Verder wordt een diffuse verontreiniging met zware metalen in het grondwater aangetroffen waarbij plaatselijk de interventiewaarde wordt overschreden.

Naar aanleiding hiervan wordt opgemerkt dat, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld hoeven te worden aan de beoogde herbestemming van het perceel of aan aan- en verkoop van de weilanden en het erf. De aangetroffen verontreiniging ter plaatse van de Heertums Akker en haar bermen vormt wel aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek, echter zal dit een herbestemming van de onderzoekslocatie naar woongebied niet in de weg staan.

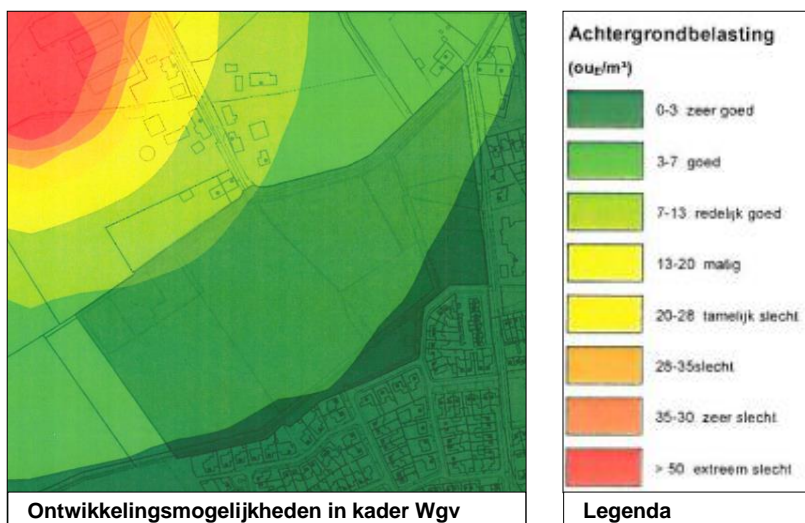
Gelet op de aangetroffen concentraties aan zware metalen in het grondwater dient formeel gezien een nader onderzoek ingesteld te worden. Gelet op de reeds bekende resultaten van onderzoeken in de omgeving wordt een nader onderzoek in dit kader echter niet van toegevoegde waarde geacht. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt, wel dienen gebruiksbeperkingen aan het grondwater gesteld te worden. Het is raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.

9.3 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) vormt 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 (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} of fijn stof), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), benzeen (C_6H_6) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende 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 het realiseren van 40 nieuwe woningen in een buurt met twee ontsluitingswegen (De Ploeg en Vogelenzang). Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

9.4 Geurhinder

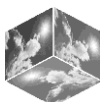
In de directe omgeving van de locatie Nieuwenhof 2014 bevinden zich enkele intensieve veehouderijen, waaronder de veehouderij aan de Vogelenzang 57. Derhalve is onderzoek verricht naar de geuruitstoot van deze veehouderijen en de betekenis daarvan voor de woningbouwlocatie in het licht van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De onderzoeken zijn vastgelegd in het rapport 'Plangebied Lieshout te Lieshout Geurhinder en Omgekeerde Werking' (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 2014).

Conclusies en advies

In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

- zowel op bouwblok- als op stalniveau liggen de geurcontouren van de veehouderij aan de Vogelenzang 57 van 1, 5 en 7 oe_E/m^3 over woningen die dichterbij de veehouderij zijn gesitueerd dan de geplande woningbouw op de locatie Nieuwenhof 2014;
- de belangen van de veehouderij worden niet geschaad door de realisatie van woningen op de locatie Nieuwenhof 2014;
- in het overgrote deel van de locatie Nieuwenhof 2014 heerst een goed woon- en leefklimaat;
- in een klein gedeelte van de locatie Nieuwenhof 2014 is de waarde voor de achtergrondbelasting hoger dan 7 oe_E/m^3 . Het wordt afgeraden om hier woningen te realiseren.

Door de woningen buiten de zone met achtergrondbelasting 7-13 oe_E/m^3 te situeren, is bij alle woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat. In de verkavelingsopzet is hiermee rekening gehouden.



9.5 Externe veiligheid

BEVI-inrichtingen

In de directe omgeving van de locatie Nieuwenhof 2014 zijn geen bronnen in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen aanwezig. In Lieshout is het bedrijventerrein van Bavaria als zodanig aan te merken, vanwege de opslag van ammoniak. De risicocontouren hiervan beperken zich echter tot de grens van het bedrijventerrein en zijn derhalve niet van invloed op het plangebied.

Gasleidingen

Westelijk van het plangebied zijn enkele gastransportleidingen van de Gasunie gelegen. Voor deze leidingen zijn in verband met de nieuwbouwplannen plaatsgebonden risicoberekeningen en groepsrisicoberekeningen uitgevoerd (KEMA, 2010). Uit de voor de gastransportleidingen uitgevoerde plaatsgebonden risicoberekening blijkt dat voor de beschouwde situatie geen 10^{-6} contouren aanwezig zijn.

Voor de leidingen is het groepsrisico berekend voor die kilometer die in de nieuwe situatie het hoogste groepsrisico oplevert (worst-casesegment). Het groepsrisico van deze kilometer is voor de nieuwe en de bestaande situatie berekend. Uit de Risicoberekening gastransportleidingen A-521-KR-026 t/m 032 en A-521-07-KR-001 t/m 002 (KEMA, 2010) blijkt dat de waarden ver onder de oriënterende waarde blijven. Het groepsrisico vormt derhalve geen beperking voor de voorgenomen woningbouw.

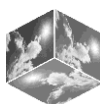
9.6 Bedrijven en milieuzonering

Binnen het plangebied bevinden zich geen bedrijven, die mogelijk van invloed kunnen zijn op het toekomstige woonmilieu in de buurt Nieuwenhof 2014. Het nog aanwezige agrarische bedrijf aan Heertums Akker 1 wordt in het kader van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie beëindigd.

In de directe omgeving zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Voor zover deze mogelijk geurhinder met zich meebrengen, zijn deze reeds behandeld in paragraaf 9.4. Daarnaast is sprake van een enkel akkerbouwbedrijf aan de Vogelenzang. Conform Bedrijven en milieuzonering geldt rond deze bedrijven een zone van maximaal 30 m. Binnen deze zone is geen woningbouw, deel uitmakende van de woningbouwlocatie Nieuwenhof 2014 voorzien.

9.7 Beoordeling milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen. Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

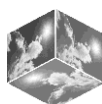


Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., nummer 11.2. In geval van woningbouw is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van >2000 woningen. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van circa 40 woningen en de daarbij behorende verkeer- en parkeervoorzieningen en groen- en speelvoorzieningen. Het plangebied is gelegen in het buitengebied aan de rand van de kern Lieshout, grenzend aan bestaand woongebied. Deze woningbouwontwikkeling ligt met 40 woningen ver beneden de genoemde drempelwaarde. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in de hoofdstukken Actuele waarden, Water en Milieu wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

9.8 Conclusie

De milieuranvoorwaarden vormen geen beperking voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Nieuwenhof 2014.





bestaande bebouwing Nieuwenhof



bestaande bebouwing Vogelenzang

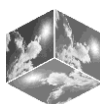
10 Gemeentelijk beleid

10.1 Dynamiek en flexibiliteit bij nieuwe woningbouwlocatie

De voor de woningbouwlocatie gemaakte verkavelingsschets geeft een beeld van de woningbouwmogelijkheden binnen de voorgestelde verkaveling. Het is echter geenszins zeker dat de woningen exact op deze wijze gebouwd zullen worden. Realisering van de woningbouw is voorzien in een periode van tenminste 10 jaar, veranderende inzichten en behoeften maken het aannemelijk dat gaandeweg de ontwikkeling het woningbouwprogramma anders ingevuld zal gaan worden.

Teneinde daartoe de mogelijkheden te bieden, worden in het bestemmingsplan de woningbouwmogelijkheden globaal vastgelegd. De verkaveling wordt vastgelegd door het onderscheid tussen de bestemmingen verkeer, groen en wonen vast te leggen. Binnen de bestemming wonen wordt vervolgens echter de situering van de woningen slechts globaal begrensd. Alleen de aan te houden afstand tot wegen en groenvoorzieningen wordt door middel van een bouwgrens vastgelegd. In de regels zijn wel voorwaarden (oppervlakken, afstanden, percentages en dergelijke) opgenomen, waar bij de bouw van woningen aan voldaan moet worden. Deze zijn afgeleid van de voorwaarden zoals die ook gelden voor de bestaande woningbouw in de kernen binnen de gemeente Laarbeek.

Alvorens tot woningbouw te komen zal door de gemeente een exploitatieplan worden opgesteld, waarin exact is aangegeven welke woningen, waar gebouwd zullen worden. Dit exploitatieplan kan jaarlijks bijgesteld worden, naar gelang de behoefte zoals die dan aanwezig is. In het exploitatieplan wordt feitelijk daarmee ook de fasering van de woningbouw vastgelegd, opdat deze in de pas blijft lopen met de Provinciale Bevolkings- en woningbouwbehoeftecijfers en de gemeentelijke woningbouwcijfers.



10.2 Dynamiek en flexibiliteit ook voor bestaande woningen

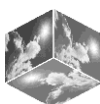
De praktijk van de na-oorlogse woningbouw laat woningen zien met een diepte van 8 m (de oudste) tot 10 m (de meer recente). Deze diepte voldoet vaak niet meer om aan de tegenwoordige behoefte (tuinkamer, nieuwe keuken, telewerkruimte, hobbyruimte, slaapkamer op begane grond e.d.) tegemoet te kunnen komen. De dynamiek van het plan schuilt in de ruimte die geboden wordt, gelet op de hedendaagse behoefte aan meer wooncomfort voor iedereen. Ook de wetgever spreekt van "streckende tot vergroting van het woongenot", als het gaat om aan- en uitbouwen.

Flexibiliteit in dit plan houdt in dat variatie in het gebruik van hoofd- en bijbouw voor woondoeleinden niet meer afhankelijk is van de verschijningsvorm van betreffend onderdeel van het gebouw. De eigenaar/gebruiker is vrij naar eigen inzicht de woning in te richten en aan te passen aan de gezinssituatie. Dit houdt in dat er geen belemmeringen voor meergeneratie gezinnen zijn en voor het hierop aanpassen van de inrichting. Geen ruimte voor deze ontwikkeling wordt geboden als het resultaat een nieuwe zelfstandige woning oplevert. De kans dat dit gebeurt bij vrijstaande bijgebouwen is het grootst. Reden voor de gemeente om dit nog eens expliciet uit te sluiten.

10.3 Bouwvlak en bijgebouwen

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een uitbreidingsmaat van 4 m. Een dergelijke uitbreiding leidt tot een gemiddelde woningdiepte van (8+4 à 10+4) 12 à 15 meter. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. De maximale diepte van de woning (hoofdgebouw met eventueel aangebouwd bijgebouw) mag 15 m bedragen, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning en het volgende perceel is steeds gehandhaafd als garantie voor een redelijke (achter)tuin en waarborging van de privacy in aangrenzende achtertuinen.

Bij de woningen mogen bijgebouwen in 1 bouwlaag mogen worden gebouwd tot een totaal oppervlak van 200 m² (vrijstaande woningen) of 150 m² (halfvrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen) per woning. Teneinde te voorkomen dat op kleinere bouwpercelen achter- en zijerven dichtslibben met bebouwing lijkt het de gemeente Laarbeek alleszins redelijk uit te gaan van de regel nooit meer (en doorgaans minder) dan 50% van het bouwperceel te bebouwen. Bij de nieuwe woningen is, indachtig het globale karakter van het plan, geen bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Bij de bestaande woningen binnen het plangebied is dit wel gebeurd, indachtig de regeling voor de komplannen van de gemeente Laarbeek.





bestaande woonbuurt Nieuwenhof

10.4 Specifieke aandachtsvelden

Voor ander gebruik dan wonen, worden regels gesteld, zoals ten aanzien van beroep of bedrijf aan huis. De insteek van de gemeente Laarbeek is erop gericht de leefbaarheid in de kleine kernen zo optimaal mogelijk te doen zijn. Beroep en bedrijf aan huis worden positief (rechtstreeks respectievelijk na afwijking mogelijk) benaderd in de gebruiksregelgeving. Ter vrijwaring van overlast in de directe omgeving worden evenwel voorwaarden gesteld. Het uitsluiten van zaken als detailhandel en meer parkeerbehoefte zijn de voornaamste.

De gemeente Laarbeek streeft naar het bevorderen van her-/verbouw of bouw van woningen, zodanig dat daarbij beter aangesloten wordt op de bewoning door ouderen (aanpasbaar bouwen, seniorenlabel).

Bij mantelzorg in vrijstaande bij(ge)bouwen moet voorkomen worden dat een nieuwe zelfstandige woning ontstaat.

Bij nieuwbouw of verbouw wordt door de gemeente tevens gestreefd naar het realiseren van woningen volgens de principes van duurzaam en energiebewust bouwen.

Aangaande de woonomgeving wordt daarnaast gestreefd naar de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. De woonomgeving moet voor iedereen op elk moment toegankelijk zijn. Dit vraagt voor de woningen tenminste om een menging van straat- en tuingericht wonen, waarbij blinde gevels voorkomen worden. Voor de woonomgeving zijn verder van belang:

- verhoogde/drempelvrije kruisingen;
- specifieke toegankelijkheidsmaatregelen ter plekke van voorzieningen;
- een overzichtelijk stratenpatroon;
- een overzichtelijke groenstructuur;
- voldoende en functionerende verlichting.



11 Haalbaarheid

11.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Nieuwenhof 2014 benodigde gronden zijn door de gemeente Laarbeek verworven. Met de nog aanwezige agrariër zijn afspraken gemaakt over de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. De voormalige bedrijfswoning wordt in het plan opgenomen als burgerwoning.

Onderdeel van de overeenkomst met de agrariër zijn het opnemen van 3 royale kavels voor een vrijstaande woning (landhuis) en een dubbele woning in de vorm van een landhuis in het plan, te situeren aan weerszijden van de te handhaven bedrijfswoning aan Heertums Akker 1.

Een exploitatieopzet voor de woningbouwlocatie is in een afzonderlijk grondexploitatieplan opgenomen. Gedurende de ontwikkeling van de locatie zal door middel van dergelijke jaarlijks bij te stellen grondexploitatieplannen de exacte invulling vastgelegd worden, afhankelijk van de dan geconstateerde behoefte, alsmede de exploitatieopzet bijgewerkt worden.

In het kader van de rood met groen koppeling wordt per uit te geven vierkante meter bouwgrond € 5,- gestort in een landschapsontwikkelingsfonds. In het grondexploitatieplan wordt dit verwerkt, alsmede worden ook de kosten voor de waterberging vastgelegd.

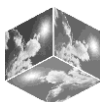
11.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De plannen voor de realisering van woningen op de locatie Nieuwenhof 2014 zijn in 2012 al eens in de vorm van een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De planvorming ging destijds nog uit van circa 100 woningen. Door de provincie Noord-Brabant werden hierbij overwegende bezwaren geuit. Als reactie daarop is dat plan door de gemeente Laarbeek niet verder in procedure gebracht. In het thans voorliggende bestemmingsplan is de woningbouwcapaciteit teruggebracht naar 40 woningen. Verder bestonden twijfels bij de ontsluiting en de waterhuishouding in relatie tot het aantal van 100 woningen. Nu dit aantal terug is gebracht naar 40 woningen wordt een breed maatschappelijk draagvlak voor het plan aanwezig geacht.

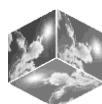
De nieuwe versie van het bestemmingsplan is direct als ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Een voorontwerpbestemmingsplan ten behoeve van inspraak is, gelet op het voortraject, niet noodzakelijk geacht.

11.3 Juridische vertaling

De voorgenomen ontwikkeling van de woningbouwlocatie Nieuwenhof 2014 heeft een juridische vertaling gekregen in regels en de verbeelding daarvan. Uitgangspunt daarbij zijn de standaarden, zoals die op basis van de Wro dienen te worden toegepast, alsmede het gemeentelijk Handboek bestemmingsplannen.



Bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie gaat de gemeente Laarbeek uit van de bouw van maximaal 40 woningen. Om enige flexibiliteit te hebben bij de toekomstige verdeling van de woningen over de diverse bestemmingsvlakken, zijn per bestemmingsvlak iets hogere maximum aantallen woningen aangegeven. In totaliteit laten deze 44 woningen toe. De gemeente Laarbeek zal echter niet steeds van deze maximum aantallen gebruik maken, opdat het totaal gerealiseerde aantal woningen uiteindelijk maximaal 40 zal blijken te bedragen.



12 Procedure

12.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

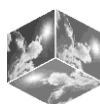
- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

12.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is een reactie ontvangen van de Provincie Noord-Brabant. Bij schrijven van 11 juni 2014 maakt de provincie een aantal opmerkingen. Op 2 juli 2014 is door de provincie een aanvullende reactie gegeven. De provincie constateert dat het gewijzigde plan 'Nieuwenhof 2014' uit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik een aanmerkelijke verbetering van het ontwerp-bestemmingsplan 'Nieuwenhof-Noord' betreft. De provincie vereist wel, mede in het licht van de Ladder van duurzame verstedelijking, een verdergaande onderbouwing ten aanzien van de bestaande (planologische) capaciteit in relatie met regionale afspraken (artikel 3.1.6 Verordening ruimte).

In het ontwerpbestemmingsplan is aan de opmerking van de provincie tegemoet gekomen door een uitgebreidere beoordeling conform de ladder van duurzame verstedelijking.



12.3 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan 'Nieuwenhof 2014' heeft met ingang van maandag 22 december 2014 tot en met maandag 2 februari 2015 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 6 mondelinge en schriftelijke zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn in de 'Responsnota' in bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen alsmede de inhoudelijke beoordeling ervan. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

