

bestemmingsplan
'Kom Lieshout'

gemeente Laarbeek

status: vastgesteld
datum: 8 september 2016
projectnummer: 200770R.2028
adviseur: Rnu



Aarle-Rixtel Beek en Donk Lieshout Mariahout

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



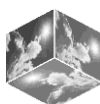
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

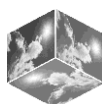


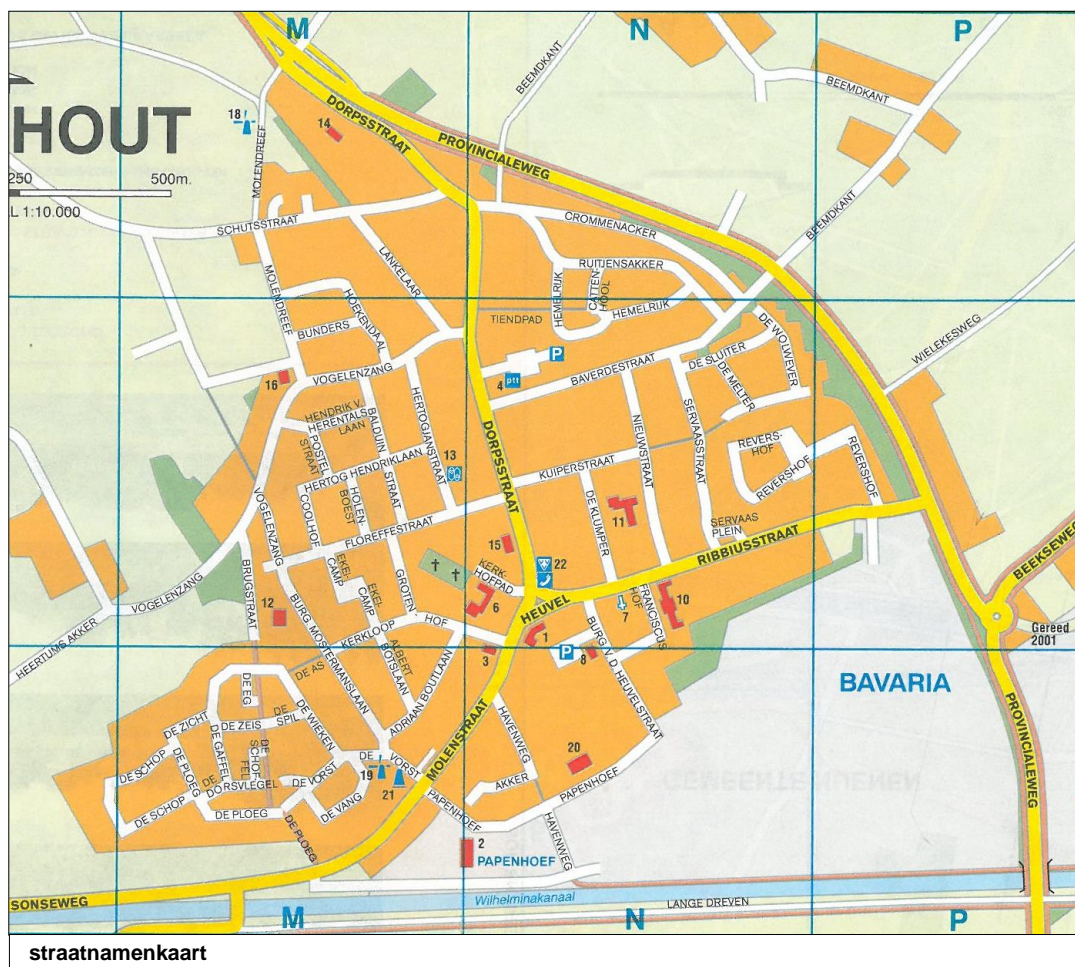
Inhoudsopgave

1	Een nieuw bestemmingsplan, inleiding	1
1.1	De noodzaak van een nieuw plan	1
1.2	Geldende bestemmingsplannen	2
1.3	Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen	3
1.4	Het bestemmingsplan Kom Lieshout	4
1.5	Ligging en begrenzing van het plangebied	4
2	Beleidskaders Rijk	5
2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
2.2	Nota Ruimte	6
2.3	Nota Mobiliteit	8
2.4	Nota Belvedere	8
2.5	Verdrag van Malta	9
2.6	Nationaal waterplan	10
3	Beleidskaders provincie en regio	11
3.1	Structuurvisie RO	11
3.2	Verordening Ruimte	12
3.3	Reconstructieplan De Peel	15
3.4	Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 (ontwerp)	15
4	Beleidskaders gemeente	17
4.1	Structuurvisie 'Groeï in balans'	17
4.2	Woonbeleid gemeente Laarbeek	19
4.3	Economisch beleid	20
4.4	Verkeers- en vervoersbeleid	23
4.5	Kwaliteit bebouwing	23
4.6	Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma Lieshout (iDOP)	24
5	Huidige situatie, laag 1: ondergrond	25
5.1	Bodem	25
5.2	Watersysteem	26
5.3	Natuur	27
5.4	Landschap en cultuurhistorie	28
6	Huidige situatie, laag 2: Infrastructuur	30
6.1	Wegen	30
6.2	Nutsvoorzieningen en leidingen	32
6.3	Watergangen	33



7	Huidige situatie, laag 3: ruimtegebruik	34
7.1	Wonen	34
7.2	Woningbouwmogelijkheden	35
7.3	Bedrijven	35
7.4	Voorzieningenniveau	36
7.5	Groen	36
8	Actuele waarden	37
8.1	Flora en fauna	37
8.2	Archeologie en cultuurhistorie	38
9	Milieuaspecten	42
9.1	Geluid	42
9.2	Bodemkwaliteit	42
9.3	Geurnormering	43
9.4	Luchtkwaliteit	43
9.5	Bedrijven en milieuzonering	43
9.6	Externe veiligheid	43
9.7	Radarverstoringsgebied	45
9.8	Straalpad	45
10	Wateraspecten	46
10.1	Planologisch kader	46
10.2	Riolering	47
10.3	Ecologie	48
10.4	Grondwaterbescherming	48
10.5	Watertoets	48
11	Gemeentelijk beleid	49
11.1	Dynamiek en flexibiliteit voor wonen	49
11.2	Bouwvlak en bijgebouwen	49
11.3	Vergunningsvrije bouwwerken	50
11.4	Specifieke aandachtsvelden	50
11.5	Voorzieningen: veranderende draagvlakken en behoeften	51
11.6	Beperkte verspreide bedrijvigheid	52
11.7	Bedrijventerrein	52
11.8	Bijzondere waarden extra beschermd	53
11.9	Handhaving	54



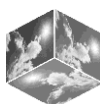


12	Haalbaarheid	55
12.1	Financiële haalbaarheid	55
12.2	Maatschappelijke haalbaarheid	55
13	Procedure	56
13.1	De te volgen procedure	56
13.2	Inspraak, vooroverleg en watertoets	56
13.3	Ontwerp	57
13.4	Uitspraak Raad van State (22 oktober 2014)	57
13.5	Uitspraak Raad van State (17 februari 2016)	58

Bijlage 1: Beeldbepalende panden en gebieden
Rijksmonumenten

Bijlage 2: Notitie vooroverleg en inspraak

Bijlage 3: Responsnota







impressie plangebied



impressie plangebied

1 Een nieuw bestemmingsplan, inleiding

1.1 De noodzaak van een nieuw plan

De gemeente Laarbeek actualiseert en digitaliseert haar bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen. Uitgangspunt is te komen tot een beperkt aantal actuele, digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen. De hoeveelheid geldende bestemmingsplannen, in Lieshout zelf 25 stuks, bemoeilijkt het voeren van een uniform beleid. Deze planherziening is erop gericht te komen tot één bestemmingsplan voor de kern Lieshout. Voor de overige kernen zijn/worden vergelijkbare plannen opgesteld. Hiervan uitgezonderd zijn enkele recente ontwikkelingen waarvoor onlangs afzonderlijke bestemmingsplannen in procedure zijn gebracht of zijn vastgesteld.

Het geldende bestemmingsplan voor het grootste deel van de kom van Lieshout dateert uit 1985 en is daarmee verouderd. Meer recente plannen uit de negentiger jaren en begin deze eeuw beslaan slechts uitbreidingen, herzieningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen en vrijstellingen/ontheffingen. Om binnen de kern adequaat te kunnen toetsen op bouwings- en gebruiksmogelijkheden, wenst de gemeente te beschikken over een actuele planologische regeling.

Nieuwe wetgeving voorziet in een herziening van bestemmingsplannen om de 10 jaar (bestemmingsplannen gaan hun rechtskracht na 10 jaar verliezen). Daar het grootste plan voor Lieshout al meer dan 10 jaar oud is, is herziening thans reeds wenselijk.

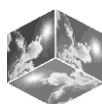
Voor het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van deze planherziening de in de volgende paragraaf genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Laarbeek geheel of gedeeltelijk van kracht. Daarnaast zijn er enkele anticipaties ex art. 19 WRO geweest.



1.2 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn op dit moment 25 bestemmingsplannen of herzieningen en uitwerkingen daarvan van kracht. De bestemmingsplannen zijn hieronder gesorteerd op datum van goedkeuring, beginnende met het oudste bestemmingsplan:

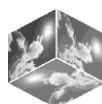
- **Baverde I**
vastgesteld door de raad d.d. 24-4-1973
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 10-7-1974
- **Papenhoef**
vastgesteld door de raad d.d. 24-4-1973
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 10-7-1974
uitspraak raad van state d.d. 8-7-1977
- **Baverde II**
vastgesteld door de raad d.d. 24-6-1974
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 8-9-1976
uitspraak Raad van State d.d. 11-5-1981
- **Baverde 1^e wijziging**
vastgesteld door de raad d.d. 26-4-1977
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 25-1-1978
- **Muggenberg 1^e fase**
vastgesteld door de raad d.d. 24-3-1981
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 20-4-1982
uitspraak raad van state d.d. 7-6-1985
- **Bejaardencentrum**
vastgesteld door de raad d.d. 31-1-1984
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 22-8-1984
- **Papenhoef, 2^e herziening**
vastgesteld door de raad d.d. 13-3-1984
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 17-10-1984
- **Muggenberg 1^e fase, 1^e herziening**
vastgesteld door de raad d.d. 13-3-1984
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 17-10-1984
- **Kom Lieshout 1985**
vastgesteld door de raad d.d. 18-7-1986
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 3-11-1986
- **Muggenberg 1^e fase, 2^e herziening**
vastgesteld door de raad d.d. 10-3-1987
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 25-6-1987
- **Vogelenzang 1986**
vastgesteld door de raad d.d. 15-12-1987
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 7-6-1988
- **Nieuwenhof**
vastgesteld door de raad d.d. 23-5-1989
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 16-8-1989



- Industrierrein Bavaria
vastgesteld door de raad d.d. 4-7-1989
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 21-11-1989
- Uitbreiding Muggenberg
vastgesteld door de raad d.d. 4-7-1989
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 6-2-1990
- Kom Lieshout 1985, herziening Telefoongebouw
vastgesteld door de raad d.d. 10-3-1992
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 26-5-1992
- Kom Lieshout 1985, uitwerking Balduinstraat
vastgesteld door de B&W d.d. 10-10-1989
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 6-2-1990
- Nieuwenhof, uitwerking 1991
vastgesteld door B&W d.d. 25-8-1992
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 21-10-1992
- Kom Lieshout 1985, wijzigingsplan Dorpsstraat 19
vastgesteld door B&W d.d. 20-4-1993
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 17-5-1993
- Papenhoef, herziening Bavaria
vastgesteld door de raad d.d. 10-10-1994
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 3-2-1995
- Nieuwenhof, uitwerking 1995
vastgesteld door B&W d.d. 27-6-1995
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 24-8-1995
- Beekseweg-zuid
vastgesteld door de raad d.d. 12-11-1996
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 20-6-1997
- Ribbiusstraat
vastgesteld door de raad d.d. 16-3-2000
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 20-6-2000
- Ribbiusstraat, 1^e herziening
vastgesteld door de raad d.d. 5-4-2001
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 28-6-2001
- Kom Lieshout 1985, uitwerking Kuiperstraat
vastgesteld door de B&W d.d. 27-12-2005
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 7-3-2006
- Geluidzone Bavaria
vastgesteld door de raad d.d. 13-1-2011

1.3 Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen

Een toenemend belang van de bestaande woningvoorraad tegenover nieuwbouw, de instandhouding van de voorzieningen en het behoud van de leefbaarheid zijn vraagstukken, die op kernen van een omvang als Lieshout afkomen.



Dit bestemmingsplan moet juridisch en planologisch zodanig ingericht worden, dat op die vraagstukken en daaruit voortvloeiende veranderingen in vraag en aanbod van de benodigde ruimte ingespeeld kan worden.

Onderstaande maatschappelijke veranderingen blijken een grote invloed te hebben op de ruimtelijke ontwikkeling van kernen als Lieshout:

- veranderingen in de bevolkingssamenstelling (stagnerende groei, vergrijzing/ontgroening);
- behoefte aan kwaliteit in de leefomgeving;
- behoefte aan door overheid geregelde veiligheid;
- meer vrije tijd en daarmee gepaard gaande toenemende vraag naar recreatieve voorzieningen;
- toenemend autogebruik;
- toenemend milieubesef.

De mate waarin hierop ingespeeld kan worden bepaalt in hoge mate de leefbaarheid van de kern. In tegenstelling tot vroeger, toen groeifactoren de ruimtelijke ontwikkeling bepaalden, ligt nu de nadruk op verandering en vernieuwing. Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn: beheer van het bestaande, duurzaamheid, zuinig ruimtegebruik, kwaliteit en behoud van de leefbaarheid.

1.4 Het bestemmingsplan Kom Lieshout

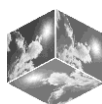
De genoemde maatschappelijke veranderingen hebben consequenties voor de inhoud van het bestemmingsplan Kom Lieshout. Het ten gevolge van de veranderingen gevoerde beleid zal in de regels vertaald worden. Het gaat daarbij om:

- het vastleggen van het beleid m.b.t. de maatschappelijke veranderingen in de bestemmingsomschrijving;
- de daarop ingerichte regeling voor het gebruik van bebouwing en gronden;
- de formulering van nadere eisen, afwijkingen en/of wijzigingen.

Inzet is zoveel mogelijk direct te regelen om het aantal procedures zo veel mogelijk te beperken. Teneinde toch de nodige flexibiliteit in te bouwen om ook in de toekomst op zich aandienende maatschappelijke veranderingen in te kunnen spelen, is in het plan ook een aantal afwegingsmomenten (afwijking, wijziging) ingebouwd, met bij de afweging te betrekken criteria.

1.5 Ligging en begrenzing van het plangebied

De kern Lieshout is de meest zuidwestelijk gelegen kern van de gemeente Laarbeek. De kern is gelegen aan de noordzijde van het Wilhelminakanaal. Ten oosten is de kern Beek en Donk gelegen en ten noordwesten is Mariahout gelegen. De begrenzing van het plangebied sluit aan op de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied.



2 Beleidskaders Rijk

2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland moet een land blijven waarin het goed wonen en werken is. Dat kan alleen als ons land zich economisch kan blijven meten met andere landen. Als onze steden en dorpen voldoende goede woningen hebben en net als onze werkgebieden goed bereikbaar zijn. Een goede toekomst veronderstelt ook dat mensen, gebouwen en goederen in onze laaggelegen delta veilig zijn tegen het water en de leefbaarheid in stad en land gewaarborgd is.

Nederland heeft ruimte nodig. Ruimte om te leven en te bewegen. Ruimte om economisch te kunnen blijven groeien. Ruimte voor burgers en bedrijven om initiatief te nemen. Het Rijk kan en wil niet alles zelf doen. Vertrouwen is de basis. Het roer moet daarvoor om. We geven ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geven ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Infrastructuur en ruimte worden door alle overheden in samenhang opgepakt.

De Structuurvisie I&R speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

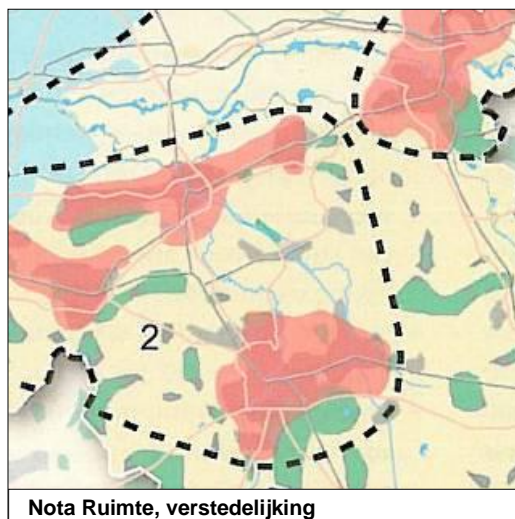
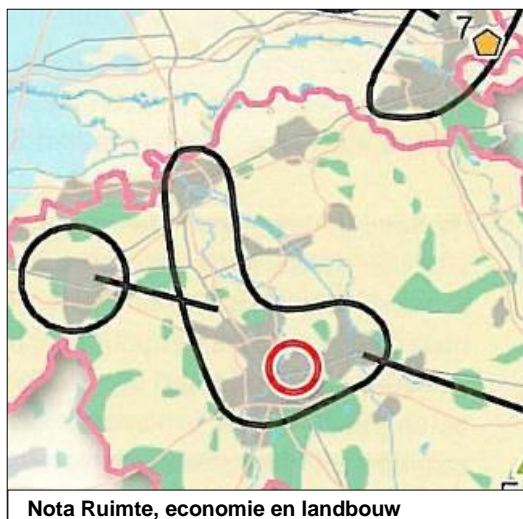
- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit.

De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.





Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ruimte in Nederland is ook niet los te zien van water. Met het Deltaprogramma hebben de gezamenlijke overheden een basis om te werken aan veiligheid tegen overstromingen, aan schoon water, aan beschikbaarheid van voldoende zoetwater en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling. Daarnaast vraagt de overgang naar meer duurzame brandstoffen om meer ruimte. Het Rijk zorgt daarvoor.

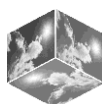
Vanuit het Rijk wordt voornamelijk geïnvesteerd, daar waar de nationale economie het meest bij gebaat is, zoals in de stedelijke regio's van Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven.

Ten aanzien van bereikbaarheid wordt door het Rijk ingezet op Investeren, Innoveren en Instandhouden, waarbij sterk wordt gelet op samenspel tussen alle modaliteiten: weg, spoor, lucht en water in samenhang met stedelijke ontwikkeling.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

2.2 Nota Ruimte

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



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

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

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

Sinds de herziening van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 hebben veel nationale beleidskaders geen bindende status meer voor lagere overheden. Om toch nationale belangen door te laten werken in het beleid van provincies en gemeenten, heeft het rijk de AMvB Ruimte opgesteld. Dit besluit omvat bepalingen ten aanzien van bestemmingsplannen en provincies, inzake onderwerpen als groene ruimte (Rijksbufferzones, EHS en nationale landschappen), water (kust en grote rivieren), militaire objecten, bundeling en locatiebeleid. In de AMvB Ruimte wordt onder andere de ruimtelijke hoofdstructuur vastgelegd.

Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) maakt de gemeente Laarbeek deel uit van het nationaal stedelijk netwerk Brabantstad. De kernen Aarle-Rixtel, Beek en Donk, Lieshout en Mariahout liggen aan de rand van het binnen Brabantstad aangewezen economisch kerngebied en bundelingsgebied.

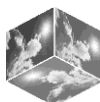
De ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en de daarbinnen gelegen economische kerngebieden heeft prioriteit. In de bundelingsgebieden moet een belangrijk deel van de verdere verstedelijking en economische activiteiten plaatsvinden.

Met het oog op verbetering van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie zijn de volgende doelstellingen na te streven:

- realisatie van stedelijke vernieuwing, herstructurering en revitalisering;
- optimale benutting van verdichtingsmogelijkheden;
- behoud van bestaande detailhandelstructuur in winkelcentra.

Afstemming met de waterhuishouding en de milieukwaliteit en veiligheid leidt tot de volgende doelstellingen:

- optimaal gebruik maken van mogelijkheden die water biedt voor de stedenbouwkundige structuur en voor wonen, werken en recreëren;
- realisering basiskwaliteit voor milieu en veiligheid.



2.3 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit (V&W, 2004) is het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer. Het is een uitwerking van de Nota Ruimte en geldt dan ook voor de periode tot 2020. In de nota worden hoofdlijnen gegeven met betrekking tot het nationale verkeers- en vervoersbeleid, waarbij centraal staat dat mobiliteit noodzakelijk is om zowel op economisch als sociaal gebied ontwikkelingen door te kunnen maken. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Daarbij dient de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd te worden. In Europees verband zijn hier afspraken over gemaakt. In 2010 dienden voor bestaande situaties de normen ten aanzien van de luchtkwaliteit gehaald te worden.

De Nota Mobiliteit legt de nadruk op het belang van verkeersafwikkeling en distributie. Indien gemeenten regels stellen ten aanzien van tijdsvensters en voertuigeisen, zijn zij verplicht deze in regionaal overleg af te stemmen met buurgemeenten, verladers, vervoerders en detailhandel. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de fiets. Er dient een netwerk van veilige routes en parkeervoorzieningen voor fietsers verzorgd te worden.

Gezien vanuit het oogpunt van veiligheid is de gemeente in samenwerking met rijk, provincie en waterschap verantwoordelijk voor de uitvoering van het verkeersveiligheidsbeleid en de sociale veiligheid. Bij verkeersveiligheid gaat het om een reductie van het aantal verkeerdoden en ziekenhuisgewonden. Bij sociale veiligheid gaat het om de integrale keten van opvang, toezicht, handhaving en vervolging.

Een bestemmingsplan is een juridisch product en geeft aan welke gebruiks- en bebouwingmogelijkheden binnen het plangebied aanwezig zijn. Onderwerpen zoals:

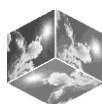
- de verkeers- en vervoersontwikkeling in de gemeente Laarbeek;
- het ontwerpen van een wandel- en fietsstructuur in de gemeente Laarbeek;
- het nemen van concrete verkeersmaatregelen;
- het stellen van prioriteiten ten behoeve van onderscheiden categorieën van verkeersdeelnemers en
- verkeersveiligheidsbeleid,

hebben hun basis in een afzonderlijk beleidsdocument: het Verkeers- en Vervoersplan.

Het bestemmingsplan biedt de fysieke ruimte voor verwezenlijking van de hoofdlijnen van beleid volgens het Verkeers- en Vervoersplan gemeente Laarbeek (zie paragraaf 4.4) waarvoor de hoofdlijnen van de Nota Mobiliteit zijn leidend geweest.

2.4 Nota Belvedere

In 1999 is de Nota Belvedere uitgebracht. Deze nota gaat in op de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting en is ondertekend door de ministeries van VROM, LNV, OC&W en V&W. De doelstelling van de nota is om bij landschappelijke inrichting meer prioriteit te leggen bij de cultuurhistorische identiteit. Cultuurhistorische waarden kunnen na-



melijk als inspiratiebron dienen voor het ruimtelijk ontwerp, waardoor het cultuurhistorische erfgoed behouden blijft en zelfs sterker tot uitdrukking komt.

Behoud en ontwikkeling dienen echter wel evenwichtig plaats te vinden. Tussen het behouden en zorgen voor cultuurhistorisch erfgoed en de dynamiek van nieuwe ontwikkelingen heerst nu eenmaal enige spanning. Nieuwe ontwikkelingen vormen dan ook de grootste bedreiging voor hetgeen in het verleden is ontwikkeld. Daarom is het van belang dat er bij nieuwe ontwikkelingen meer oog komt voor cultuurhistorische waarden. Het toekennen van nieuwe gebruiksmogelijkheden aan cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken en landschappen is een voorbeeld van een compromis dat gesloten zou kunnen worden. Een vitaal behoud van deze cultuurhistorische elementen is immers nodig, omdat ze anders alsnog verloren dreigen te gaan.

De kern Lieshout is cultuurhistorisch gezien van redelijke betekenis, vanwege de aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden. Deze cultuurhistorische waarden worden middels onderhavig bestemmingsplan beschermd voor zover ze in het kader van de monumentenwet of de gemeentelijke monumentenverordening nog niet zijn beschermd.

2.5 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta is er op 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*

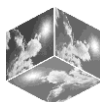
Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig 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. Daarnaast komt het verdrag ook terug in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkelingen in het plangebied conform het verdrag zijn, en daarmee dan ook conform de wet. In het bestemmingsplan Kom Lieshout zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Verstoring van archeologische waarden is niet direct aan de orde. Bekende archeologische waarden/monumenten worden wel van een beschermende regeling voorzien. Bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen dient hiermee in ieder geval rekening te worden gehouden.

2.6 Nationaal waterplan

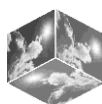
Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding.

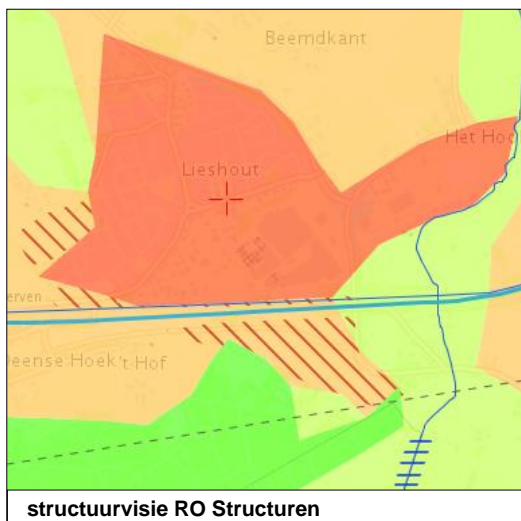
Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

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.

In het bestemmingsplan 'Lieshout' worden geen ontwikkelingen meegenomen. Bij eventuele ontwikkelingen dient in de afzonderlijke plannen maar ook in het algemeen in onderhavig bestemmingsplan, rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.





3 Beleidskaders provincie en regio

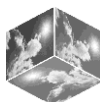
3.1 Structuurvisie RO

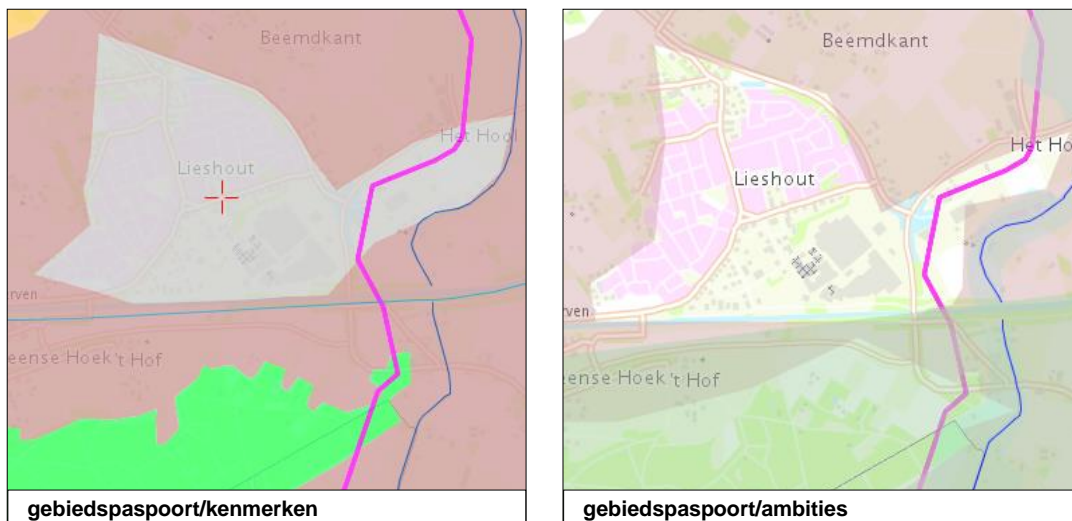
De structuurvisie ruimtelijke ordening (2010) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang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

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

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

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





De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

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

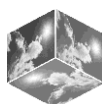
Lieshout is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Er zijn geen wijzigingen voorzien in de bestaande situatie.

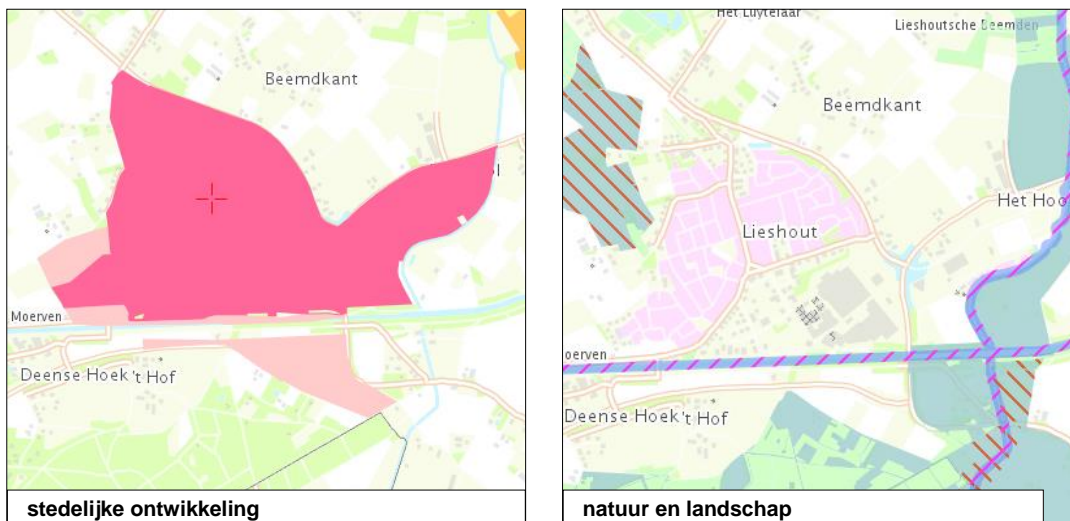
Op de kaart gebiedspaspoorten (kenmerken) is Lieshout gelegen binnen de aanduidingen 'Bebouwing' en 'Bedrijventerrein'. Dit is conform het huidige en toekomstige gebruik. Hier zijn geen wijzigingen voorzien. Op de kaart gebiedspaspoorten (ambities) zijn geen ontwikkelingen opgenomen voor het plangebied.

3.2 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 heeft in dat kader de verordening Ruimte opgesteld.

De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat daarom 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, evenals 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.

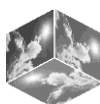
In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap.

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

Het grootste gedeelte van het plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied, concentratiegebied verstedelijking'.

Een tweetal gebieden ten westen en ten zuiden van Lieshout is aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. De eventuele ontwikkelingen in deze gebieden maken echter geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.



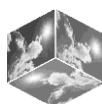


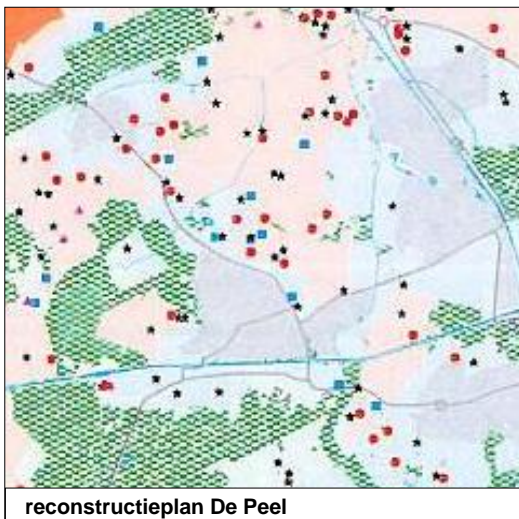
Het Wilhelminakanaal maakt onderdeel uit van de 'ecologische hoofdstructuur' (EHS). Dit kanaal is ook aangeduid als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. Ten noordwesten, westen en zuiden van Lieshout zijn gronden aangewezen als EHS. Het gebied ten noordwesten is daadwerkelijk aangewezen als beheergebied EHS. Het Wilhelminakanaal en de gronden die zijn aangewezen als EHS zijn echter grotendeels buiten het plangebied gelegen.

Het agrarisch gebied rondom de kern is grotendeels aangewezen als extensiveringsgebied. Extensiveringsgebieden zijn een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet is toegestaan. Een klein gedeelte van het agrarisch gebied ten noorden van Lieshout is aangewezen als verwevingsgebied. In verwevingsgebieden is sprake van een menging van functies van ondermeer landbouw, wonen en natuur. In deze gebieden is nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet wenselijk maar moet hervestiging en uitbreiding wel mogelijk zijn op plaatsen waar de ruimtelijke kwaliteit of aanwezige functies zich daar niet tegen verzetten.

Enkele gronden binnen het plangebied, aan de rand van de bestaande bebouwde kom zijn aangewezen als 'Agrarisch gebied'. In de agrarische structuur is de ontwikkeling van landbouw van belang, en daarnaast de ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen en werken.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan en is niet in strijd met het hierboven beschreven beleid uit de Verordening Ruimte.





3.3 Reconstructieplan De Peel

Het reconstructieplan draagt bij aan een herstel van het water- en bodemsysteem en een verbetering van de milieukwaliteit. Daarnaast worden nieuwe perspectieven geboden voor landbouw en recreatie. Onderdeel daarvan is een integrale zonering van de intensieve veehouderij. Rond de kernen in Laarbeek is steeds sprake van extensiveringsgebied, waarbinnen op termijn de intensieve veehouderij gaat verdwijnen.

Op het gebied van wonen, werken en leefbaarheid wil het plan een halt toeroepen aan vermindering van de werkgelegenheid en de achteruitgang van de leefbaarheid in kleine kernen. In dit kader wordt een plan van aanpak opgesteld voor het verbeteren van de leefbaarheid in Lieshout.

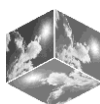
3.4 Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 (ontwerp)

Het provinciaal Waterplan 2010 – 2015 is identiek aan de Verordening Waterhuishouding 2005. Hierin zijn beschermingsgebieden vastgelegd waar restricties gelden ten aanzien van grondwateronttrekkingen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten gebieden:

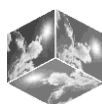
- beschermde gebieden;
- attentiegebieden.

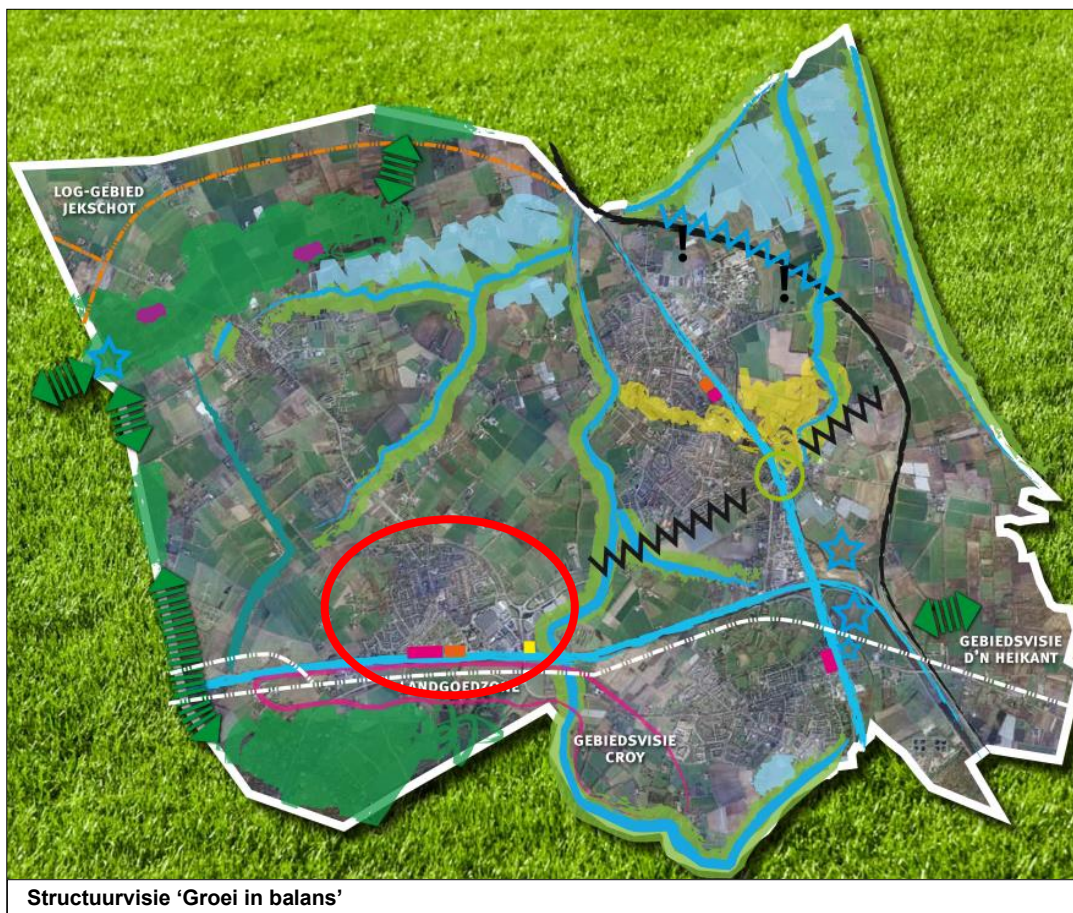
Beschermde gebieden betreffen gebieden waarvoor in beginsel geldt dat het niet is toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te plaatsen, én waarvoor een vergunningplicht voor grondwateronttrekkingen vanaf nul kubieke meter per uur (ongeacht de diepte van de put) van toepassing is.

Attentiegebieden zijn gebieden waarvoor in beginsel geldt dat het niet is toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen.



In het zuiden van het plangebied is het Wilhelminakanaal gelegen. Dit is een beschermd gebied met betrekking tot de waterhuishouding. Binnen het plangebied zijn geen attentiegebieden aanwezig. Aangezien onderhavig bestemmingsplan conserverend van karakter is, zijn er geen gevolgen te verwachten voor het beschermd gebied.



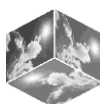


4 Beleidskaders gemeente

4.1 Structuurvisie 'Groei in balans'

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

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



In de structuurvisie zijn uitgangspunten, randvoorwaarden en doelstellingen opgenomen. Naast de algemene doelen worden de voor Lieshout specifiek genoemde doelen genoemd.

Met betrekking tot onbebouwde zones wordt in de structuurvisie aangegeven dat het evenemententerrein aan de Floreffestraat en het Kuiperplein aan de Kuiperstraat, de laatste open plekken in de kern zijn die uit functioneel en stedenbouwkundig oogpunt gevrijwaard dienen te blijven van bebouwing. De locaties vormen een belangrijke groene spil in het publieke leven.

Lieshout is met de rug naar de Zuid-Willemsvaart en het Wilhelminakanaal gekeerd. Hierdoor krijgt de passerende waterrecreant en automobilist weliswaar een groen beeld van de kern, maar tegelijkertijd is de etalage niet uitnodigend voor een bezoek. De nabijheid van en het zicht op water geven ook de mogelijkheid om een bijzondere woonkwaliteit te creëren. Zonder het groene beeld rigoures geweld aan te willen doen, ziet de gemeente op bescheiden schaal woonpotentie aan de Papenhoef in Lieshout.

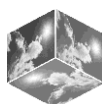
Het hart van Lieshout - De Heuvel - klopt niet. Ondanks de geslaagde herinrichting van de kiosk en omgeving dreigt functionele ontzieling. De gemeente zal initiatieven in de wanden van en op het plein die een positief effect hebben op de aantrekkingskracht van het centrum, vanuit een positieve grondhouding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

Met betrekking tot volkshuisvesting geldt dat het woningbouwprogramma tot 2018 voorziet in enkele woningbouwplannen in Lieshout. Binnen de bebouwde kom van Lieshout is ruimte voor 103 woningen. Dit aantal minus het aantal gesloopte woningen, de geëxtramuraliseerde woningen en de verpleeghuisplaatsen komt neer op een netto woningbouwprogramma van 64 woningen.

Op het gebied van onderwijs, welzijn, sport, kinderopvang en buitenschoolse opvang is een offensief ingezet om de brede schoolgedachte in alle kernen van Laarbeek te ontploien. In de toekomst zal De Fontein in Lieshout als brede school worden herontwikkeld.

Op het gebied van recreatie en toerisme is sprake van de realisatie van een aanlegsteiger in het Wilhelminakanaal aan de zuidzijde van de kern Lieshout.

Onderhavig bestemmingsplan geeft, daar waar nodig en mogelijk, ruimte voor de doelen die in de structuurvisie zijn vastgelegd.



4.2 Woonbeleid gemeente Laarbeek

4.2.1 Woningmarktonderzoek 2007

De bevolkingsomvang van de gemeente Laarbeek is van 1997 tot 2007 nauwelijks toegenomen terwijl de bevolkingsomvang in de provincie Noord-Brabant met 5% is gegroeid. Het migratiesaldo over de afgelopen 10 jaar is voor Laarbeek negatief. Het zijn vooral de jongere huishoudens, waarvan er jaarlijks meer vertrekken dan zich in de gemeente vestigen. Het negatieve migratiesaldo wordt veroorzaakt door de bouw van te weinig woningen. Hoewel de bevolkingsomvang op korte dan wel middellange termijn bij de huidige ontwikkelingen zal gaan dalen, neemt de woningbehoefte voorlopig toe.

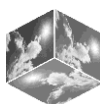
Het rapport komt tot de volgende slotsom:

- het woningbouwprogramma van de gemeente Laarbeek zal op ca. 100 woningen per jaar moeten komen liggen om te komen tot een migratiesaldo-nul en de tekorten op de huidige woningmarkt niet verder op te laten lopen;
- de kwalitatieve tekorten doen zich vooral voor in de goedkopere segmenten en in de goedkope- en middeldure huursector tot € 700,- (prijspeil 2007). Het aanbod sluit onvoldoende aan bij de vraag van vooral starters en ouderen. De vraag onder Laarbeekaren naar duurdere koopwoningen is cijfermatig minder groot dan het aanbod. Hier is voldoende keus zowel in de bestaande bouw als de toekomstige nieuwbouw. Dure nieuwe koopwoningen zullen daarom leiden tot korte verhuisketens en veel instroom van buitenaf;
- voor wat betreft woningtype zijn er tekorten in de sfeer van appartementen en seniorenwoningen. Het gaat dan in de eerste plaats om gelijkvloerse woningen. De vraag naar deze woningen zal komende jaren nog manifester worden. Ouderen blijven het liefst wonen in de kern waar ze nu wonen, niet te ver van de voorzieningen.

4.2.2 Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020 (2009)

De woningmarktopgave is per definitie een bovenlokale opgave, waarbij de woningmarkt een groter gebied bestrijkt dan alleen de eigen gemeente of de SRE-regio. Met een regionaal woningbouwprogramma spreken de 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant uit rekening te houden met elkaars belangen en te streven naar een evenwichtige woningmarkt. Meerwaarde voor de regio als geheel, en de gemeenten als onderdeel daarvan, ontstaat bij regionale samenwerking en afstemming op het gebied van woningbouw en niet bij concurrentie tussen gemeenten onderling.

Belangrijk uitgangspunt voor de landelijke gemeenten is dat ze hun kwaliteiten, die samenhangen met het feit dat ze groen en klein zijn, willen behouden. Dat past bij het bouwen binnen het principe van migratiesaldo-nul. Mocht blijken dat door een te grote woningbouwproductie een positief migratiesaldo ontstaat, dan wordt die gemeente door de andere gemeenten daarop aangesproken en vindt bijsturing plaats. In overleg benoemen gemeenten gezamenlijk uitzonderingen op het principe migratiesalso-nul. Dit geldt met name voor gemeenten waar de woningbouw is gerelateerd aan lokale of regionale ontwikkelingen.



De gemeente Laarbeek is binnen het regionaal woningbouwprogramma een taakstelling van 605 woningen toegekend tussen 2010 en 2020 (10 jaar). Dit is wederom een aanzienlijke bijstelling van de taakstelling ten opzichte van de woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant (actualisering 2008). Hierin werd Laarbeek nog een taakstelling van 790 woningen toebedeeld in de periode 2008 tot en met 2019 (12 jaar!). Het gaat om de netto toename van de woningvoorraad. De landelijke gemeenten zetten bovendien nadrukkelijk in op het toevoegen van sociale woningen. Het is de bedoeling dat in de Peelgemeenten gemiddeld 35% van de nieuwbouw in de sociale sector wordt gebouwd.

Het bestemmingsplan Kom Lieshout voorziet niet in de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. Daartoe worden afzonderlijke bestemmingsplannen, zoals voor de uitbreidingslocatie Nieuwenhof-Noord, opgesteld. Het woningbouwprogramma vormt dan ook geen beperking voor onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Economisch beleid

4.3.1 Economisch Actieplan Laarbeek

Laarbeek wordt gekenmerkt door een sterke industriële ontwikkeling. Deze heeft Laarbeek gemaakt tot een industriële gemeente, met recent een relatief sterke groei van de sectoren vervoer en zakelijke dienstverlening.

De doelstellingen van het Economisch Actieplan Laarbeek betreffen:

- het stimuleren van de economische ontwikkeling ter behoud van de werkgelegenheid;
- het additioneel vergroten van het aantal arbeidsplaatsen;
- het verbeteren van de bereikbaarheid.

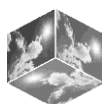
Om deze doelstellingen te verwezenlijken, wordt gestreefd naar het verruimen van de mogelijkheden voor bedrijvigheid in en om de kernen. Daarnaast moet een intensiever gebruik van de bestaande bedrijventerreinen gestimuleerd worden. En ook moet ruimte geboden worden voor zorg, zowel in het care-segment (verzorging) als het cure-segment (genezing).

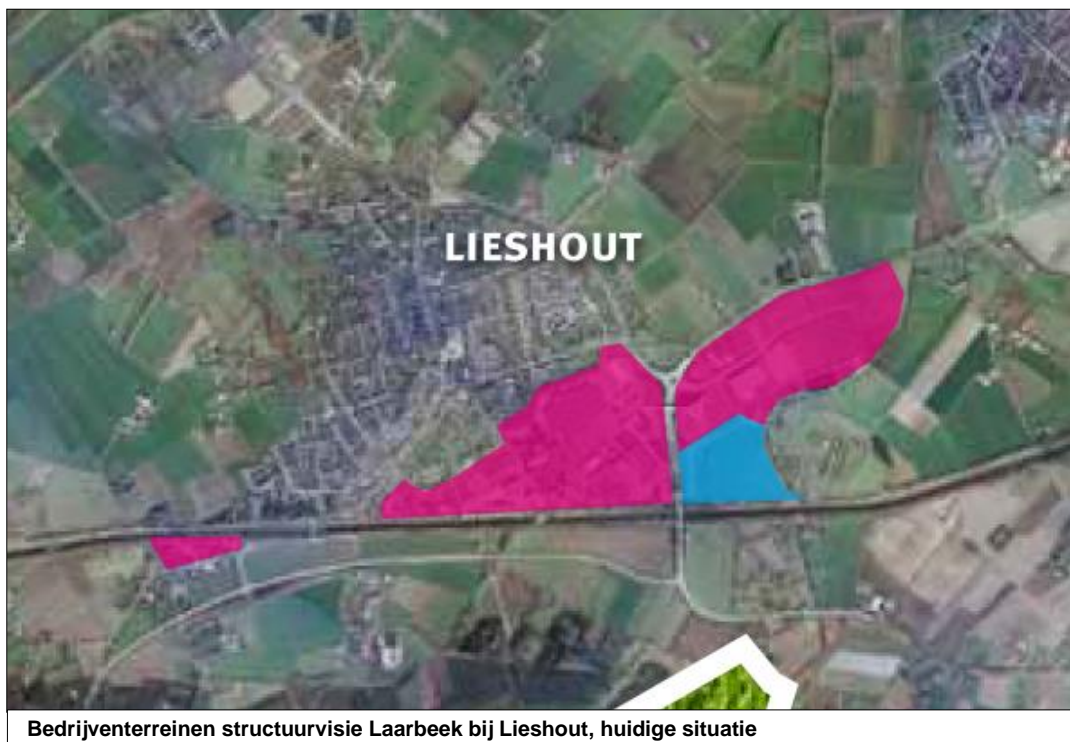
4.3.2 Strategisch beleidsplan Toerisme en Recreatie

Het beleidsplan concludeert dat het toeristisch-recreatief aanbod in Laarbeek beperkt is. De positie van de gemeente in de toeristische-recreatieve markt is dan ook zwak.

Potenties op het gebied van toerisme en recreatie liggen met name bij de aanwezige rust, ruimte en natuur. Er is een grote diversiteit aan landschapstypen, cultuurhistorische waarden en water, zoals kanalen, waterlopen en vennen. De strategie, die tot verdere ontwikkeling van deze potenties moet leiden, legt de nadruk vooral op productontwikkeling op bovenlokaal of zelfs bovenregionaal niveau, in combinatie met upgrading van het huidige aanbod.

Het bestemmingsplan Kom Lieshout voorziet niet in nieuwe initiatieven op economisch gebied. Het bestemmingsplan kent een conserverend karakter.





4.3.3 *Advies en actieplan versterking winkelstructuur*

De basiseisen aan een winkelgebied in een gemeente als Laarbeek zijn:

- compleet, met dagelijkse voorzieningen en een gedeelte niet-dagelijkse voorzieningen, horeca en dienstverlening;
- compact, met een logische winkelroute en korte loopafstanden;
- comfortabel, met een attractief verblijfsklimaat, een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid.

Het concentratiebeleid zal in Lieshout een van de speerpunten moeten zijn. Concentratie is een doelstelling maar dit zal niet in alle gevallen (op korte termijn) realiseerbaar zijn. Het beoogde concentratiegebied van Lieshout is een gedeelte van de Dorpsstraat. Het aantal parkeerplaatsen bij de winkels vraagt om verbeteracties en er dient aandacht geschonken te worden aan de andere algemene eisen aan een comfortabel winkelgebied.

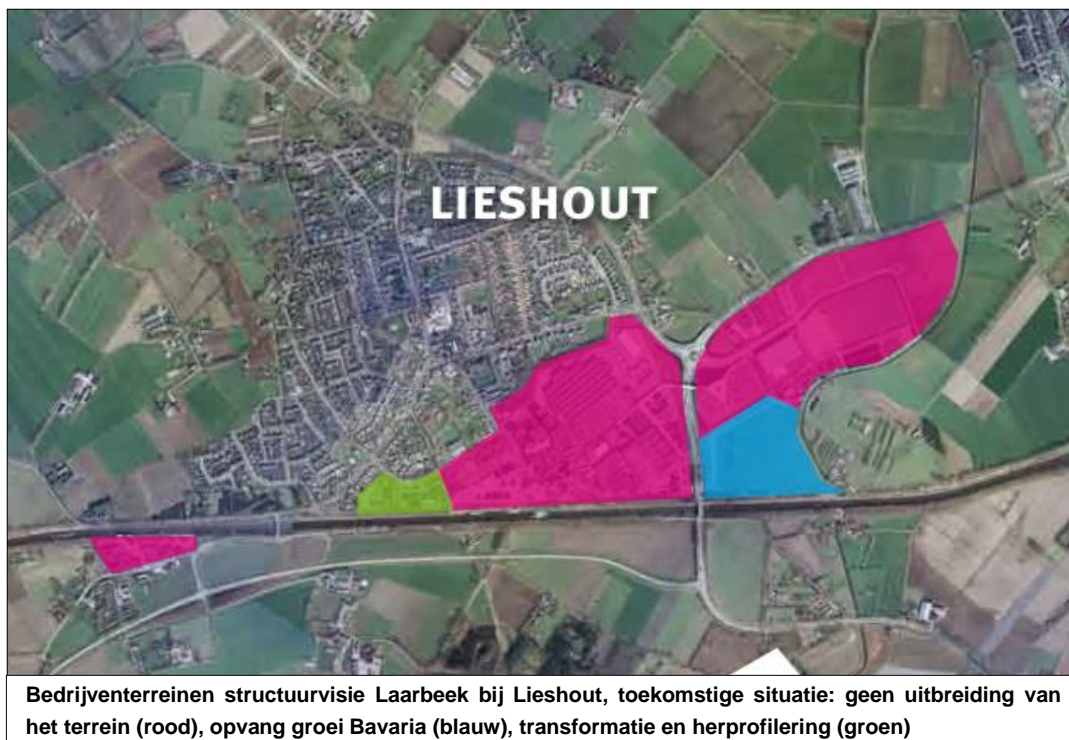
4.3.4 *Bedrijventerreinen structuurvisie Laarbeek*

In deze structuurvisie bedrijventerreinen legt de gemeente de kaders vast voor het ruimtelijk beleid voor de bedrijventerreinen in Laarbeek. Voor de kern Lieshout gaat het om de volgende cluster van bedrijventerreinen:

- Deense Hoek;
- Papenhoef;
- Bavaria;
- Beekseweg Zuid.

Een deel van de Deense Hoek en het westelijke deel van Papenhoef zal niet behouden blijven voor bedrijfsmatig gebruik. De overige bedrijventerreinen wel.



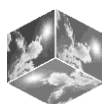


De bedrijfslocatie Bavaria ligt verspreid over de terreinen Papenhoef en Beekseweg Zuid. Bavaria beschikt momenteel over voldoende ruimte om verder te kunnen groeien. De Bavaria locatie wordt gezien als een aparte bedrijfslocatie. De wensen van Bavaria bepalen in grote mate de inrichting die de locatie opgaat in de toekomst. De gemeente wil echter nog graag inzicht krijgen in de bedrijfsdynamiek zodat op een makkelijkere en efficiëntere manier kan worden omgegaan met verzoeken vanuit Bavaria.

Papenhoef zal in de toekomst als bedrijventerrein komen te vervallen. Het gebied komt door de ligging tussen de dorpskern van Lieshout en het kanaal in aanmerking voor herprofilering en transformatie. De transformatie dient een meerwaarde te hebben voor de kern Lieshout. Hoogwaardige publieksgerichte functies met kwaliteit en uitstraling worden op strategische wijze ingezet als belangrijke financiële drager van de herstructurering van het westelijke deel van Papenhoef.

De toekomstvisie voor de Beekseweg Zuid ziet toe op het behoud van het bedrijventerrein. Het terrein kan daarbij dienen als opvang mogelijkheid voor de groei van Bavaria. De gemeente zal zorgdragen voor het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven op deze locatie. De aanwezige bedrijven op de Beekseweg Zuid willen parkmanagement inzetten om punten op het gebied van schoon, heel en veilig tot uitvoering te brengen. Er zijn wel logistieke problemen in het gebied. Hiervoor wordt een oplossing gezocht.

Ter plaatse van de Deense Hoek is door het kleine aantal ondernemingen niet echt meer te spreken van een bedrijventerrein. Het gebied blijft in de toekomst echter wel behouden als bedrijfslocatie maar niet meer als volwaardig bedrijventerrein. Uitbouw van deze be-



drijfslocatie naar een volledig bedrijventerrein is dan ook niet aan de orde. Het gebied blijft gereserveerd voor watergebonden bedrijvigheid. Transformatie naar andere segmenten is hier niet aan de orde.

De uitgangspunten uit deze structuurvisie zijn daar waar mogelijk en van belang, verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Verkeers- en vervoersbeleid

Conform het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan wordt de uitvoering van infrastructurele maatregelen afgestemd op de categorisering van het wegennet en de verdere invoering en inrichting van 30km/uur gebieden. Daarnaast zijn reconstructies van kruispunten aan de orde in verband met de verkeersveiligheid.

Bij de infrastructurele maatregelen zijn aandachtspunt de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer, de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers en de toegankelijkheid voor de bus. Een extra aandachtspunt vormt het parkeren. Het toenemend autobezit vraagt op diverse plaatsen om meer parkeermogelijkheden.

De wegcategorisering conform het wegcategoriseringsplan 2006 voorziet binnen de bebouwde kom in

- verkeersaders binnen de kom (50 km/uur);
- verblijfsgebied binnen de kom (30 km/uur).

Binnen de kom van Lieshout zijn (delen van) de Provinciale weg en de Beekseweg aangewezen als verkeersaders. De overige wegen maken deel uit van het verblijfsgebied.

4.5 Kwaliteit bebouwing

4.5.1 Welstandsnota

Het doel van de Welstandsnota is een bijdrage te leveren aan het behouden en versterken van de aantrekkelijkheid van de gemeente Laarbeek. Daartoe zijn criteria opgesteld, waaraan bouwwerken moeten voldoen.

Een deel van deze criteria is gebiedsafhankelijk. De in een gebied aanwezige specifieke waarden, vragen in een aantal gevallen om een daarop aangepast bouwplan. De Welstandsnota vormt in deze een aanvulling op de bebouwingsregels uit het bestemmingsplan. Per kern zijn in de nota de gebieden met specifieke waarden onderkend en vertaald in het gewenste welstandsniveau.

4.5.2 Monumentenverordening

Binnen de bebouwde kommen in de gemeente Laarbeek is een aantal Rijksmonumenten gelegen. Daarnaast is de gemeente doende een aantal gemeentelijke monumenten aan te wijzen. De bescherming van monumenten kent een eigen kader (Monumentenwet, gemeentelijke monumentenverordening), maar moet deels ook in bestemmingsplannen zijn



beslag krijgen. Enerzijds eveneens ter bescherming, anderzijds ook als kader voor toekomstige ontwikkelingen.

4.6 Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma Lieshout (iDOP)

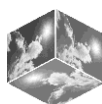
In het iDOP geven de bewoners van Lieshout aan welke ontwikkelingen zij in hun directe omgeving wenselijk achten en welke ideeën er leven om die visie te realiseren. De bewoners van Lieshout hebben aangegeven welke aandachtspunten naar de mening van de inwoners als eerste opgelost moeten worden om Lieshout leefbaar te houden. Hiervoor is een uitvoeringsprogramma opgesteld.

Het uitvoeringsprogramma bevat oplossingsrichtingen voor de 7 meest belangrijke aandachtspunten voor Lieshout. Bij sommige aandachtspunten zijn, naast oplossingsrichtingen, ook randvoorwaarden gesteld door de bewoners. Op basis van de oplossingsrichtingen is daarna een concreet uitvoeringsprogramma opgesteld met daarin benodigde acties, trekkers van acties, betrokkenen en planning.

Met de aandachtspunten, oplossingsrichtingen en actiepunten in het iDOP is een eerste aanzet gegeven voor het verbeteren van de leefbaarheid in Lieshout. De kern Lieshout wordt gekenmerkt door het vele groen en de landelijke uitstraling. Daarnaast vormt ook het hechte verenigingsleven een belangrijk kenmerk. Lieshout was van oorsprong een agrarische nederzetting. Vanaf de jaren dertig van de twintigste eeuw is de agrarische ontplooiing echter gedomineerd door de explosieve groei van Bavaria.

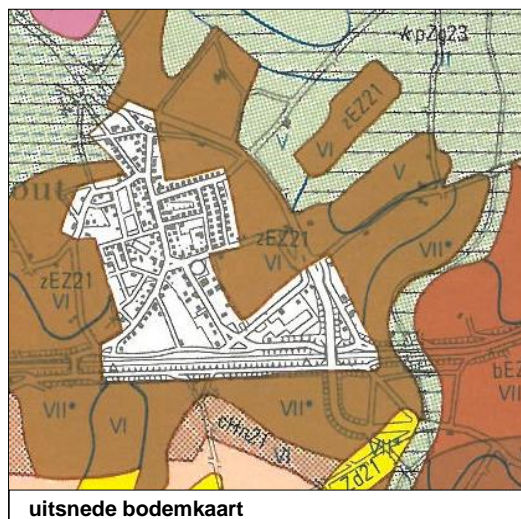
De leefbaarheid van Lieshout wordt bedreigt door zaken als verkeersproblemen, een tekort aan ruimte voor verenigingen, het vertrek van middenstand, te weinig activiteiten voor jongeren en te weinig woningen voor starters en senioren. De inwoners geven aan dat het karakter van de Heuvel behouden moet blijven en de uitstraling van het dorp in acht moet worden genomen. Verder bestaat vooral bij de senioren in Lieshout de zorg voor het verdwijnen van de seniorenwoningen bij uitvoering van het plan Grotenhof (nieuwe voorzieningencluster).

Het dorpsontwikkelingsprogramma is een eerste aanzet om de leefbaarheid in Lieshout te verbeteren. Onderhavig bestemmingsplan houdt daar waar mogelijk en van toepassing, rekening met de actiepunten uit het iDOP. De ontwikkeling van het nieuwe voorzieningencluster aan de Grotenhof wordt in een afzonderlijk bestemmingsplan vastgelegd. Ditzelfde geldt voor de herontwikkeling van de daarbij vrijkomende locaties aan de Hertog Janstraat en De Klumper, zijnde de huidige locaties van enkele in de voorzieningencluster op te nemen voorzieningen (basisschool, bibliotheek, kinderopvang).





uitsnede geomorfologische kaart



uitsnede bodemkaart

5 Huidige situatie, laag 1: ondergrond

5.1 Bodem

5.1.1 Geomorfologie

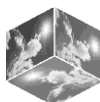
De gehele kern Lieshout, inclusief de latere uitbreidingen, is gelegen op dekzandruggen (3L5). De kern wordt ten noorden begrensd door een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden (2M9). Verder komen rondom de kern dekzandruggen al dan niet met oud bouwlanddek voor (3K14). De dekzandruggen betreffen geïsoleerde, geleidelijk in het terrein oplopende terreinverheffingen met een hoogte van ½ tot 1½ m.

5.1.2 Bodem

Qua bodem is onder Lieshout en omgeving sprake van Enkeerdgronden. Dit betreft zandgronden waar ophoging door menselijke activiteit heeft plaatsgevonden. De geleidelijke ophoging bestaat uit mest gemengd met strooisel en zand. Dit heeft geresulteerd in een bovenlaag van meer dan 50 cm dikte, bestaande uit humushoudende minerale grond, waarin organische stof is opgehoopt. Gelet op de kleur is sprake van hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ21). Deze gronden zijn leemarm en bestaan uit zwak lemig, fijn zand. Aangenomen wordt dat hier is opgehoogd met heideplaggen.

Verder komen in de omgeving van Lieshout beekerdgronden voor. Deze gronden bestaan uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Ten zuiden van de kern bestaat de bodem uit Laar- en Haarpodzolgronden. Deze gronden zijn ook leemarm en bestaan uit zwak lemig fijn zand.

Geomorfologie en bodem waren vroeger bepalend voor de keuze van vestigingslocaties. Thans bestaat sterk de behoefte aan terugkeer naar deze uitgangspunten. Verdere uitbreidings- en inbreidingsmogelijkheden moeten bezien worden in het perspectief van de ondergrond. Dit geldt evenzo voor al dan niet te handhaven onbebouwde groen-/natte gebieden.



5.2 Watersysteem

5.2.1 Waterplan Laarbeek

In het Waterplan Laarbeek is de gemeentelijke visie op het water nader vastgelegd:

- waterkwantiteit: aansluiting zoeken bij de natuurlijke dynamiek van de waterkringloop;
- watergebruik en waterketen: tegengaan van verspilling van watergebruik in relatie tot grondwateronttrekkingen;
- natuur, ecologie en waterkwaliteit: schoon water en een schone waterbodem met verwaarloosbare risico's voor aquatisch-ecologisch functioneren van het ecosysteem;
- water als ordenend principe: ruimte voor oppervlaktewater en waterberging;
- recreatie, beleving en cultuurhistorie van water: onderkennen van gebruiks- en beleevingswaarde van water.

5.2.2 Waterhuishoudkundige situatie

De stedelijke wateropgave, zoals die uit het Waterplan naar voren komt, richt zich op het realiseren van waterbergingsgebieden in combinatie met gescheiden rioolstelsels.

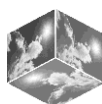
De grondwatertrappen in en om Lieshout variëren van V (gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) minder dan 40 cm beneden maaiveld) tot VI en VII (GHG tussen 40-80 cm beneden maaiveld of dieper dan 80 cm beneden maaiveld). Direct rondom de kern is de grondwatertrap VI echter voornamelijk aanwezig.

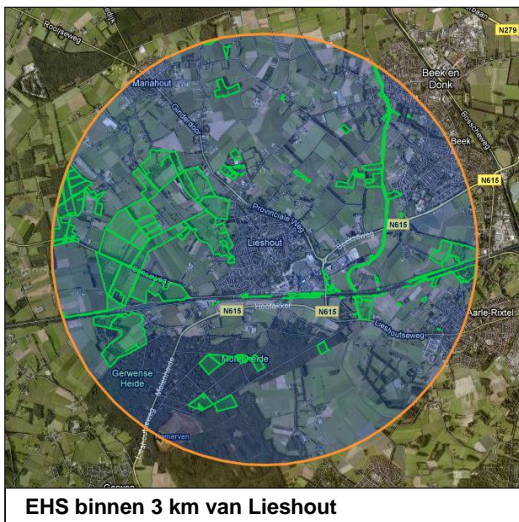
Waterhuishoudkundig behoort het gebied tot het stroomgebied van de Aa. De stroomrichting van de beken in het stroomgebied van de Aa is voornamelijk noordwest gericht. De Goorloop ten oosten van Lieshout en de Donkervoortsche loop ten westen – noordwesten van Lieshout zorgen voor de afvoer van overtollig hemelwater naar de Aa. De stroomrichting van deze beken is noordoost gericht. Ook het Wilhelminakanaal ten zuiden van de kern draagt zorg voor de afvoer van overtollig hemelwater en is bepalend voor het watersysteem ter plaatse.

Het watersysteem is sterk sturend ten aanzien van de grondgebruiksmogelijkheden. Van oudsher vindt de bewoning plaats op de hoger gelegen dekzandruggen, waarop Lieshout is ontstaan.

De waterhuishouding was, naast geomorfologie en bodem, vroeger van groot belang bij de locatiekeuze. Thans is de waterhuishouding mede identiteitsbepalend, met name het oppervlaktewater, en van belang voor de verankering van de groenstructuur. Daarnaast bepaalt de waterhuishouding de mogelijkheden om water te infiltreren, te bergen en af te voeren.

Het westelijke deel van de kern Lieshout is gelegen binnen grondwaterbeschermingsgebied. In de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (PMV) zijn milieuregels opgenomen die de kwaliteit van het te winnen drinkwater moeten beschermen. Voor het bestemmingsplan Kom Lieshout brengt dit geen verdere beperkingen met zich mee.





5.3 Natuur

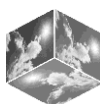
De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bestaat uit het totaal van alle natuurgebieden en de verbindingen ertussen. De verbindingen ertussen worden Ecologische Verbindingszones (EVZ) genoemd. Via deze verbindingen kunnen planten en dieren zich over de verschillende natuurgebieden verspreiden. In de kern Lieshout zelf is geen sprake van gebieden die deel uitmaken van de EHS. Het Wilhelminakanaal, de Goorloop en de rivier de Aa gedeeltelijk, maken deel uit van Ecologische verbindingzones. Deze EVZ's zijn overgenomen uit de Structuurvisie RO (zie paragraaf 3.1). Hiermee wordt ruimtelijk aangegeven waar de verbinding tussen natuurgebieden gewenst is. Met deze verbindingzones dient rekening te worden gehouden bij eventuele ontwikkelingen in het plangebied.

De bestaande kwaliteiten van natuur en ecologie zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte (zie paragraaf 3.2). Hierin is onder andere aangegeven waar de verschillende hoofdstructuren en verbindingzones zijn gelegen. Direct rondom de kom van Lieshout is het gebied rondom de Goorloop gelegen binnen de groenblauwe mantel. De bestaande bos- en natuurgebieden aan de noordwest zijde van de kern maken deel uit van de beheerzone EHS. Tot het plangebied behoren enkel de EVZ's langs de Goorloop en het Wilhelminakanaal.

Het gebied rondom de kern Lieshout is een agrarisch gebied met de bijbehorende eigenschappen en kenmerken. Hier zijn geen bijzondere natuurlijke en/of ecologische kwaliteiten in het geding. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet, Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn.

Bomenbeleidsplan

In de kern Lieshout is geen sprake van groenvoorzieningen van enige omvang. Verspreid over het bebouwd gebied is groen aanwezig, veelal in de vorm van bomen met gras of onderbeplanting. Teneinde de waarde van dit groen te bepalen is het Bomenbeleidsplan gemeente Laarbeek opgesteld. Op basis van dit plan zijn waardevolle en bijzondere bomen geselecteerd. Het bestaan van deze bomen en de kwaliteit van de groeiplaatsen verdient nadere bescherming (bijvoorbeeld door deze vast te leggen in een bestemmingsplan).





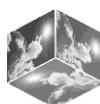
In Lieshout zijn waardevolle, te beschermen bomen aanwezig rond de kerk (9 stuks) en verder verspreid over de kern (13 stuks). Deze bomen zijn in het bestemmingsplan van een beschermende regeling voorzien.

5.4 Landschap en cultuurhistorie

Lieshout wordt in de geschiedenis voor het eerst genoemd in 1146 in een oorkonde die nu in de nationale bibliotheek van Parijs wordt bewaard. De schrijfwijze is 'Litholz'. In deze akte worden de eigendommen die de Sint Servaaskerk in Maastricht in Lieshout bezat bevestigd door Koning Koenraad III.

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.

De structuur van Lieshout dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleen gelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. De huidige kern van Lieshout is ontstaan uit het vroegere buurtschap Heuvel. Het centrum van Lieshout, met de kerk, lag in de Middeleeuwen in het huidige buurtschap 't Hof. In de Generaliteitsperiode (1648-1795) werd in het buurtschap Heuvel een schuurkerk gebouwd waardoor dit buurtschap uitgroeide tot het centrum van de dorpsgemeenschap.





impressie plangebied



impressie plangebied

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.

Het bebouwingsbeeld, met overwegend eenlaags bebouwing, waaronder veel (verbouwde) langevelboerderijen, dateert met name uit de periode 1850-1950. De komst van de firma Bavaria en het Wilhelminakanaal hebben in dit stadium de kern met name aan de zuidzijde gestructureerd.





impressie plangebied



impressie plangebied

6 Huidige situatie, laag 2: Infrastructuur

6.1 Wegen

Wegcategoriseringsplan

Het wegcategoryseringsplan voor de gemeente Laarbeek maakt onderscheid in stroomwegen (continue doorstroming met relatief hoge snelheid), erftoegangswegen (voor de ontsluiting van erven) en gebiedsontsluitingswegen (verbindende schakel tussen stroom- en erftoegangswegen). Uitgangspunt voor de wegcategorysering binnen de kernen is het realiseren van zoveel mogelijk verblijfsgebieden en zo weinig mogelijk gebiedsontsluitingswegen.

Binnen de verblijfsgebieden geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Voor de enkele nog resterende verkeersaders binnen de bebouwde kom bedraagt deze 50 km/uur. Per kern resteren aldus één of slechts enkele verblijfsgebieden. Een bijpassende weginrichting wordt (op termijn) nagestreefd.

Eventuele uitbreidings-, inbreidings- of herstructureringslocaties zullen op hun ligging ten opzichte van de weginstructuur bezien moeten worden. Een goede bereikbaarheid, die niet ten koste gaat van aangrenzende locaties, dient realiseerbaar te zijn.

Door de toegenomen automobilititeit ontstaan er knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid, leefbaarheid, oversteekbaarheid, parkeren, bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daar waar knelpunten het gevolg zijn van de weginrichting of het al dan niet nemen van maatregelen, heeft het bestemmingsplan weinig invloed.

De aanwezige specifieke parkeervoorzieningen leiden niet tot parkeerproblemen. Dit is plaatselijk wel het geval in de woonomgeving, vooral waar het betreft de oudere woonbuurten uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw.





Hier is veelal gerekend met een parkeernorm van 1 à 1,2 parkeerplaatsen per woning, terwijl thans 1,8 à 2 parkeerplaatsen per woning gangbaar is. Dit tekort aan parkeerplaatsen heeft beperkt wel een relatie met het bestemmingsplan.

Teneinde het aantal beschikbare parkeerplaatsen niet verder te doen teruglopen wordt niet meegewerkt aan het opheffen van parkeermogelijkheden op eigen erf. Uitbreiding van de woning, die ten koste gaat van de voortuin en/of de inrit wordt niet mogelijk gemaakt.

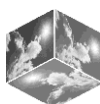
In nieuwe situaties, of het nu gaat om woonwijken, werkgebieden of centrumgebieden, zal steeds met actuele parkeernormen gewerkt worden, om te garanderen dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

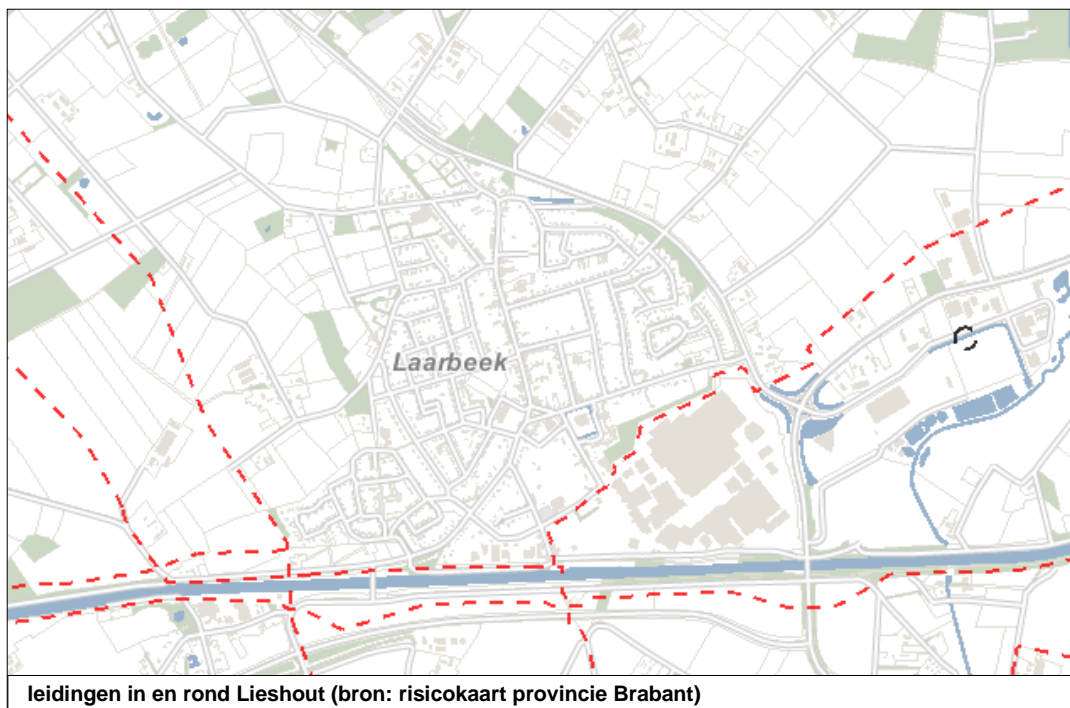
Beleidsplan Openbare Verlichting

In het Beleidsplan Openbare Verlichting zijn de uitgangspunten vastgelegd om te komen tot een uniforme verlichtingskwaliteit voor overeenkomstige gebieden. De mogelijkheden tot het oprichten van de gewenste verlichtingsarmaturen zullen worden opgenomen.

Wegenstructuur

De hoofdwegenstructuur rond de kom van Lieshout wordt gevormd door de N615 (Beekseweg-Hoofakker) en de daarop aansluitende Provinciale Weg, die overgaat in de weg Ginderdoor richting Mariahout. De ontsluiting richting Beek en Donk en Gemert bestaat uit de Beekseweg. De Hoofakker ten zuiden van het Wilhelminakanaal ontsluit Lieshout richting Gerwen en Nuenen. Een secundaire ontsluiting aan de westzijde van de kern richting Son en Breugel betreft de Sonseweg.





Vanaf Beekseweg, Hoofakker, Provinciale Weg en Sonseweg wordt de verdere gebiedsontsluiting gevormd door de Molenstraat, de Ribbusstraat, de Dorpsstraat, de Schutsstraat, de Vogelenzang en de Baverdestraat.

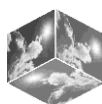
6.2 Nutsvoorzieningen en leidingen

Aan de westzijde en zuidzijde van Lieshout zijn enkele buisleidingen van de Gasunie gelegen. Daarnaast komt vanuit oostelijke zijde een gasleiding de kern Lieshout binnen. Deze leiding sluit aan op de leidingen aan de zuidzijde. Naast de gastransportleidingen zijn ook enkele rioolleidingen in beheer bij het Waterschap Aa en Maas aanwezig.

Binnen het plangebied zijn concreet de volgende leidingen en/of aan te houden zones aanwezig:

- buisleiding Gasunie van oost naar zuid langs de Papenhoef en Bavaria met een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} , die in dit geval inhoudt dat de aan te houden beschermingszone is gelegen direct boven de leiding, en met een onbebouwde zone van 4 m aan weerszijden;
- buisleiding Gasunie aan de zuidzijde langs het Wilhelminakanaal met een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} , die in dit geval inhoudt dat de aan te houden beschermingszone is gelegen direct boven de leiding, en met een onbebouwde zone van 4 m aan weerszijden;
- buisleiding Gasunie aan de westzijde van de kern met een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} , die in dit geval inhoudt dat de aan te houden beschermingszone is gelegen direct boven de leiding, en met een onbebouwde zone van 4 m aan weerszijden;
- rioolleiding waterschap met een onbebouwde zone van 5 m aan weerszijden.

De onbebouwde zones dienen in acht te worden genomen.





impressie plangebied

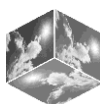
In de kern zijn de gebruikelijke nutsvoorzieningen en leidingen, die de afzonderlijke percelen van 'gas, water en licht' voorzien, aanwezig. De voorzieningen en leidingen zijn vrijwel zonder uitzondering steeds gelegen binnen het profiel van de aanwezige straten.

6.3 Watergangen

Het aantal watergangen in beheer bij het waterschap Aa en Maas en vallende onder de Keur van het waterschap is in en rond Lieshout beperkt. Het betreft de volgende watergangen:

- De Donkervoortsche loop;
- Wilhelminakanaal.

Daarnaast zijn op het bedrijventerrein Beekseweg-Zuid enkele watergangen en –partijen aanwezig, met een sterk beeld- en/of structuurbepalend karakter.





impressie plangebied



impressie plangebied

7 Huidige situatie, laag 3: ruimtegebruik

7.1 Wonen

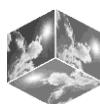
Lieshout bestaat voor een belangrijk deel uit woonbebouwing. Het betreft hier verschillende soorten woningen. De historische bebouwing bestaat veelal uit vrijstaande woningen, latere uitbreidingen ook uit twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen. De woningen hebben overwegend 1 of 2 bouwlagen en zijn afgedekt met een kap. Incidenteel is ook gestapelde woningbouw gerealiseerd.

In de (historische) linten in Lieshout bevinden zich nauwelijks nog inbreidingsmogelijkheden. Ook de tussenliggende woongebieden zijn nagenoeg volgebouwd. Woningbouw binnen de kern is eigenlijk alleen nog aan de orde bij herontwikkeling van locaties. Woningbouw via herontwikkeling is mogelijk aan de orde op de volgende locaties:

- Lankelaar 13, ter plaatse van het voormalige timmer- en interieurbedrijf. De bebouwing van het voormalige bedrijf is inmiddels al gesloopt;
- Hertog Janstraat, ter plaatse van de huidige bibliotheek en kinderopvang. In het kader van de ontwikkeling van de voorzieningencluster Lieshout komt deze locatie beschikbaar;
- De Klumper, ter plaatse van de huidige basisschool en kinderopvang. Ook deze locatie komt in het kader van de ontwikkeling van de voorzieningencluster Lieshout beschikbaar.

Voor deze locaties zijn/worden afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld. De locaties maken geen deel uit van het plangebied.

Daarnaast is in de toekomst mogelijk aan de Heuvel, ter plaatse van het voormalige gemeentehuis en de directe omgeving daarvan, nog woningbouw aan de orde. De mogelijkheden daartoe worden thans onderzocht (Moreeshof). De planvorming voor deze locatie is dermate prematuur, dat vooralsnog de huidige situatie als uitgangspunt voor de regeling in het bestemmingsplan is genomen.





impressie plangebied



impressie plangebied

7.2 Woningbouwmogelijkheden

Woningbouwmogelijkheden in Lieshout worden op enkele locaties voorzien. Zo is thans gestart met de ontwikkeling van de woonbuurt “Nieuwenhof-Noord” aan de zuidwestzijde van Lieshout. De hiervoor ontwikkelde plannen voorzien in de ontwikkeling van uiteindelijk circa 100 woningen. Voor dit plan wordt een afzonderlijke bestemmingsplan procedure gevolgd.

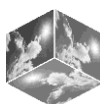
Daarnaast worden enkele ‘ruimte voor ruimte-woningen’ en ‘buitengebied in ontwikkeling-woningen’ gerealiseerd op locaties aan de Molendreef en Schutsstraat. Ook hiervoor zijn afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld.

7.3 Bedrijven

Lieshout is landelijk bekend vanwege de aanwezigheid van bierbrouwerij Bavaria. Het bedrijf is ook ruimtelijk van behoorlijke betekenis geweest. De eerste bedrijfsactiviteiten van Bavaria werden ten zuiden van de straat Papenhoef ontwikkeld. De hele zuidoostelijke hoek van Lieshout wordt door het bedrijf vormgegeven. Later heeft Bavaria zich in oostelijke richting uitgebreid, ten oosten van de N615 en ten zuiden van de Beekseweg. De begrenzing bestaat aan de oostzijde uit de Goorloop.

Ten zuiden van de Papenhoef bevindt zich nog een kleinschalig bedrijventerrein met bedrijven en bedrijfswoningen. Ook is hier een tankstation aanwezig. Ook tussen Bavaria en de Beekseweg zijn enkele woningen met bedrijfsactiviteiten gesitueerd. Tot slot is binnen de kern, op de kruising tussen de Schutsstraat en Lankelaar het thans leegstaand bedrijfspand aanwezig van de voormalige drukkerij Abonn e.

De aanwezige bedrijven veroorzaken ter plaatse geen hinder. Zo nodig via de milieuvergunning, zijn de activiteiten afgestemd op de ligging in een overwegende woonomgeving.



7.4 Voorzieningenniveau

De kern Lieshout heeft een centrum met diverse voorzieningen voornamelijk geconcentreerd aan de Dorpsstraat en rond de Heuvel. Hier zijn diverse winkels gevestigd alsmede enkele maatschappelijke voorzieningen zoals een gemeenschapshuis, het voormalige gemeentehuis en de kerk.

Verder zijn er verspreid over de kern nog enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals een sporthal aan de Papenhoef, de Mariabasischool aan de Brugstraat, basischool de Fontein aan de Klumpert, een kinderdagverblijf aan de Molenstraat 2a, een bejaardenhuis aan de Ribbiusstraat 17, een medisch centrum aan de Grotenhof en de begraafplaats aan de Floreffestraat.

In de nabije toekomst gaat de kern Lieshout daarnaast beschikken over een eigen cluster met voorzieningen op het gebied van onderwijs, verzorging en welzijn. Deze voorzieningcluster moet gestalte krijgen aan de Grotenhof, aansluitend bij het bestaande gemeenschapshuis en grenzend aan het medisch centrum. Daarbij zullen een aantal bestaande woningen aan de Grotenhof verdwijnen. De cluster is centraal gelegen in Lieshout en wordt nadrukkelijk gepositioneerd als belangrijkste voorzieningenconcentratie op onderwijs-, verzorgings- en welzijnsgebied.

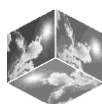
In Lieshout zijn nog twee molens in werking. De molen 'De Leest' is gesitueerd aan de Molenstraat 40 in het zuidwesten van de kern. De molen 'De Vogelenzang' is gelegen aan de Molendreef 6 in het noordwesten van Lieshout. Op de Heuvel is een kiosk aanwezig. Genoemde bouwwerken hebben vooral een cultuurhistorische waarde. De molens zijn te bezichtigen. De kiosk wordt zo nu en dan gebruikt voor uitvoeringen.

7.5 Groen

Binnen de kom Lieshout zijn diverse groenstructuren aanwezig. Aan de rand van de kern, aan de noord-, oost-, en zuidzijde, is een brede groenstrook gesitueerd die de afronding van de kern richting het landelijke buitengebied vormt. Aan de westzijde wordt de grens met het buitengebied gevormd door gronden die een agrarisch gebruik kennen.

Een andere belangrijke groenstrook is gelegen tussen het bedrijf Bavaria en de Kern. Ten zuiden van de Ribbiusstraat, achter de hier aanwezig woonbebouwing, vormt deze groenzone een buffer tussen de bedrijvigheid en het woongebied van Lieshout.

Verder zijn er nog grootschaligere groenvoorzieningen aanwezig rondom de molen 'De Leest' en de begraafplaats. Verspreid over de kern is veel versnipperd groen aanwezig dat de kern zijn groene en landelijke uitstraling geeft. Deze groenvoorzieningen hebben een veelal verbindende functie voor langzaam verkeer en dienen als uitloopgebied. Deze gebieden hebben ook een hoge kwaliteit als (informele) speelplaats of kijkgroen.





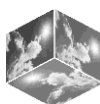
8 Actuele waarden

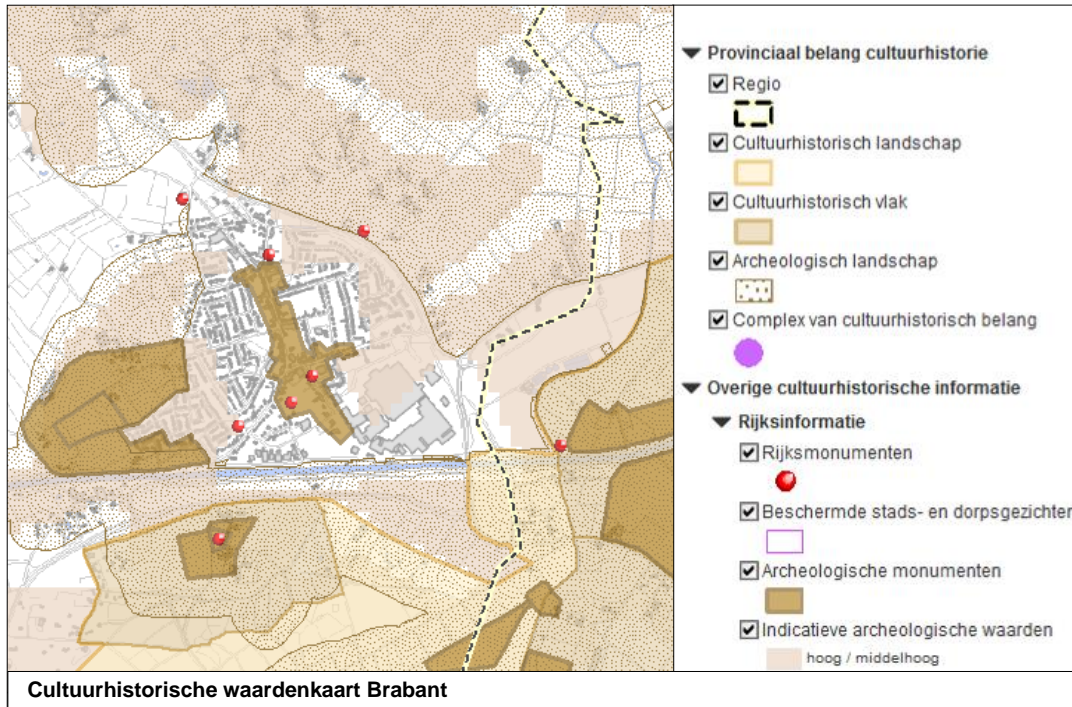
8.1 Flora en fauna

In de directe omgeving van Lieshout is geen sprake van Habitatrichtlijn-, Vogelrichtlijn- of Natura2000gebied. Op grotere afstand zijn het nationale landschap 'Groene Woud' en het beschermd natuurmonument Dommelbeemden gelegen. Aan de oost- en zuidzijde van de kern is een ecologische verbindingszone in ontwikkeling. In dat kader is de Goorloop ten oosten van het bedrijventerrein Beekseweg-Zuid in zijn oorspronkelijke natuurlijke staat hersteld. Meanders zijn in de loop van de beek teruggebracht en de tussenliggende gronden hebben een natuurlijke inrichting gekregen.

Gelet op de bestaande situatie, waarbij vrijwel alle gronden een gebruiksfunctie hebben, zullen in de kern Lieshout slechts weinig of geen beschermde of bedreigde soorten kunnen worden aangetroffen. Daar het bestemmingsplan niet voorziet in de regeling van nieuwe ontwikkelingen (woningbouw, bedrijfsvestiging), is nader onderzoek naar flora- en fauna-aspecten achterwege gebleven. Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen in het plan zijn geen flora- en faunawaarden in het geding.

Als uitvloeisel van het bestemmingsplan zijn de waardevolle, te beschermen bomen in Lieshout geïnventariseerd. Deze bomen worden in het bestemmingsplan van een beschermende regeling voorzien. In deze regeling wordt de groeiplaats van de waardevolle bomen beschermd. De groeiplaats is daarbij gedefinieerd als de omvang van de kruin van de betreffende bomen in volgroeide toestand.



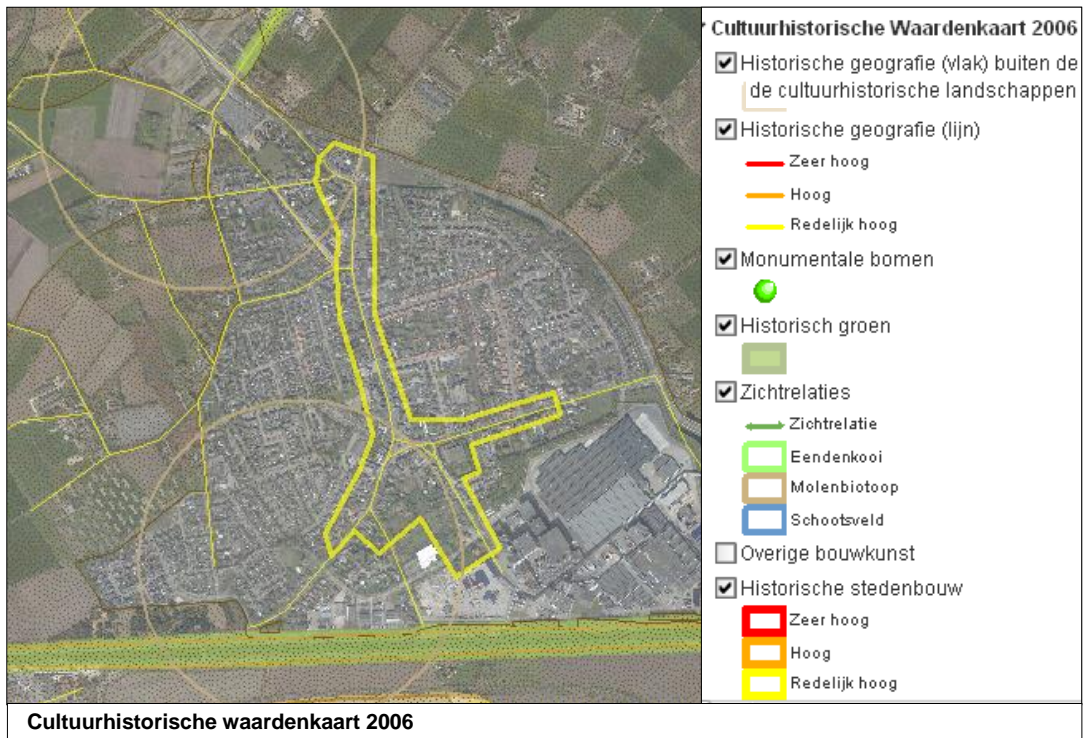


8.2 Archeologie en cultuurhistorie

8.2.1. Archeologie

De cultuurhistorische waardenkaart Brabant geeft slechts aan de buitenzijden van de bebouwde kom uitsluitsel over de indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Over het algemeen wordt er geen informatie gegeven over de kernen zelf. Gedeelten van Lieshout zijn echter wel gekarteerd en hebben een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Afgaande op het feit dat de gronden rondom de kern een hoge of middelhoge verwachtingswaarde hebben, mag worden aangenomen, dat dit ook voor de kern zelf het geval is. In de zuidwesthoek en het gebied rondom de Dorpsstraat van de kern zijn archeologische monumenten gelegen. Dit zijn restanten van nederzettingen uit het Mesolithicum, de IJzertijd, de Bronstijd, de Romeinse tijd en de vroege/late Middeleeuwen. Verder is het landschap rondom Lieshout aangewezen als archeologisch landschap. Daar het bestemmingsplan niet voorziet in de ontwikkeling van nieuwe locaties kan echter van verder archeologisch onderzoek worden afgezien. De aanwezige archeologische monumenten worden wel van een beschermende regeling voorzien, om te voorkomen dat bij uitbreiding van de bestaande bebouwing of het uitvoeren van werken of werkzaamheden onherstelbare beschadigingen kunnen optreden.



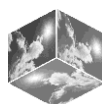


8.2.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Dit betekent dat de rol die gemeenten, provincies en de rijksoverheid hebben in de erfgoedzorg verandert.

Het gebied rondom de Dorpsstraat, de Molenstraat, de Ribbiusstraat, de Burgemeester van de Heuvelstraat en de Heuvel is aangewezen als historische stedenbouw met een redelijk hoge waarde. Dit is de oude dorpskern van Lieshout. Het gebied wordt gedefinieerd als de oude dorpskern met het driehoekige plein, Heuvel geheten, en de lintbebouwingen. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleen gelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. De huidige kern van Lieshout is ontstaan uit het vroegere buurtschap Heuvel. Het centrum van Lieshout, met de kerk, lag in de Middeleeuwen in het huidige buurtschap 't Hof. In de Generaliteitsperiode (1648-1795) werd in het buurtschap Heuvel een schuurkerk gebouwd waardoor dit buurtschap uitgroeide tot het centrum van de dorpsgemeenschap. Het bebouwingsbeeld, met overwegend eenlaags bebouwing, waaronder veel (verbouwde) langgevelboerderijen, dateert met name uit de periode 1850-1950.



Binnen het gebied aangewezen als historische stedenbouw zijn de Dorpsstraat, de Molenstraat, de Ribbiusstraat, de Burgemeester van de Heuvelstraat en de Heuvel aangewezen als historische geografie met een redelijk hoge waarde. Daarbuiten is een zelfde waarde toegekend aan de Lankelaar, Vogelenzang, Brugstraat en Havenweg.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Kom Lieshout zijn zes rijksmonumenten aanwezig:

- een langgevelboerderij aan de Dorpsstraat 76 uit 1800;
- een woonhuis, voormalige fabriek aan de Dorpsstraat 75 uit 1864;
- een woonhuis aan de Havenweg 10 uit 1800;
- de Poort van Binderen aan de Burgemeester van de Heuvelstraat 1 uit 1700;
- de molen aan de Molendreef 6 uit 1819;
- de molen aan de Molenstraat 40 uit 1900.

Daarnaast is ook sprake van vijf gemeentelijke monumenten (in wording). De villa Dorpsstraat 2 is reeds als gemeentelijk monument aangewezen. De volgende panden betreffen 'voorgenomen' gemeentelijke monumenten:

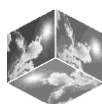
- de oude burgemeesterswoning aan de Burgemeester Heuvelstraat 12;
- de villa aan de Dorpsstraat 21 met Amsterdamse stijl en met originele details;
- de authentieke langgevelboerderij aan de Dorpsstraat 92;
- de sobere molenaarswoning aan de Molenstraat 44.

De aangewezen rijks- en gemeentelijke monumenten worden in dit bestemmingsplan niet nader beschermd aangezien deze reeds worden beschermd in het kader van de monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening. De voorgenomen gemeentelijke monumenten genieten nog niet een dergelijke bescherming en zijn daarom in dit bestemmingsplan van een beschermende regeling voorzien.

Door de monumentencommissie is een lijst van beeldbepalende panden in de kom van Lieshout vastgesteld. Deze lijst is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting waarin de beeldbepalende panden en gebieden worden beschreven. Daarbij is ook 1 beeldbepalend gebied aangewezen. Het betreft het driehoekig dorpsplein genaamd Heuvel, centraal gelegen in Lieshout.

De complete lijst met beeldbepalende panden en het beeldbepalend gebied is als bijlage 1 bij de regels toegevoegd zodat deze beeldbepalende panden en gebieden juridisch en planologisch kunnen worden beschermd.

Binnen het plangebied zijn een tweetal molenbiotopen aanwezig. Het betreft de molenbiotoop van de molen aan de Molendreef 6 en de molenbiotoop van de molen aan de Molenstraat 40. Molenbiotopen zijn vrijwaringszones waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van (nieuwe) toelaatbare bouwwerken. Deze hoogte neemt af naarmate het bouwwerk dicht bij de molen is gesitueerd. Via een aan de vrijwaringszone gekoppelde formule kan de bouwhoogte berekend worden.



Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe gebouwen. Tevens is en wordt de toegestane bouwhoogte binnen het plangebied niet groter dan 13 meter. Deze hoogte vormt geen beperking voor de windvang van de molens.





impressie plangebied



impressie plangebied

9 Milieuaspecten

9.1 Geluid

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Rond het bedrijfsterrein van Bavaria geldt een geluidzone. Deze geluidzone is middels een afzonderlijk bestemmingsplan vastgelegd. In onderhavig bestemmingsplan is de geluidcontour conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

9.2 Bodemkwaliteit

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Bodemonderzoek ingevolge de Wet bodembescherming heeft dan ook niet plaatsgevonden.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.



9.3 Geurnormering

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele inrichtingen die stank- of geuroverlast tot gevolg hebben. In de huidige situatie wordt aan de bepalingen aangaande de geurnormering conform de Wet geurhinder en veehouderij voldaan. Aangezien geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen is verder onderzoek naar geurhinder achterwege gebleven.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

9.4 Luchtkwaliteit

Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de luchtkwaliteit, in-dachtig de Wet luchtkwaliteit, achterwege blijven. Overigens is de beïnvloeding door de aanwezige provinciale wegen en bedrijventerreinen niet zodanig, dat een overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit woningbouw bij voorbaat onmogelijk zou maken.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

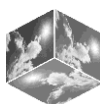
9.5 Bedrijven en milieuzonering

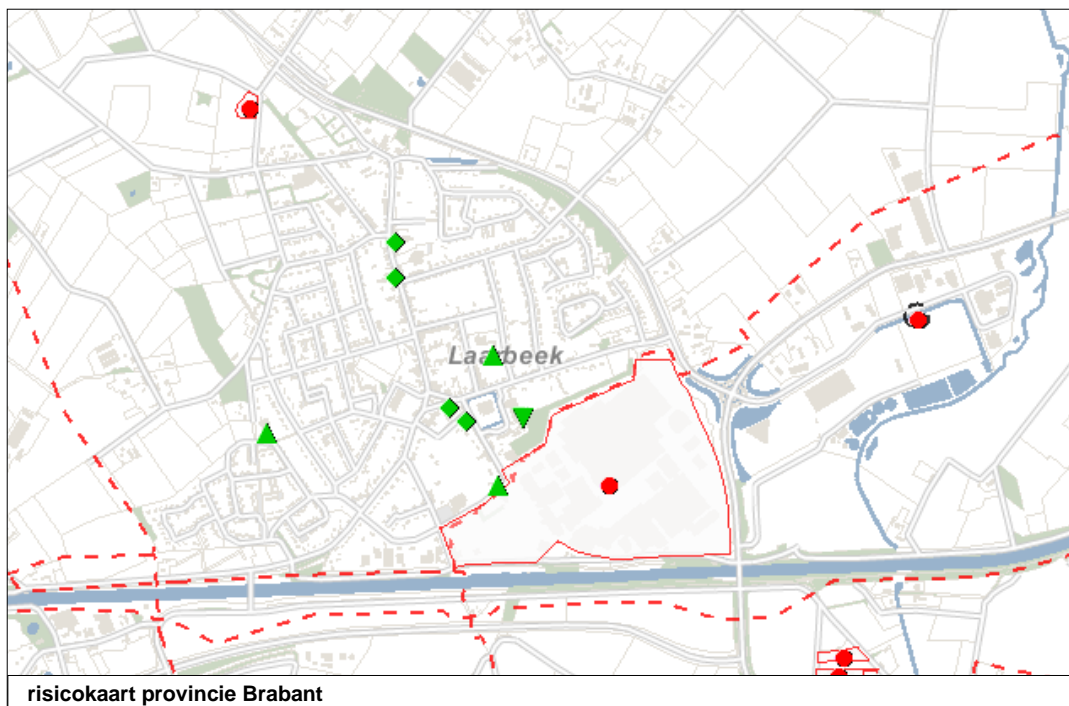
Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Onderzoek naar de milieuzonering van de bestaande bedrijven heeft dan ook niet plaatsgevonden. In de huidige situatie is geen sprake van overlast. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

9.6 Externe veiligheid

Ruimtelijke consequenties als gevolg van risico of gevaar zijn in of direct om het plangebied niet aanwezig. Routes met frequent transport van gevaarlijke stoffen ontbreken. Leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen zijn op enkele plaatsen wel aanwezig. Binnen het plangebied zijn buisleidingen van de Gasunie gelegen. De risicocontouren van deze leidingen voor het plaatsgebonden risico zijn gelegen direct boven de leiding.

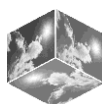




Ten aanzien van het groepsrisico zijn veiligheidszones aanwezig. Voor de binnen het plangebied gelegen buisleidingen van de Gasunie hebben deze een breedte van 45 m aan weerszijden van de leiding. De buisleidingen van de Gasunie ten westen van het plangebied hebben een zone met een breedte van 70 m aan weerszijden en reiken daarmee deels over het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen deze zones dienen de consequenties voor het groepsrisico te worden verantwoord. Aangezien het plan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, die van invloed kunnen zijn op het groepsrisico, is een verantwoording niet aan de orde. De Gasunie heeft bij schrijven van 27 juli 2011 (in het kader van bestemmingsplan Kom Beek en Donk) aangegeven dat de leidingen geen PR overschrijding hebben, wat betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het plan. Ten behoeve van het groepsrisico is voor één leiding binnen Lieshout de afstand tot de 1%- en 100%-letaliteitsgrens aangegeven. De volgende afstand (gemeten uit het hart van de leiding) dienen te worden gebruikt bij de verantwoording van het groepsrisico bij eventuele planontwikkeling:

- leidingnr Z-544-09 (4", 40 bar):
 - 1%- letaliteitsgrens: 45 m
 - 100%-letaliteitsgrens: 30 m;

Op basis van de risicokaart van de provincie Brabant geldt met betrekking tot de leiding met leidingnummer: A-521-KR-029 (36", 66,2 bar) ook dat de daarvoor geldende afstanden dienen te worden gebruikt bij de verantwoording van het groepsrisico bij eventuele planvorming binnen Lieshout. De betreffende leidingen en bijbehorende zones zijn middels onderhavig bestemmingsplan beschermd.



In 2011 is door SRE onderzoek gedaan naar de externe veiligheid van ondergrondse hoo- gedruk aardgasleidingen in Laarbeek. De conclusie uit het onderzoek is dat de risicobe- rekningen van deze aardgastransportleidingen aantonen dat in de huidige situatie (inclu- sief bestemmingsplancapaciteit) géén grens-, richt-, of oriëntatiewaarde wordt overschre- den voor respectievelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is een benzinstation aanwezig. Hier vindt echter geen verkoop van lpg plaats. Er is derhalve geen sprake van een risicocontour.

Het bedrijf Bavaria betreft een risicovolle inrichting. Er vindt onder andere opslag van am- moniak plaats. Het bedrijf heeft echter geen installaties waarvoor risicoafstanden gelden. De risicocontour van de inrichting is gelegen op de terreingrens.

In de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de aanwezige risicocontouren bij de hierboven genoemde risicobronnen.

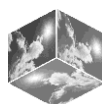
9.7 Radarverstoringsgebied

Verspreid over Nederland staat een aantal militaire en burger radarstations. Deze dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het mili- taire en civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 65 m boven NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van een radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het ra- darbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is.

Lieshout is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de radar die staat op vliegbasis Volkel. In het plangebied wordt echter nergens de bouw van bouwwerken met een hoogte, die boven de 65 m boven NAP uitkomt, mogelijk gemaakt. Het radarverstoringsgebied heeft derhalve geen consequenties voor het bestemmingsplan.

9.8 Straalpad

Over het plangebied is een straalpad gelegen in de richting noord-zuid. Een straalpad heeft ruimtelijke relevantie doordat de in het bestemmingsplan maximaal toegestane bouwhoogte de straalverbinding niet mag 'raken'. Aangezien binnen het plangebied van dit bestemmingsplan niet zo hoog mag worden gebouwd, dat bebouwing de straalverbinding zou kunnen 'raken', is het straalpad niet in het bestemmingsplan opgenomen. Het straal- pad heeft geen invloed op de gebruiks- en bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan.





impressie plangebied

10 Wateraspecten

10.1 Planologisch kader

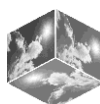
Onderhavig bestemmingsplan is met name een conserverend plan voor de kern Lieshout. Waterschap Aa en Maas hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen het volgende beleidskader.

10.1.1 Waterbeheersplan 2010-2015

Het waterbeheersplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

Het waterschap onderscheidt daarbij de volgende maatschappelijke waterthema's:

- veilig en bewoonbaar gebied, door het verbeteren van de waterkeringen en het oplossen van wateroverlast;
- voldoende water, door baggerachterstanden weg te werken, knelpunten in agrarisch gebied op te lossen en verdroging in natuurgebieden aan te pakken;
- schoon water, door het signaleren en zo nodig opheffen van verontreinigingen, zo goed en goedkoop mogelijk het zuiveren van afvalwater en het terugdringen van diffuse verontreinigingen;
- natuurlijk water, door het herstellen van beken, het aanleggen van ecologische verbindingzones, het opheffen van barrières voor de vistrek en het aanpakken van knelpunten in stedelijk gebied.



10.1.2 Water ruimtelijk gezien

De Strategische Verkenning regionale watersystemen Water Ruimtelijk Gezien bevat de visie van het waterschap op het ruimtegebruik in de toekomst. De visie geeft aan hoe het ruimtegebruik zou moeten worden om herstel van duurzame watersystemen te realiseren. Samen met waterkansenkaarten vormt de visie het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het beheersgebied.

10.1.3 Keur oppervlaktewateren en Keur waterkeringen

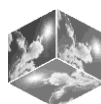
De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering in beheer van het waterschap. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of waterkeringen of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen.

Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

10.2 Riolering

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 riolering 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: “hergebruikinfiltatie-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 situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden.



In de kern Lieshout is merendeels sprake van een gemengd rioolstelsel. Alleen het gebied rondom de Revershof en het oostelijke gedeelte van het bedrijventerrein Beekseweg-Zuid is voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Bij de invulling van de verspreide woningbouwlocaties wordt de afvoer van schoon hemelwater bij voorkeur niet aangekoppeld op het rioleringsstelsel. Het hemelwater zal via een infiltratievoorziening, met overstort op de riolering (in verband met het ontbreken van waterlopen in de directe omgeving) worden afgevoerd.

De compensatie van alle verhardingstoenames dient berekend te worden met de HNO-tool van het waterschap. Omdat de berging afhankelijk is van onder andere de toegestane landelijke afvoer en infiltratiecapaciteit van de bodem kunnen geen vaste getallen gehanteerd worden. Voor herstructurering van verharding dient conform ons hemelwaterbeleid minimaal 15 m³ per 1000 m² te worden gecompenseerd.

10.3 Ecologie

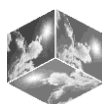
De watergangen direct grenzend aan de kern Lieshout hebben een specifiek ecologische functie, het betreft hier ecologische verbindingzones. In de directe omgeving van Lieshout zijn onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur en van de Groenblauwe mantel aanwezig. Ook met betrekking tot water wordt in onderhavig plan rekening gehouden met deze structuren.

10.4 Grondwaterbescherming

Op basis van de Provinciale Milieuverordening (PMV) zijn de zones rondom waterwinlocaties beschermd. Rondom de winlocaties zijn waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones gelegen. Onderhavig plangebied is gelegen in de boringsvrije zone behorende bij de waterwinlocatie Lieshout. Op basis van de Verordening Ruimte geldt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een boringsvrije zone mede tot het behoud strekt van de beschermende kleilaag in de bodem. De bescherming ervan vindt plaats middels de PMV. De beschermende kleilaag is ter plaatse van het plangebied gelegen op circa 60 m diepte. Dit bestemmingsplan biedt vooral een signalerende functie ten aanzien van de te beschermen kleilaag. Booractiviteiten zijn vergunningsplichtig op grond van de PMV. Ter signalering is in dit plan een aanduiding opgenomen die verwijst naar de PMV.

10.5 Watertoets

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is Waterschap Aa en Maas in de gelegenheid gesteld haar belangen kenbaar te maken. In hoofdstuk 13 wordt onder het vooroverleg nader ingegaan op de door het waterschap gemaakte opmerkingen bij de waterparagraaf.





impressie plangebied



impressie plangebied

11 Gemeentelijk beleid

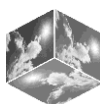
11.1 Dynamiek en flexibiliteit voor wonen

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.

Flexibiliteit in dit plan houdt in dat variatie in het gebruik van hoofd- en bijgebouw voor woondoeleinden niet meer afhankelijk is van de verschijningsvorm van het betreffende 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 expliciet uit te sluiten.

11.2 Bouwvlak en bijgebouwen

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een uitbreidingsmaat aan de achterzijde van 4 m. Een dergelijke uitbreiding leidt tot een gemiddelde woningdiepte van (8+4 of 10+4) 12 of 14 m. In dit plan wordt dan ook een maximum diepte van 15 m gehanteerd. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. De gemiddelde woningdiepte met uitbreiding is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel is steeds gehandhaafd als garantie voor een redelijke (achter)tuin en het waarborgen van voldoende lichttoetreding en privacy op aangrenzende percelen.



Bij de woningen mogen bijgebouwen in 1 bouwlaag 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 achtererf en/of zijerf te bebouwen.

Bijgebouwen worden geacht een functionele eenheid te vormen met het hoofdgebouw. Dit betekent dat in het bijgebouw alle (met de bestemming 'wonen' samenhangende) functies toelaatbaar zijn, die ook in het hoofdgebouw toelaatbaar zijn. Binnen de bijgebouwen wordt geen onderscheid gemaakt tussen aanbouwen, uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen. Voor al deze bijgebouwen gelden dezelfde bouw- en gebruiksregels.

11.3 Vergunningsvrije bouwwerken

Voor de duidelijkheid is het bestemmingsplan afgestemd op de regeling voor vergunningsvrije bouwwerken en de plaats waar deze zijn toegelaten conform de wettelijke regelingen. Ten aanzien van het gebruik blijft te allen tijde het bestemmingsplan richtinggevend. Voor de plaatsbepaling is de in het bestemmingsplan gehanteerde terminologie, in overeenstemming met die in de wettelijke regelingen gebracht.

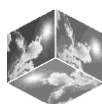
Voor ander gebruik dan wonen, worden regels gesteld, zoals ten aanzien van beroep of bedrijf aan huis. De insteek van de gemeente Laarbeek is erop gericht de leefbaarheid in de kleine kernen zo optimaal mogelijk te doen zijn. Beroep en bedrijf aan huis worden positief (rechtstreeks respectievelijk na 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.

11.4 Specifieke aandachtsvelden

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 her- en verbouw van woningen, die goed zijn gesitueerd ten opzichte van voorzieningen en/of opstapplaatsen voor openbaar vervoer, wordt gestreefd naar het realiseren van woningen geschikt voor seniorenhuisvesting (levensloop bestendige woningen).

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 mening van straat- en tuingericht wonen, waarbij blinde gevels zoveel mogelijk 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.

11.5 Voorzieningen: veranderende draagvlakken en behoeften

De tijd staat niet stil. Dit blijkt enerzijds uit wijziging van de bevolkingssamenstelling, bestedingspatronen en deelname percentages met betrekking tot het gebruik van voorzieningen (onderwijs en cultureel-maatschappelijk). Anderzijds verschuiven de minimum voorwaarden voor exploitatie of rentabiliteit van voorzieningen. Binnen dit spanningsveld is de eerste prioriteit: handhaving van het bestaande door een positieve bestemming.

De aanwezige commerciële voorzieningen en tussenliggende woonpercelen worden onder de bestemming 'Centrum' gebracht, waarbinnen onder voorwaarden detailhandels-, dienstverlenings-, horeca-, maatschappelijke en woonfuncties, inclusief beroep en bedrijf aan huis (bij woningen), zijn toegestaan.

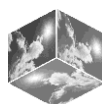
Het opnemen van thans leegstaande winkelpanden en tussenliggende woningen binnen deze bestemming, biedt naar de toekomst toe de mogelijkheid van hernieuwde vestiging van voorzieningen. Onder voorwaarden is ook uitwisseling van functies binnen de bestemming mogelijk. Alleen ten aanzien van verplaatsing of uitbreiding van horecafuncties worden restricties opgenomen.

De buiten het centrumgebied gelegen commerciële voorzieningen zijn, voor zover ook in het geldende bestemmingsplan al positief bestemd, onder een afzonderlijke bestemming 'Dienstverlening' gebracht. Binnen deze bestemming kunnen de bestaande voorzieningen ongehinderd in hun huidige vorm voortgezet worden.

De maatschappelijke voorzieningen zijn, gelet op hun veelal specifieke huisvesting expliciet bestemd tot 'Maatschappelijk'. Daarmee wordt voorkomen, dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van de kern Lieshout afgestemde commerciële voorzieningen kan worden gebruikt.

In het plan is aan de positief bestemde voorzieningen, waar de perceelsomvang dit toelaat, een beperkte uitbreidingsruimte gegeven om op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst in te kunnen spelen.

De groen-/speelvoorzieningen zijn conform het huidige gebruik bestemd tot 'Groen'.





impressie plangebied



impressie plangebied

11.6 Beperkte verspreide bedrijvigheid

De bestaande bedrijven in Lieshout worden, waar mogelijk en passend binnen het provinciaal en gemeentelijk planologisch beleid, positief bestemd en op hun huidige omvang vastgelegd. Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf/meerdere nieuwe bedrijven (bedrijfsverzamel functie, startende bedrijven) gevestigd worden, onder de voorwaarde dat milieuhinder (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van de parkeerdruk binnen de woonomgeving kunnen worden voorkomen. Nieuwvestiging van categorie 3-bedrijven wordt via afwijking toegestaan, onder de voorwaarde dat de milieubelasting ter plaatse niet groter mag zijn dan die van een categorie 2-bedrijf.

11.7 Bedrijventerrein

Voor de bedrijfsperven zijn, overeenkomstig de methodiek bij de woonpercelen, de maximale bouwmogelijkheden (oppervlak, hoogte) bekeken. Intensief of zelfs meervoudig ruimtegebruik wordt nagestreefd, zonder dat dit ten koste mag gaan van de parkeer- en opslagmogelijkheden op eigen terrein, dan wel dat dit tot gevolg heeft dat de (groene) aankleding van het bedrijventerrein verloren gaat. Nieuwe mogelijkheden tot het oprichten van bedrijfswoningen worden niet toegelaten. Enerzijds vormen deze mogelijk een beperking voor de op het bedrijventerrein uit te oefenen bedrijfsactiviteiten, anderzijds laat ook het beleid van de provincie nieuwe bedrijfswoningen niet toe. De bestaande bedrijfswoningen worden evenwel gerespecteerd, evenals de vigerende mogelijkheden tot het oprichten daarvan in een strook aan de Stater. Aan deze bestaande rechten wenst de gemeente Laarbeek niet te tornen, alsmede wil de gemeente voorkomen dat hierdoor een grond voor planschade ontstaat.

Verder moet het op bedrijventerreinen mogelijk zijn om perifere detailhandel te vestigen. Bedrijven binnen de bebouwde kom worden vaak te groot en het centrumgebied van Lieshout geeft vaak geen mogelijkheden voor uitbreiding. Verder leiden bedrijfsactiviteiten vaak tot parkeer- en verkeeroverlast. Een goed alternatief hiervoor is dan ook het bedrijventerrein. Bij de beoordeling van verplaatsing van deze bedrijven naar het bedrijventerrein wordt onder meer naar de volgende aspecten gekeken:





impressie plangebied



impressie plangebied

- Is de perifere detailhandel passend binnen het lokale voorzieningenpatroon c.q. de verzorgingsstructuur;
- Zijn er geschikte alternatieve locaties aanwezig binnen de kern Lieshout;
- Kan op eigen terrein worden voorzien in voldoende ruimte voor parkeren en laden/lossen;

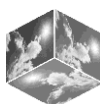
Deze aandachtspunten zijn ook als voorwaarde opgenomen om binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' perifere detailhandel toe te staan.

Overigens zijn op dit moment reeds perifere detailhandelsbedrijven (autobedrijf en bedrijf dat speeltoestellen verkoopt) op het bedrijventerrein gevestigd.

Het bedrijf Bavaria kan zich uitsluitend nog binnen de bestaande bedrijfsperceel uitbreiden. Dit bestemmingsplan voorziet binnen het bouwvlak in uitbreidingsmogelijkheden tot 80% van het bouwvlak met uitzondering van het gedeelte binnen bedrijventerrein Beekseweg – Zuid waar een maximaal bebouwingspercentage van 50% geldt. Daarnaast is ook uitbreiding in de hoogte mogelijk. Op delen van het westelijk gedeelte van het bedrijfsperceel wordt een maximale bouwhoogte van 50 meter toegestaan.

11.8 Bijzondere waarden extra beschermd

Ten behoeve van het behoud van de als karakteristiek aangeduide bebouwing, is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming gelden extra regels, gericht op het intact houden van het beeld van de desbetreffende panden en percelen. Nieuwbouw/verbouw dient ondersteunend te zijn aan de cultuurhistorische waarde en ruimtelijk structurele samenhang van de desbetreffende bebouwing/het desbetreffende bebouwingscomplex. De reeds als rijks- of gemeentelijk monument aangewezen bebouwing is niet onder genoemde dubbelbestemming gebracht. De aanwijzing als monument brengt al voldoende bescherming met zich mee. Ook het beeldbepalende gebied 'Heuvel' is op de verbeelding aangeduid als zijnde 'Waarde – Cultuurhistorie'.

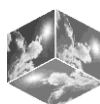


Ten behoeve van het behoud van de aanwezige archeologische waarden zijn de archeologisch waardevolle gebieden onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gebracht. De regeling binnen deze dubbelbestemming bepaalt dat alvorens er gebouwd kan worden of er werken en werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden, eerst onderzoek naar de archeologische waarden moet worden uitgevoerd.

De te beschermen waardevolle bomen zijn onder de dubbelbestemming 'Waarde - Waardevolle bomen' gebracht. Binnen deze dubbelbestemming mag alleen na afwijking gebouwd worden en is het uitvoeren van werken en werkzaamheden gebonden aan een vergunning.

11.9 Handhaving

In dit geactualiseerde bestemmingsplan is vooral gekeken naar de aanvaardbaarheid van tussentijdse ontwikkelingen in relatie tot het op de toekomst gerichte beleid. De huidige situatie is daarmee, binnen het kader van de ruimtelijke ordening, gelegaliseerd. Er is geen sprake van bouwwerken en gebruiksvormen, die niet in overeenstemming met het plan te brengen zijn, en die door middel van aanschrijving moeten worden gewraakt.





impressie plangebied

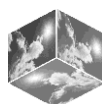
12 Haalbaarheid

12.1 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan is een beheerplan. Er zijn thans geen grootschalige ontwikkelingen voorzien, waaraan voor de gemeente Laarbeek kosten verbonden zijn. De ontwikkeling van woningbouwlocaties en de voorzieningencluster wordt in afzonderlijke bestemmingsplannen geregeld.

12.2 Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan wordt door de gemeente inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan worden te zijner tijd in het navolgende hoofdstuk 'procedure' verwerkt.



13 Procedure

13.1 De te volgen procedure

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

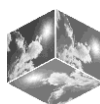
- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspraak
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk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

13.2 Inspraak, vooroverleg en watertoets

In het kader van het vooroverleg zijn de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas per e-mail op 28 maart 2012 gevraagd eventuele bemerkingen kenbaar te maken. Dit heeft geleid tot de volgende reacties:

1. De provincie Noord-Brabant heeft gereageerd met de volgende opmerkingen:
 - in de toelichting wordt aangegeven dat geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan, in de planregels zijn bedrijfswoningen evenwel generiek toegestaan. Het toestaan van bedrijfswoningen op middelzwaar en zwaar bedrijventerrein is in strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (Vr);
 - een bosperceel op het bedrijventerrein 'Beekseweg' behoort op grond van de Vr tot de ecologische hoofdstructuur. De hieraan toegekende bestemming Groen beschermd de ecologische waarden onvoldoende;
 - de aanwezige boringsvrije zone dient op basis van de Vr verwerkt te worden in de regeling van het bestemmingsplan.



Beoordeling:

Toelichting en regels worden wat betreft de bedrijfswoningen op elkaar afgestemd. In het bestemmingsplan wordt de geldende mogelijkheid om op een locatie aan de Stater bedrijfswoningen op te kunnen richten gehandhaafd. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop verduidelijkt.

Het betreffende bosperceel langs de Goorloop wordt onder de bestemming Natuur gebracht.

Aan de bestemmingsplanregels is een regeling van de boringsvrije zone toegevoegd.

2. Het Waterschap Aa en Maas heeft gereageerd met de volgende opmerkingen:

- in paragraaf 10.2 zijn onjuiste normen opgenomen voor compensatie;
- de gerealiseerde ecologische verbindingszone langs de Goorloop dient geheel tot Natuur bestemd te worden.

De reactie betreft tevens het wateradvies van het waterschap in het kader van de watoets.

Beoordeling:

In paragraaf 10.2 worden de juiste normen opgenomen.

De gerealiseerde ecologische verbindingszone wordt bestemd tot Natuur.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 4 juni 2012 tot en met 2 juli 2012 ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarnaast is een tweetal inloopavonden georganiseerd op 6 en 12 juni 2012. Verder was het voorontwerpplan raadpleegbaar via de gemeentelijke website en hebben inwoners van de bebouwde kom van Lieshout een informatiefolder ontvangen. Gedurende de inzagetermijn is de gelegenheid geboden om een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie te geven. Van die gelegenheid is zowel mondeling als schriftelijk gebruik gemaakt.

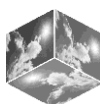
In bijlage 2 bij deze toelichting 'Notitie Inspraak en vooroverleg' wordt ingegaan op de inspraak- en vooroverlegreacties en wordt aangegeven welke aanpassingen op basis van deze reacties zijn verwerkt.

13.3 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kom Lieshout' heeft met ingang van maandag 25 maart 2013 tot en met maandag 6 mei 2013 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 11 schriftelijke zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn in de 'Responsnota' in bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen alsmede de inhoudelijke beoordeling ervan. Een aantal van de zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen.

13.4 Uitspraak Raad van State (22 oktober 2014)

Het bestemmingsplan 'Kom Lieshout' is door de gemeenteraad van Laarbeek op 27 juni 2013 vastgesteld. Hiertegen zijn beroepen ingesteld. Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant een aanwijzingsbesluit genomen waartegen ook beroep is ingesteld. Op 22 oktober



ber heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zich over beide kwesties uitgesproken. De uitspraken leiden tot hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan.

In het hernieuwd vast te stellen bestemmingsplan wordt tegemoetgekomen aan de gevolgen van beide uitspraken.

13.4.1 Wijzigingen naar aanleiding van uitspraak Raad van State

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State dienen voor de hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Lieshout' de volgende wijzigingen doorgevoerd te worden:

1. ter plaatse van Dorpsstraat 91, 5 wooneenheden toestaan en bij sloop de mogelijkheid opnemen om maximaal één woning te herbouwen;
2. bouwvlak Dorpsstraat 56-60 aanpassen conform bestemmingsplan Kom Lieshout 1985;
3. verwijderen van aanduiding 'bedrijfswoning' voor bedrijfswoningen op De Stater;
4. toevoegen aanduiding 'bedrijfswoning' op perceel De Stater 14 (nieuw op te richten woning);
5. uitsluitend op bedrijventerrein Papenhoef wordt perifere detailhandel toegestaan.

13.4.2 Gewijzigde begrenzing van het plangebied

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 27 juni 2013 hebben een aantal tussentijdse ontwikkelingen plaatsgevonden. Voor deze ontwikkelingen is een planologische procedure doorlopen en inmiddels zijn de desbetreffende bestemmingsplannen vastgesteld. Derhalve worden deze locaties uit het hernieuwd vast te stellen bestemmingsplan 'Kom Lieshout' gelaten.

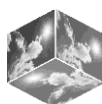
Het betreft de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Boerderijsplitsing Dorpsstraat 92, Lieshout' vastgesteld 4 december 2013;
- Bestemmingsplan 'Moreeshof', vastgesteld 20 februari 2014;
- Bestemmingsplan '1^e herziening Kom Lieshout', vastgesteld 6 november 2014.

13.5 Uitspraak Raad van State (17 februari 2016)

13.5.1 Perceel De Strater 18 te Lieshout

De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 17 februari 2016 uitspraak gedaan met betrekking tot het perceel De Strater 18 te Lieshout. Het bestemmingsplan 'Kom Lieshout' is door de gemeenteraad van Laarbeek op 27 juni 2013 voor de eerste keer vastgesteld. In deze versie van het bestemmingsplan is voor het bedrijventerrein De Stater de mogelijkheid van bedrijfswoningen opgenomen. De provincie heeft vervolgens een reactieve aanwijzing gegeven omdat bedrijfswoningen volgens haar beleid niet meer thuishoren op een zwaar tot middelzwaar bedrijventerrein. Ondanks argumenten van zowel de gemeente als alle betrokken bedrijven op de Strater heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State destijds besloten de provincie in haar gelijk te stellen (uitspraak 22 oktober 2014). Vervolgens heeft de gemeenteraad van Laarbeek vanwege een andere uitspraak van de Raad van State (kwestie Schrama) het bestem-



mingsplan op 29 januari 2015 opnieuw vastgesteld en is de uitspraak met betrekking tot de bedrijfswoningen daarin verwerkt (lees de mogelijkheid om bedrijfswoningen op te richten geschrap). Daartegen is beroep ingesteld. Op 17 februari 2016 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan. Daarbij komt zij tot de conclusie dat aan bedrijfswoningen op het bedrijventerrein kan worden meegewerkt mits hieraan een goede motivering ten grondslag ligt. De Afdeling draagt de gemeenteraad dan ook op een nieuw besluit met betrekking tot De Stater 18 te nemen.

13.5.1 Onderbouwing nieuw besluit

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant worden bedrijfswoningen in beginsel aangemerkt als oneigenlijk gebruik. In haar uitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State laten blijken dat er toch mogelijkheden zijn om aan De Strater 18 mee te werken aan de realisering van een bedrijfswoning. In de Verordening Ruimte zijn op een middelzwaar bedrijventerrein bedrijfswoningen naar mening van de Afdeling niet onder alle omstandigheden uitgesloten. Daarbij heeft mogelijk meegewogen het feit dat de Afdeling vindt dat op het perceel De Stater 18 perifere detailhandel mag worden uitgeoefend. In de uitspraak voorziet de Afdeling namelijk zelf in deze kwestie door te bepalen dat op het perceel De Stater 18 de aanduiding 'detailhandel perifeer' wordt toegevoegd.

Gelet op die uitspraak is er thans aanleiding om voor het perceel de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen. Juist het gegeven dat er ter plaatse sprake is van perifere detailhandel maakt de aanwezigheid van een bedrijfswoning noodzakelijk. Er is namelijk steeds meer sprake van een 24 uren economie waarbij je beschikbaar moet zijn op momenten dat de consument er naar vraagt, zoals in de avonduren en weekenden. Het wonen op het perceel waarop de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden is daarbij onontbeerlijk.

13.5.3 Gewijzigde begrenzing van het plangebied

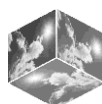
Na vaststelling van het bestemmingsplan op 29 januari 2015 is binnen het plangebied bestemmingsplan 'Kom Lieshout' voor de percelen De Melter 2 en Vogelenzang 47 een nieuw bestemmingsplan, zijnde bestemmingsplan 'Groenstroken', vastgesteld (d.d. 21 april 2016). Derhalve worden deze locaties uit het hernieuwd vast te stellen bestemmingsplan 'Kom Lieshout' gelaten.

13.5.4 Conclusie

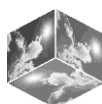
Met het hernieuwd vast te stellen bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opgenomen om ter plaatse van het perceel De Strater 18 een bedrijfswoning op te richten.



**Bijlage 1: Beeldbepalende panden en gebieden
Rijksmonumenten**



Bijlage 2: Notitie vooroverleg en inspraak



Bijlage 3: Responsnota

