

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

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



Aarle-Rixtel Beek en Donk Lieshout Mariahout



project:

**bestemmingsplan
d'n Hoge Suute**

**toelichting
en regels**

status:

vastgesteld

datum:

15 oktober 2009

projectnummer:

770040

auteur:

Joop van Kempen



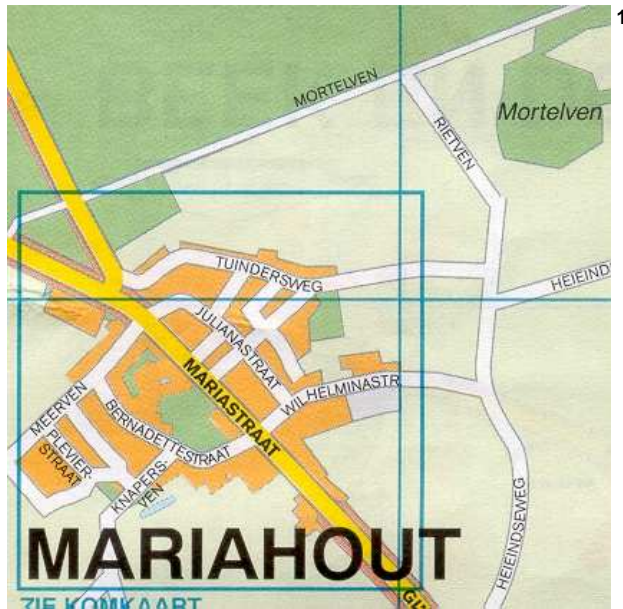
Inhoud

1 Inleiding	
1.1 Woningbouwlocatie d'n Hoge Suute	1
1.2 Streekplanuitwerking	1
1.3 Afwijking Uitwerkingsplan	2
1.4 Plangebied	3
1.5 Vigerende bestemmingsplannen	3
1.6 Opzet toelichting	4
1.7 Lagenbenadering: situatie per laag	4
2 Laag 1: ondergrond	
2.1 Geomorfologie (verschijningsvorm van de bodem)	5
2.2 Bodem (samenstelling van de bodem)	6
2.3 Watersysteem	7
2.4 Natuur	8
2.5 Landschap en cultuurhistorie	9
2.6 Ondergrond: de conclusie	12
3 Laag 2: infrastructuur	
3.1 Wegenstructuur	13
3.2 Nutsvoorzieningen en leidingen	14
3.3 Watergangen	14
3.4 Infrastructuur: de conclusie	14
4 Laag 3: occupatie	
4.1 Woonkern met beperkt voorzieningenniveau	15
4.2 Lokaal bedrijventerrein	15
4.3 Recente en toekomstige ontwikkelingen	16
4.4 Occupatie: de conclusie	16
5 Relevante beleidskaders	
5.1 Nota Ruimte – Ruimte voor ontwikkeling	17
5.2 Uitbreiding in buitengebied: Afweging conform SER-ladder	17
5.3 Nota Wonen – Mensen wensen wonen	19
5.4 Nota Belvedere	20
5.5 Locatie d'n Hoge Suute in relatie tot rijksbeleid	20
5.6 Streekplan Noord-Brabant 2002, Brabant in balans	20
5.7 Partiele herziening Streekplan 2004	23
5.8 Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/ Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant	23
5.9 Reconstructieplan/milieueffectrapport De Peel	26



5.10	Structuurvisie+ Laarbeek	27
5.11	Woonvisie en Convenant Wonen	27
6 Planvoornemen		
6.1	Uitgangspunten	29
6.2	Thema's	29
6.3	Verkavelingsvoorstel	30
6.4	Ontsluiting en parkeren	32
6.5	Groenvoorzieningen en waterbuffers	32
6.6	Rood met groen koppeling	33
6.7	Beeldkwaliteit	34
7 Consequenties voor actuele waarden		
7.1	Flora en fauna	35
7.2	Archeologie en cultuurhistorie	35
7.3	Bodem en water	36
7.4	Actuele waarden: de conclusie	36
8 Consequenties voor de waterhuishouding		
8.1	Beleidsuitgangspunten	37
8.2	Scheiden vuil water en schoon hemelwater	37
8.3	Hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer	38
8.4	Hydrologisch neutraal bouwen	39
8.5	Water als kans	40
8.6	Meervoudig ruimtegebruik	40
8.7	Voorkomen van vervuiling	40
8.8	Beheer en onderhoud	40
8.9	Overleg Waterschap Aa en Maas	41
8.10	Waterhuishouding: de conclusie	41
9 Consequenties voor het milieu		
9.1	Geluid	42
9.2	Bodemkwaliteit	42
9.3	Luchtkwaliteit	43
9.4	Geurhinder	43
9.5	Externe veiligheid	45
9.6	Bedrijven en milieuzonering	46
9.7	Milieu: de conclusie	46





10 Gemeentelijk beleid

10.1 Dynamiek en flexibiliteit bij nieuwe woningbouwlocatie	47
10.2 Dynamiek en flexibiliteit ook voor bestaande woningen	48
10.3 Bouwvlak en bijgebouwen	49
10.4 Vergunningsvrije bouwwerken	49
10.5 Specifieke aandachtsvelden	50
10.6 Bedrijventerrein	51

11 Haalbaarheid

11.1 Financiële uitvoerbaarheid	52
11.2 Maatschappelijke haalbaarheid	52
11.3 Afwijking Uitwerkingsplan	53
11.4 Juridische vertaling	54

12 Procedure

12.1 De te volgen procedure	55
12.2 Vooroverleg	55
12.3 Inspraak	58
12.4 Zienswijzen	58

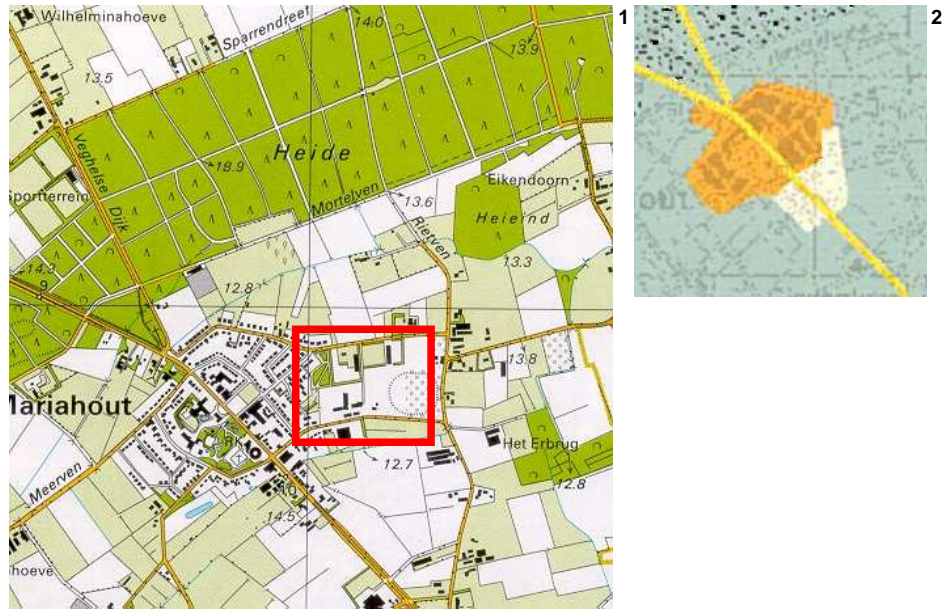
Bijlage: verkavelingsvoorstel

1 straatnamenkaart





1 Inleiding



1.1 Woningbouwlocatie d'n Hoge Suute

De woningbouwmogelijkheden in de kern Mariahout zijn of worden de komende jaren geheel ingevuld. De uitbreidingslocatie Meerven nadert zijn voltooiing. Inbreidingslocaties van enige importantie zijn niet voorhanden.

Om in de komende periode toch in de behoefte aan woningen in de kern Mariahout te kunnen voorzien is de gemeente Laarbeek gestart met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie d'n Hoge Suute. Op deze locatie is op termijn de realisering van ruim honderd nieuwe woningen voorzien.

1.2 Streekplanuitwerking

De ontwikkeling van de locatie d'n Hoge Suute voor woningbouw is in strijd met het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant. De locatie is gelegen in het landelijk gebied, grotendeels buiten de zoekgebieden voor verdere verstedelijking. De locatie maakt als 'landschappelijk raamwerk' deel uit van het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld.

- 1 uitsnede Grote Provinciale Atlas: binnen kader locatie d'n Hoge Suute
- 2 uitsnede Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant



Nabij Mariahout is wel een gebied, waarbinnen transformatie afweegbaar is, aangeduid. Dit is echter gelegen aan de zuidzijde van de kern, aan weerszijden van de Mariastraat/Ginderdoor.

1.3 Afwijking Uitwerkingsplan

De uitbreidingslocatie d'n Hoge Suute is gelegen binnen de AHS-landbouw. Het voor transformatie afweegbaar gebied (zoekgebied verstedelijking) ligt in de GHS-landbouw (struweelvogels). Op grond van het Streekplan is het niet logisch om in de GHS verstedelijking te laten plaatsvinden.

Daar er in feite geen andere alternatieven zijn buiten de GHS (en dus ook niet binnen het voor transformatie aangewezen gebied) en er een groot belang is bij woningbouw bij de kern Mariahout, is de gemeente Laarbeek van mening dat de locatie d'n Hoge Suute in aanmerking komt voor woningbouwontwikkeling.

Daartoe moet gebruik gemaakt worden van de in het Uitwerkingsplan opgenomen interne afwijkingsbevoegdheid, om te bouwen in het 'landschappelijk raamwerk'. Het Uitwerkingsplan vormt een nadere invulling van de beleidslijnen uit hoofdstuk 3 van het Streekplan. Op basis van hoofdstuk 5 van het Streekplan kan van deze beleidslijnen, en dus ook de nadere invulling daarvan, afgeweken worden (afwijkingsbevoegdheid).

In deze toelichting zal worden gemotiveerd, waarom het gebied aan de oostzijde van de kern de meest geschikte locatie voor verdere woningbouwontwikkeling is. Onderbouwd zal worden waarom deze locatie is te verkiezen boven uitbreiding in zuidelijke richting, zoals in het Uitwerkingsplan min of meer is voorzien.





1.4 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de gronden, die deel uitmaken van de woningbouwlocatie d'n Hoge Suute. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de bestaande bebouwingsrand van de kern Mariahout, de Tuindersweg, de Wilhelminastraat en een evenwijdig aan de Heieindseweg lopende perceelsgrens.

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

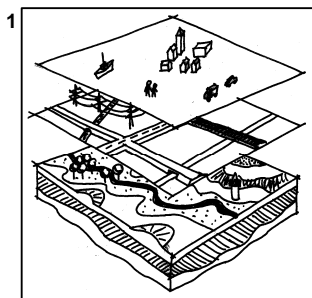
De voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen betreffen:

- bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld d.d. 21 juli 1998, goedgekeurd d.d. 9 maart 1999, koninklijk besluit d.d. 8 augustus 2001;
- bestemmingsplan Kom Mariahout, vastgesteld d.d. 5 juli 1988, goedgekeurd d.d. 2 februari 1989.

Op grond van deze bestemmingsplannen heeft het plangebied voornamelijk een bestemming als agrarisch gebied, met daarbinnen enkele agrarische bouwkvavels. Een klein gedeelte grenzend aan de bestaande bebouwing heeft een groenbestemming.

1 locatie d'n Hoge Suute





1.6 Opzet toelichting

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aan de hand van de lagenbenadering de geschiktheid van de gebieden om Mariahout voor woningbouwontwikkeling in beeld gebracht. Beperkingen in verband met aanwezige waarden en functies worden in beeld gebracht. Hieruit zal de geschiktheid van de locatie d'n Hoge Suute voor woningbouwontwikkeling moeten blijken.

Onder de kop relevante beleidskaders wordt vervolgens beschreven in hoeverre de locatie past/inpasbaar is binnen het bestaande beleid van provincie, regio en gemeente.

Tot slot zullen de consequenties van ontwikkeling van de locatie voor woningbouw ten aanzien van aanwezige waarden en belangen en water- en milieuaspecten in beeld gebracht worden.

1.7 Lagenbenadering: situatie per laag

Het onderzoek naar de geschiktheid voor woningbouwontwikkeling is beschreven aan de hand van de lagenbenadering. Deze benadering gaat uit van drie lagen. De onderste laag, de **ondergrond (1)** wordt gevormd door de bodemtypologie, het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het grote belang van de onderste laag hangt samen met de lange reproductietijd (feitelijk: de onvervangbaarheid) van deze waarden en systemen.

De tweede laag wordt gevormd door de elementen van de **infrastructuur (2)**. Deze laag omvat de belangrijke weg-, spoor- en waterverbindingen.

De derde laag en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, ook wel de **occupatie (3)** genoemd. De eerste twee lagen zijn (of zouden in elk geval moeten zijn) in de lagenbenadering sturend en structurerend voor de bovenste laag. Deze lagen bepalen waar en vooral ook op welke wijze ruimtelijke ontwikkelingen op de meest vanzelfsprekende wijze kunnen plaatsvinden.

1 lagenbenadering



2 Laag 1: ondergrond



2.1 Geomorfologie

(verschijningsvorm van de bodem)

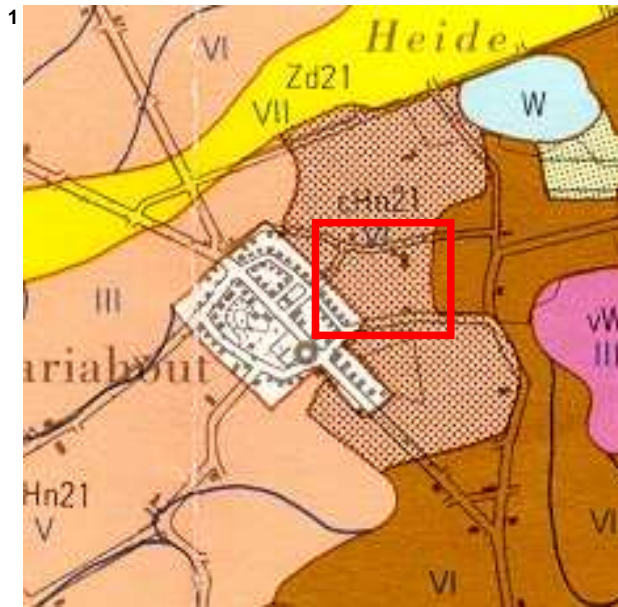
Mariahout is gelegen in een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden (2M9). Verspreid over deze vlakte zijn dekzandruggen (3K14) en laagten zonder randwal (3N5) gelegen. De dekzandruggen betreffen geïsoleerde, geleidelijk in het terrein oplopende terreinverheffingen met een hoogte van $\frac{1}{2}$ tot $1\frac{1}{2}$ m. Bij de laagten is sprake van gesloten terreindepressies met een diepte van $\frac{1}{2}$ tot $1\frac{1}{2}$ m.

Het oudste deel van de kern (Maria-straat) is gelegen op een dekzandrug, de latere uitbreidingen zijn deels ook op de vlakte van verspoelde dekzanden gelegen. Rond Mariahout is aan de noord- en noordwestzijde sprake van laagten zonder randwal. Dekzandruggen zijn aanwezig aan de oostzijde (groot oppervlak) en zuidzijde (smalle strook als uitloper van dekzandrug waarop Mariahout is gelegen).

In de Structuurvisie+ Laarbeek wordt geconcludeerd dat de alternerende oost-westgerichte beekdalen en dekzandruggen in het westelijke deel van de gemeente in zeer belangrijke mate structurerend zijn geweest voor het huidige occupatiepatroon.

1 geomorfologische kaart





2.2 Bodem

(samenstelling van de bodem)

Qua bodem is onder Mariahout en omgeving sprake van humuspodzolgronden. Dit betreft zandgronden, waarin onder invloed van neerslag een inspoelingslaag is ontstaan, waarin organische stof is opgehoopt. De dikte van de inspoelingslaag varieert van 0-30 cm (veldpodzolgronden, Hn21) tot 30-50 cm (laarpodzolgronden, cHn21).

1 bodemkaart

Ten oosten van de kern gaan de gronden over in enkeerdgronden. Deze gronden hebben een humushoudende bovengrond van meer dan 50 cm dikte, die is ontstaan door menselijke activiteit. In veel gevallen betreft dit ophoging met van elders aangevoerd materiaal (mest). Gelet op de kleur is sprake van hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ21).



2.3 Watersysteem

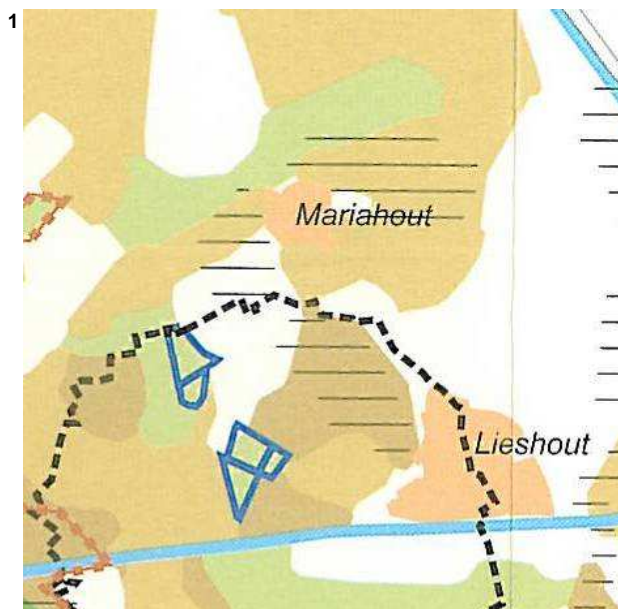
De geohydrologische situatie wordt vooral bepaald door de opbouw van de bodem. Deze bestaat rond Mariahout uit een matig fijn zandpakket met humus aan het maaiveld, met daaronder een klei-/leemlaag, die overgaat in een zand-grindpakket. De grondwatertrappen variëren van III en V westelijk van de kern (gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) minder dan 40 cm beneden maaiveld) tot VI oostelijk van de kern (GHG tussen 40 en 80 cm beneden maaiveld).

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 Heieindsche Loop direct ten noorden van Mariahout en de Donkervoortsche loop ten zuiden van Ginderdoor zorgen voor de afvoer van overtollig hemelwater naar de Aa. De stroomrichting van deze beken is noordoost gericht.

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

De Structuurvisie+ Laarbeek concludeert dat, uitgaande van het 'water als ordenend principe', het huidige watersysteem in combinatie met bodemeigenschappen bepalend is voor het grondgebruik.





2.4 Natuur

De bestaande kwaliteiten van natuur en ecologie zijn vastgelegd in de provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS), zoals deze is vastgelegd in het Streekplan Noord-Brabant 2002. De GHS-natuur is relatief bescheiden, de bestaande bos- en natuurgebieden aan de noordwestelijke zijde van de gemeente maken hier onderdeel van uit.

Grote delen van het agrarisch gebied zijn daarnaast aangewezen als GHS-landbouw. Rond Mariahout betreft dit leefgebied voor struweelvogels. Voor het overige is rond Mariahout sprake van Agrarische Hoofdstructuur (AHS-landbouw), waar geen bijzondere natuurlijke en/of ecologische kwaliteiten in het geding zijn.

Eer is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet, Habitatrictlijn of Vogelrichtlijn. Gegevens over beschermde en bedreigde soorten zijn slechts beperkt beschikbaar. Uit de gegevens blijken met name beschermde broed- en watervogels te zijn aangetroffen in de kilometerhokken rond Mariahout. Dit strookt met de aanduiding als leefgebied voor struweelvogels.

1 uitsnede plankaart 2
Streekplan Noord-
Brabant 2002





2.5 Landschap en cultuurhistorie

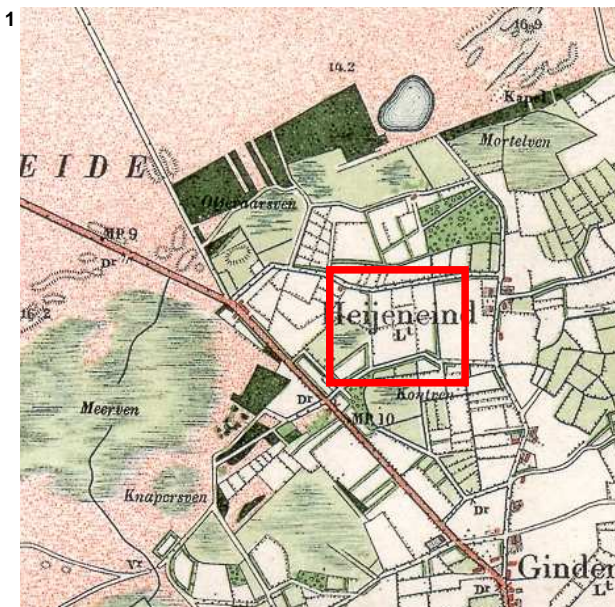
Het gebied ten oosten van Mariahout maakt deel uit van de oude landbouwontginningen. Deels is sprake van oude akkerlandcomplexen, waar een oud bouwlanddek (enkeerdgronden) is ontstaan. Ten westen en noorden van de kern is sprake van jonge heideontginningen (aanleg van landbouw- en bosontginningen vanaf ca. 1850).

De jonge landbouwontginningen zijn in afwijking van de oudere ontginningen, rationeel verkaveld met rechthoekige percelen. De veelal gelijktijdig plaatsvindende jonge bosontginningen vonden plaats op de aanwezige stuifzanden en aangrenzende droge gronden. Hier werd voornamelijk naaldhout aangeplant om verdere zandverstuiving tegen te gaan en voor de houtproductie (mijnindustrie).

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

1 Grote Historische Atlas
van Nederland 1857





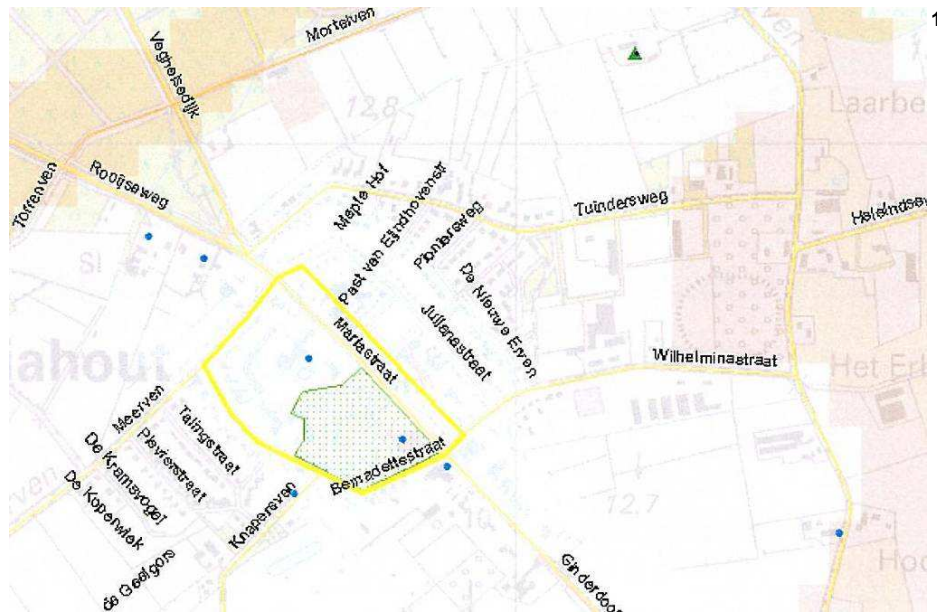
Mariahout is gevormd in 1933. Kerk, school en winkel werden opgericht om de vele boerderijen langs de Rooyseweg en Veghelsedijk (jongere landbouwontginningen), alsmede het oude gehucht Ginderdoorn en de oudere ontginningen op het Broek en de Hei te bedienen.

Mariahout is ontwikkeld als typisch heideontginningsdorp rond de Mariastraat. Kenmerkend zijn de harde contouren naar het omliggende landschap, in tegenstelling tot oudere kernen die van oudsher een duidelijke verweving met het landschap kennen.

Het bosgebied aan de noordzijde van de kern en delen van het oudere landschap aan de zuidzijde kunnen conform de Structuurvisie+ Laarbeek worden aangeduid als duurzaam buitengebied. De openheid van het landschap aan de west en oostzijde en de (harde) overgang tussen dit landschap en de kern zal echter ook zeker gesteld moeten worden.

1 Grote Historische Atlas
Noord-Brabant 1905





Op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant scoort de oorspronkelijke kern van Mariahout redelijk hoog qua historische stedenbouw. De oorspronkelijke opzet van de jonge ontginningskern is goed bewaard gebleven. Ook qua historische geografie scoren een aantal 'lijnen' redelijk hoog. Dit betreft Mariastraat en de hier dwars op staande Meerven, Knapersven, Tuindersweg en Wilhelminastraat. Deze wegen bepalen van oudsher de ontsluiting van het gebied.

De indicatieve archeologische waarde rond de kern Mariahout is vrijwel overal laag. Alleen aan de oostzijde, rond de Heieindseweg, is sprake van een hoge of middelhoge waarde.

**1 Cultuurhistorische
Waardenkaart
Noord-Brabant**



2.6 Ondergrond: de conclusie

In het noordwestelijk deel van het grondgebied van de gemeente Laarbeek heeft de bewoning zich van oudsher geconcentreerd op de hoger en droger gelegen delen, zijnde de dekzandruggen. Gebruikmakend van deze 'oude wijsheid' ligt het voor de hand de volgende uitbreiding van Mariahout ook bij voorkeur op een dekzandrug te situeren. De mogelijkheden daartoe liggen aan de oostzijde van de kern, tussen Tuindersweg en Wilhelminastraat.

Kijkende naar de natuurlijke waarden, dan zijn grote delen van het buitengebied om Mariahout als leefgebied van belang voor struweelvogels. Alleen voor de gebieden ten zuidwesten en ten oosten van de kern geldt dit niet. De uitbreiding van Mariahout zou dan ook bij voorkeur in deze richtingen moeten plaatsvinden.

De historische ontwikkeling van Mariahout laat een kern zien opgezet aan weerszijden van de Mariastraat, tussen de lijnen Meerven-Tuindersweg en Knapersven-Wilhelminastraat. Aldus is een duidelijk begrensde kern met een min of meer symmetrische opbouw ontstaan. Er is nauwelijks of geen sprake van ontwikkeling langs uitlopers met lintbebouwing. Na de recente uitbreiding aan de westzijde (Meerven) vraagt de symmetrische opbouw thans om een invulling van de oostzijde. De geschetste karakteristiek van een kern aan weerszijden van de Mariastraat blijft daarmee in tact.

Uitbreiding in zuidelijke richting rond de Mariastraat-Ginderdoor betekent een omslag naar een op lintbebouwing gelijkende ontwikkeling, waardoor de duidelijke begrenzing van de compacte kern verloren gaat.

Voorgaande overziend is vanuit de ondergrond gezien de locatie d'n Hoge Suute de aangewezen locatie voor de verdere uitbreiding van de kern Mariahout.



3 Laag 2: infrastructuur



3.1 Wegenstructuur

De hoofdwegenstructuur rond Mariahout wordt gevormd door de weg Ginderdoor-Mariastraat, die zich direct ten noorden van de kern splitst in Veghelsedijk en Rooyseweg. Ginderdoor vormt de verbinding met Lieshout, de Veghelsedijk en Rooyseweg zijn van oudsher de verbinding met Veghel respectievelijk Sint Oedenrode.

Vanaf de Mariastraat wordt de verdere ontsluiting van de kern verzorgd door de straten Meerven-Tuindersweg en Knapersven-Wilhelminastraat. Tussen deze straten is eerst de uitbreiding oostelijk van de Julianastraat gerealiseerd. Recent is aan de westzijde de uitbreiding Meerven ontwikkeld.

Gebruikmakend van de aanwezige ontsluitingsstructuur komt thans het gebied d'n Hoge Suute voor ontwikkeling tot woningbouwlocatie in aanmerking. Zonder aanpassingen aan de ontsluitingsstructuur is hier de realisering van een substantieel aantal woningen mogelijk. Uiteraard zullen de wegen zelf ter hoogte van de locatie wel aangepast (verbreed) moeten worden.

1 topografische kaart
net ontsluitingsstructuur



3.2 Nutsvoorzieningen en leidingen

Rond de kern Mariahout zijn geen nutsvoorzieningen en leidingen aanwezig die beperkingen opleggen aan de ontwikkeling van een woningbouwlocatie. Er is geen sprake van hoofd(transport)leidingen, waarbij onbebouwde zones in acht moeten worden genomen.

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

Een dwingende voorkeur qua uitbreidingsrichting is niet aan te geven. De aanwezigheid van voorzieningen en leidingen onder de Tuindersweg en Wilhelminastraat biedt de mogelijkheid de locatie d'n Hoge Suute te ontwikkelen zonder ingrijpende aanpassing van de bestaande leidingenstructuur.

3.3 Watergangen

Het aantal watergangen in beheer bij het waterschap en vallende onder de Keur van het waterschap is beperkt. Het betreft de watergang, welke zich vanuit de Lieshoutsche Heide langs de noordelijke en westelijke rand van de kern slingert. De watergang ten zuiden van de kern en de Heieindsche Loop ten oosten van de kern zijn niet in beheer bij het waterschap.

De aanwezige watergangen lopen in hoofdzaak in west-oost richting en bepalen deels de noordelijke en zuidelijke begrenzing van Mariahout. Uitbreiding van de kern vindt bij voorkeur in oostelijke of westelijke richting plaats, om het systeem van watergangen ongemoeid te kunnen laten.

3.4 Infrastructuur: de conclusie

Qua infrastructuur is de keuze voor de locatie d'n Hoge Suute een voor de hand liggende keuze. Gebruikmakend van de bestaande infrastructuur kan hier woningbouw ontwikkeld worden. Aanpassing van de infrastructuur zal noodzakelijk zijn, uitbreiding kan, afgezien van de locatie zelf, achterwege blijven.



4 Laag 3: occupatie



4.1 Woonkern met beperkt voorzieningenniveau

Op de hiervoor beschreven ondergrond is rond de aanwezige infrastructuur een compacte kern ontstaan, met overwegend een woonfunctie. Centraal binnen de kern zijn veelal direct aan de Mariastraat de op deze woonfunctie gerichte voorzieningen gelegen. In overeenstemming met de omvang van de kern is sprake van een beperkt voorzieningenniveau.

De oudste woningbouw is te midden van de aanwezige voorzieningen gelegen. De latere woningbouw is achter de stroken met voorzieningen en oorspronkelijke woningbouw gerealiseerd. Daarbij zijn de lijnen Meervan-Tuindersweg en Knapersven-Wilhelminastraat als noordelijke respectievelijk zuidelijke begrenzing aangehouden.

4.2 Lokaal bedrijventerrein

Recent is aan de zuidoost zijde van de kern een klein lokaal bedrijventerrein ontwikkeld. Aan de zuidzijde van de Wilhelminastraat hebben zich inmiddels een achttal bedrijven gevestigd. Het betreft bedrijven met beperkte effecten op de omgeving. Dit gevoegd bij de ligging aan de rand, maakt dat van mogelijke conflicten tussen wonen en bedrijven geen sprake is.

1 inventarisatiekaart
functies



4.3 Recente en toekomstige ontwikkelingen

De woningbouwlocatie Meerven aan de westzijde van Mariahout nadert zijn voltooiing. Het afgelopen decennium heeft hier de woningbouw voor Mariahout plaatsgevonden.

Naast de afronding van Meerven is thans ook sprake van woningbouw in de vorm van de realisering van incidentele ruimte voor ruimte-woningen. Aan de noordzijde van de Tuindersweg is zeer recent een dergelijke woning gerealiseerd en is de planvorming gaande voor de bouw van meerdere woningen (toestemming van provinciezijde reeds verleend).

De oostelijke bebouwingsrand van Mariahout bestaat deels uit bejaardenwoningen. Deze voldoen niet meer aan de eisen die thans aan de huisvesting van ouderen worden gesteld. Herontwikkeling is hier mogelijk op termijn aan de orde.

4.4 Occupatie: de conclusie

De ontwikkeling van het bedrijventerrein ten zuiden van de Wilhelminastraat en van ruimte voor ruimte-woningen ten noorden van de Tuindersweg maken van de locatie d'n Hoge Suute een aan drie zijden door bebouwing ingesloten locatie. De impact van de ontwikkeling van woningbouw op de omgeving kan hier beperkt blijven, doordat deze grotendeels aan het zicht onttrokken zal zijn.

De voorziene herontwikkeling maakt het mogelijk rond de bestaande groenvoorziening een goede afstemming tussen bestaand en nieuw woongebied te maken. Waar de bestaande bebouwing nu nog met de achterzijde naar de locatie d'n Hoge Suute is gekeerd, kan deze na herontwikkeling ook met de voorzijde naar de nieuwe woningbouw georiënteerd worden.

Een eerste proeve van verkaveling is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Deze geeft een goed beeld van de verkavelingmogelijkheden van de locatie.



5 Relevante beleidskaders

5.1 Nota Ruimte – Ruimte voor ontwikkeling

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.

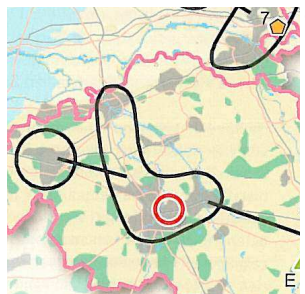
Afstemming met de waterhuishouding en de milieukwaliteit en veiligheid leidt tot de volgende doelstellingen:

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

In de Realisatieparagraaf 'Realisatie nationaal ruimtelijke beleid' zijn de nationale ruimtelijke belangen weergegeven. Bij de locatie d'n Hoge Suute dient rekening gehouden te worden met het belang 'bundeling van verstedelijking en economische activiteiten'. Het bijbehorend beleidskader gaat uit van een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied en een regime voor nieuwbouw in het buitengebied.

5.2 Uitbreiding in buitengebied: afweging conform SER-ladder.

Onderdeel van het rijksbeleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, is de zorgvuldige afweging van uitbrei-



- 1 Nota Ruimte, economie en landbouw
- 2 idem, verstedelijking



dingsmogelijkheden in het buitengebied. Deze afweging is te maken via de SER-ladder, die achtereenvolgens beschrijft de feitelijk aanwezige behoefte, de mogelijkheden hierin te voorzien binnen bestaand stedelijk gebied en de mogelijkheden hierin regionaal te voorzien.

Feitelijk aanwezige behoefte

In de Woonvisie (2003) van de gemeente Laarbeek zijn de doelstellingen vastgelegd voor de komende jaren. Om deze doelstellingen te bereiken is een aantal speerpunten vastgesteld, zoals het bevorderen van doorstroming in de huursector zodat starters sneller kunnen huren, het creatief zoeken naar goedkope bouwmogelijkheden voor starters en het realiseren van extra huurwoningen om wachttijden tegen te gaan. Hierbij is nadrukkelijk gekeken naar de specifieke behoeften in de vier afzonderlijke kernen. Voor Mariahout betekent dit concreet dat het bouwprogramma de komende jaren vergroot moet worden (van 23 naar 65 woningen in de periode 2002-2010).

Momenteel staan er bij de gemeente Laarbeek 365 huishoudens geregistreerd als belangstellende voor een bouwkaavel of nieuwbouwwoning in Mariahout. Bij Woningstichting Laarbeek staan er 16 huishoudens geregistreerd als belangstellende voor een seniorenwoning in Mariahout en 36 huishoudens zijn geïnteresseerd in een overige huurwoningen in Mariahout. Uit het in 2007 gehouden woningbehoefteonderzoek per kern blijkt dat 15 huishoudens in Mariahout misschien en 9 huishoudens beslist wel willen verhuizen binnen 5 jaar. De behoefte lijkt hiermee voldoende aangetoond.

Herstructurering/intensivering bestaand stedelijk gebied

Overeenkomstig de Structuurvisie+ (2003) van de gemeente Laarbeek wordt voor wonen uitgegaan van inbreiding boven uitbreiding. De woningbehoefte dient in eerste instantie door inbreiding en herstructurering te worden opgevangen en pas daarna door uitbreiding. In de Structuurvisie+ wordt gesteld dat in Mariahout weinig ruimte is voor inbreiding. Alleen in de om-



geving van de Bernadetteschool zou op langere termijn nog ruimte zijn voor woningbouw. Op de korte termijn zijn er geen herstructureringslocaties beschikbaar. Woningstichting Laarbeek heeft momenteel een aantal huurwoningen in het kader van de Leegstandwet in de tijdelijke verhuur. Het strategisch voorraadbeleid van de woningstichting wordt inmiddels opgestart. Hieruit zal blijken hoe de toekomst van de woningen/wooncomplexen van de woningstichting eruit gaat zien. Concreet levert dit op korte termijn ook nog geen herstructureringslocatie op.

Regionale uitwisseling

Momenteel bouwt de gemeente Laarbeek, net als andere Peelgemeenten, voor migratiesaldo 0 en worden bepaalde economische en/of sociale bindingseisen gehanteerd. Daardoor is er bijna geen sprake van een regionale woningbehoefte. Wel is in SRE-verband afgesproken dat er voor wat betreft het woningbouwprogramma subregionale afspraken gemaakt gaan worden. Op de korte termijn levert dit nog geen uitwisselingsmogelijkheden op.

Conclusie

In de aanwezige woningbouwbehoefte van Mariahout kan alleen voorzien worden door de realisering van een uitbreidingslocatie van substantiële omvang. De locatie d'n Hoge Suute voorziet hierin.

5.3 Nota Wonen – Mensen wensen wonen

Eén van de kernthema's binnen het wonen in de 21^e eeuw is "meer ruimte voor groene woonwensen". De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Enerzijds doordat woningzoekenden hun woonwensen niet in stedelijke gebieden kunnen realiseren. Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker.

Wonen in dorpen is, zeker bij de huidige inwoners, gewild. Er is sprake van een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitengebied en de specifieke sociale banden. Met het toene-



mend belang van informatie- en communicatietechnologie, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen.

5.4 Nota Belvedere

De centrale doelstelling van de Nota Belvedere is gericht op het sterker richtinggevend maken voor de inrichting van de ruimte van de cultuurhistorische identiteit. De cultuurhistorische identiteit dient enerzijds erkent te worden en herkenbaar te blijven. Anderzijds moeten de voor de cultuurhistorische identiteit bepalende kwaliteiten, ook benut worden bij verdere ruimtelijke ontwikkelingen.

5.5 Locatie d'n Hoge Suute in relatie tot rijksbeleid

De locatie d'n Hoge Suute betreft een uitbreidingslocatie. Stedelijke vernieuwing, herstructurering en verdichting bieden in de kern Mariahout geen soulaas om de aanwezige woningbouwopgave op te kunnen vangen. Met de locatie wordt ingespeeld op de behoefte aan 'groen wonen'. Realisering van de woningen is daarnaast van belang om de leefbaarheid en het draagvlak van de kern Mariahout op peil te houden.

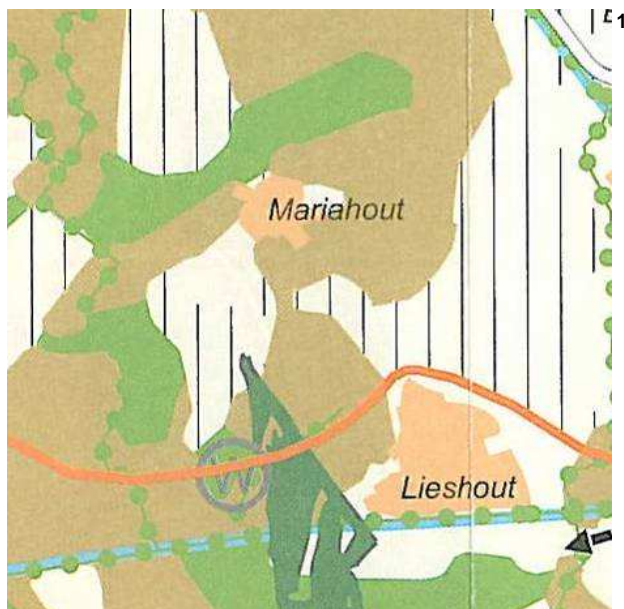
Bij het ontwerp voor de locatie d'n Hoge Suute is rekening gehouden met aspecten van water en cultuurhistorie.

5.6 Streekplan Noord-Brabant 2002, Brabant in Balans

In het Streekplan is de bestaande bebouwing van Mariahout als Bebouwing Noord-Brabant (2001) aangegeven. Het buitengebied om Mariahout is aangeduid als:

- GHS-natuur: de Lieshoutsche Heide ten noorden van Mariahout is aangeduid als onderdeel van de Groene Hoofdstructuur, als natuurgebied, en komt derhalve niet voor andere ontwikkelingen in aanmerking;





- GHS-landbouw: de voor struweelvogels van belang zijnde delen van het buitengebied zijn aangeduid als Groene Hoofdstructuur, als landbouwgebied. In deze gebieden is landbouw mogelijk, echter met de nodige aandacht voor het behoud van het leefgebied voor de struweelvogels;
- AHS-landbouw: de resterende delen van het buitengebied ten zuidwesten en ten oosten van de kern Mariahout zijn onderdeel van de Agrarische Hoofdstructuur. Het agrarisch gebruik heeft hier het primaat. Hier is geen sprake van specifieke waarden, die een bijzondere bescherming behoeven.

Binnen het beleid van de provincie is sprake van vijf leidende principes. Relevant voor dit plan zijn de volgende drie:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking.

Onderste lagen.

Door de lagenbenadering wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de "plek" waar iets gerealiseerd wordt. De van nature aanwezige voordelen, voortkomende uit de bodemgesteldheid en bereikbaarheid, moeten

**1 uitsnede plankaart 1
Streekplan Noord-
Brabant 2002
ruimtelijke
hoofdstructuur**



benut worden, respectievelijk als uitgangspunt gelden. In deze ruimtelijke onderbouwing is ruimschoots aandacht besteed aan de lagenbenadering. Op basis van de lagenbenadering is de locatiekeuze voor de toekomstige woningbouwontwikkeling bij Mariahout beargumenteerd. Bij de verdere ontwikkeling van de woningbouwlocatie d'n Hoge Suute zal de nodige aandacht besteed worden aan de karakteristiek van de "plek", i.c. de kern Mariahout.

Zuinig ruimtegebruik.

Zuinig ruimtegebruik gaat uit van een beperking van de uitbreiding van het ruimtebeslag en heeft z'n invloed op de bouwmogelijkheden in de hoogte of zelfs onder de grond. De principes van zuinig en duurzaam ruimtegebruik zullen bij de verdere ontwikkeling van de locatie worden toegepast.

Concentratie van verstedelijking.

Concentratie van verstedelijking heeft voor de landelijke regio's als consequentie, dat slechts woningen gebouwd mogen worden voor de natuurlijke bevolkingsgroei en dat er slechts plaats is voor kleinschalige en middelgrote bedrijven. Centraal staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied. Herstructurering en inbreiding gaan voor uitbreiding. Wanneer toch uitbreiding aan de orde is, dan moeten de ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten bepalend zijn voor de uiteindelijke vorm daarvan.

Binnen Mariahout zijn nauwelijks of geen herstructureerings- en/of inbreidingslocaties aanwezig, die kunnen voorzien in de woningbehoefte:

- de groene parkzone met kerk, begraafplaats, grot en openluchttheater vertegenwoordigt dusdanige waarden (historisch groen) en is dusdanig karakteristiek voor de kern, dat deze niet voor bebouwing in aanmerking komt;
- het klooster aan de Mariastraat wordt thans nog bewoond. Herstructurering en/of inbreiding zijn thans nog niet aan de orde. Mocht dit in de nabije toekomst actueel worden, dan ligt gezien de ligging in het centrum, herontwikkeling voor de huisvesting van senioren/ouderen in combinatie met



zorg voor de hand. De huisvesting van starters en gezinnen, doelgroepen waarvoor ook in Mariahout moet worden, wordt hier dan ook niet wenselijk geacht. Overigens betreft dit een locatie van geringe omvang, die slechts zeer beperkt in de woningbehoefte van Mariahout zal kunnen voorzien.

5.7 Partiele herziening Streekplan 2004

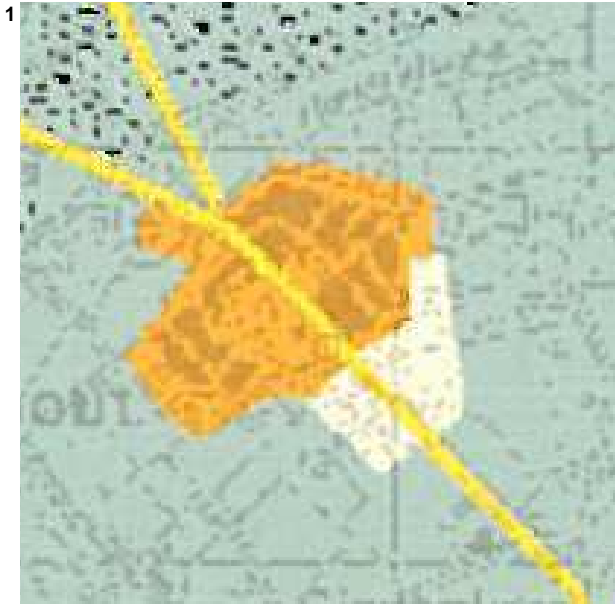
Mede ten gevolge van het "Bestuursakkoord 2003-2007" is in 2004 een partiële herziening van het Streekplan doorgevoerd. Deze biedt onder meer de mogelijkheid om in de kleine kernen tenminste (in plaats van ten hoogste) zoveel woningen als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei te bouwen. Uitbreiding is mogelijk wanneer inbreiding, herstructurering en intensivering geen reële optie zijn. Extra woningen zijn mogelijk ten behoeve van de huisvesting van bijzondere doelgroepen (starters, ouderen e.a.).

5.8 Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/ Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant

In het Uitwerkingsplan is de kern Mariahout aangeduid als stedelijk gebied, met de nadruk op beheer en intensivering. Ten zuiden van de kern is landelijk gebied gelegen, waarbinnen transformatie van gronden afweegbaar is. Verstedelijking is in dit gebied onder voorwaarden afweegbaar, op het moment dat alle inbreidings- en herstructureringsmogelijkheden benut zijn. Het kenmerkende patroon van kernen en landschappen mag hierdoor niet worden aangetast. Aan de overige zijden is Mariahout omgeven door landelijk gebied met het accent op landschapsbeheer.

De ligging van het zoekgebied verstedelijking, waar transformatie afweegbaar is, wordt bepaald door het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). Dit DRS is samengesteld uit het landschappelijk raamwerk (laag 1), het infrastructureel netwerk (laag 2) en het stedelijk landschap (laag 3). In het landschappelijk raamwerk is de ligging van het zoekgebied reeds vastgelegd.





1 uitsnede plankaart
Uitwerkingsplan
Zuidoost Brabant

Het landschappelijk raamwerk is opgebouwd uit:

- de basisstructuur landschap: deze maakt onderscheid in jonge broekontginningen westelijk van de Mariastraat, en oude broekontginningen oostelijk daarvan;
- de kansenkaart natuur: deze beantwoordt de vraag waar ruimte voor uitbreiding van stedelijke functies kan worden gevonden. Het grootste deel van de gronden rond Mariahout valt onder 'nee, tenzij', een klein deel, waaronder de locatie d'n Hoge Suute, valt onder 'ja' (AHS-landbouw gebied);
- de kansenkaart water: rond Mariahout is sprake van intermediaire en infiltratiegebieden. Hiervoor geldt 'ja', respectievelijk 'ja, mits' op de vraag of stedelijke functies uitgebreid kunnen worden. Ter plaatse van d'n Hoge Suute is sprake van intermediair gebied, derhalve 'ja';
- de geomorfologische kaart: de locatie d'n Hoge Suute is gelegen op een 'rug' (dekzandrug), daar waar ook vlaktes (dekzand) en laagten (nat) rond Mariahout zijn aangegeven;
- de kansenkaart landschap: op deze kaart is het gehele gebied om Mariahout aangeduid als 'ja', er zijn mogelijkheden voor verstedelijking;



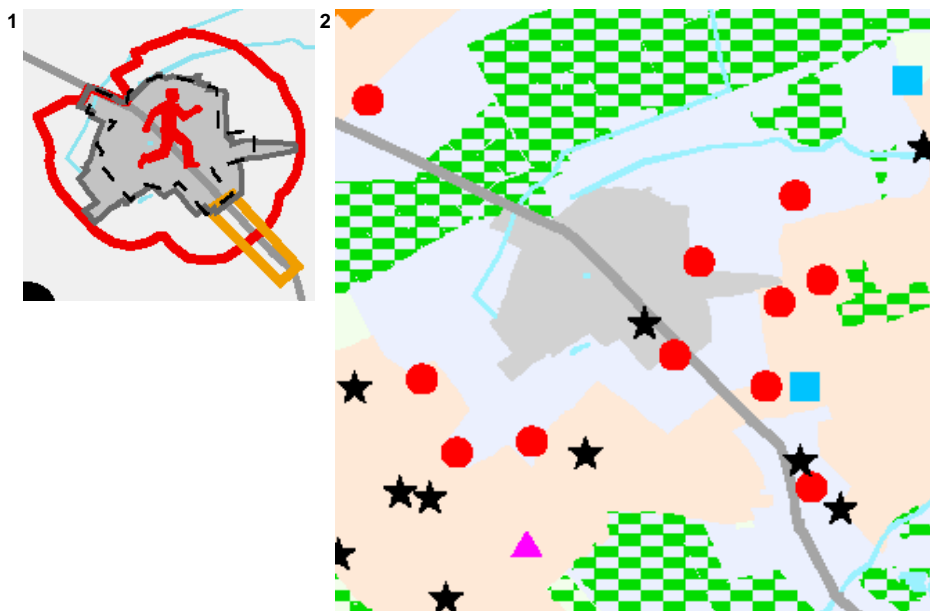
- de kansenkaart laag 1, zijnde een combinatie van de kansenkaarten natuur, water en landschap. Op deze kaart is de locatie d'n Hoge Suute nog in beeld als zoekgebied verstedelijking.

Bij de vertaling naar het landschappelijk raamwerk is de locatie d'n Hoge Suute om niet uit het Uitwerkingsplan te achterhalen redenen verloren gegaan en vervangen door een locatie aan de zuidzijde van Mariahout. Zoals uit de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen lagenbenadering moge blijken ten onrechte. D'n Hoge Suute is de meest voor transformatie in aanmerking komende locatie grenzend aan de kern Mariahout. Daarbij komt dat het wel aangewezen zoekgebied verstedelijking aan de zuidzijde van de kern is gelegen in de GHS en derhalve op basis van het Streekplan niet voor bebouwing in aanmerking komt.

Overleg dienaangaande met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft geresulteerd in de toezegging dat het verzoek om omzetting van het 'landschappelijk raamwerk' in een 'transformatie afweegbaar' gebied (gelegen tussen de Tuindersweg, Heieindseweg en Wilhelminastraat) in principe aanvaardbaar is. Bij het schrijven van het SRE d.d. 29 januari 2007 wordt de gewenste omzetting inhoudelijk als 'kansrijk op basis van de lagenbenadering' omschreven.

Vanuit het planteam van de Provincie Noord-Brabant is bij e-mail d.d. 13 december 2007 aangegeven dat d'n Hoge Suute in aanmerking komt voor woningbouwontwikkeling. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de interne afwijkingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het Uitwerkingsplan. Belangrijkste argumenten zijn het belang van woningbouw voor Mariahout en het ontbreken van alternatieven buiten de GHS (waarmee tevens het aangewezen zoekgebied verstedelijking in feite vervalt als woningbouwlocatie).





5.9 Reconstructieplan/milieu-effectrapport De Peel

In het Reconstructieplan is de zone rond de kern Mariahout (als zijnde een stankgevoelig object) aangegeven als extensiveringsgebied. Het primaat ligt hier bij wonen. Uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij is in deze zone niet (meer) mogelijk. Buiten het extensiveringsgebied is sprake van verwevingsgebied. Landbouwontwikkelingsgebied is in de directe omgeving van Mariahout niet aangegeven.

- 1 uitsnede kaart wonen, werken en leefbaarheid
Reconstructieplan
De Peel
- 2 uitsnede kaart
Integrale zonering
idem

Bij het vastleggen van het extensiveringsgebied is geen rekening gehouden met een eventuele uitbreiding van Mariahout. Rond de kern is overal een vrijwel even grote zone aangegeven. Alleen nabij natuurgebieden is sprake van een grotere zone. Deze hangt echter samen met de bescherming van de natuurwaarden. De locatie d'n Hoge Suute is wel gelegen in het extensiveringsgebied, maar grenst direct aan het verwevingsgebied.

Mariahout is in het Reconstructieplan verder aangegeven als aandachtskern in het kader van de leefbaarheid. De aangegeven 'ontwikkelingszone rond kern' die ruimte biedt voor nieuwe functies, omvat ook de locatie d'n Hoge Suute.



5.10 Structuurvisie+ Laarbeek

De kwaliteiten van de kern Mariahout, zoals omschreven in de Structuurvisie+, bestaan uit:

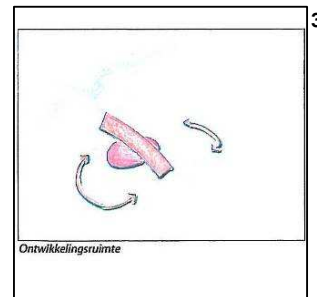
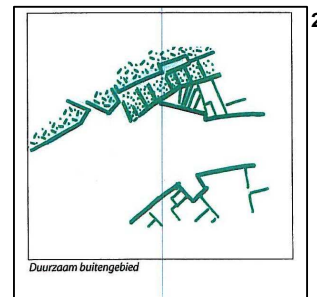
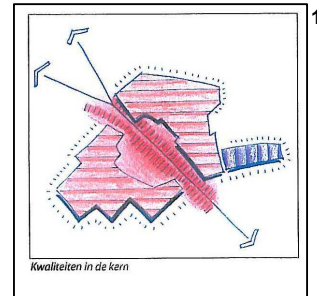
- de ontwikkeling als heide-ontginningsdorp aan de Mariastraat;
- de harde contouren naar het omliggende landschap;
- de diversiteit in dorpsranden. Het bosgebied aan de noordzijde en delen van het oudere landschap aan de zuidzijde van de kern hebben ecologische waarden en worden aangemerkt als duurzaam buitengebied. De openheid van en de (harde) overgang tussen het open heidelandschap en de kern moeten worden zeker gesteld.

In de Structuurvisie+ is ook de ontwikkelingsruimte voor Mariahout geschetst. De kern kent weinig inbreidingsmogelijkheden. Wellicht zijn mogelijkheden (beperkt) aanwezig nabij de Bernadetteschool (klooster). Onzeker is of hier daadwerkelijk woningen gerealiseerd kunnen worden. Uitgaande van het streven naar een geconcentreerde kern met duidelijke randen zijn er nog beperkte mogelijkheden op Meerven en omgeving Wilhelminastraat.

De ruimtelijk landschappelijke opbouw van Mariahout vraagt om een harde rand. Een grote uitbreiding van de kern aan de westzijde is niet gewenst vanwege de 'slechte' bereikbaarheid en de asymmetrie die daarmee dreigt te ontstaan. Een uitbreiding aan de oostzijde, i.c. de locatie d'n Hoge Suute, kan de symmetrie instandhouden.

5.11 Woonvisie en Convenant Wonen

De Woonvisie en het Convenant Wonen geven richtlijnen voor de toekomstige woningbouw binnen de gemeente Laarbeek. In de Woonvisie is onder meer vastgelegd, dat de gemeente en partners zich in spannen om te komen tot een groter bouwprogramma in onder andere de kern Mariahout. In het Convenant Wonen zijn afspraken tussen de gemeente en lokale woningstichtingen vastgelegd over met name het bouwen voor de doelgroepen.



- 1 **Structuurvisie+ Laarbeek kwaliteiten Mariahout**
- 2 **idem, duurzaam buitengebied**
- 3 **idem, ontwikkelingsruimte**



Uitgaande van de lokale woningbehoefte, zoals die is onderzocht in het Kwalitatieve Woningmarktonderzoek, en de gemaakte afspraken in Woonvisie en Convenant Wonen, is reeds een woningbouwprogramma voor de locatie d'n Hoge Suute vastgelegd:

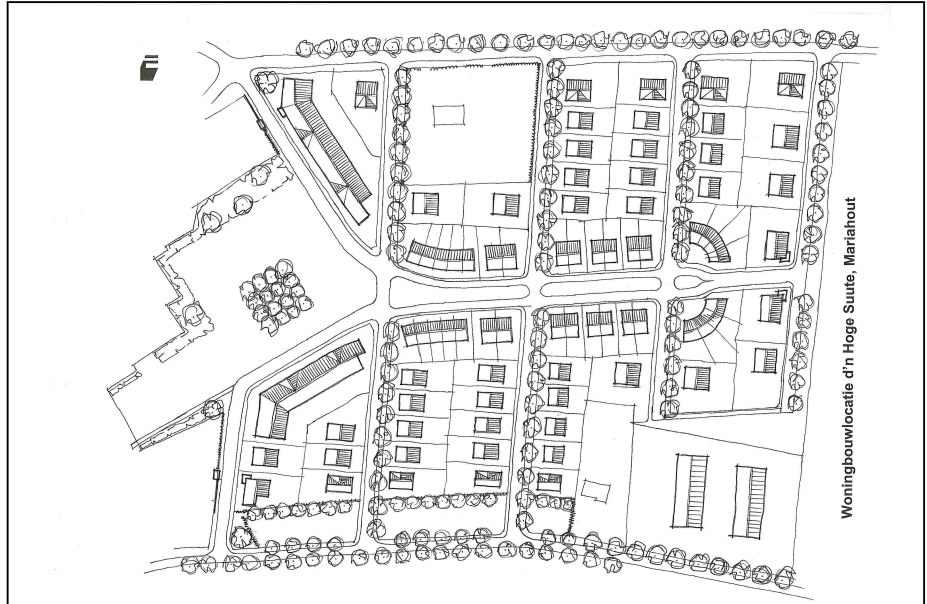
- senioren: huur: 27, koop: 20, totaal: 47;
- starters: huur: 7, koop: 20, totaal: 27;
- gezinnen: huur: 10, koop: 41, totaal: 51;
- totaal: huur: 44, koop: 81, totaal: 125.

Realisering van dit woningbouwprogramma is voorzien in de komende 10 jaar. Het woningbouwprogramma is dermate omvangrijk, dat dit in Mariahout niet op eventuele inbreidings- en/of herstructureeringslocaties zal kunnen worden gerealiseerd. Thans is zelfs geen enkele inbreidings- of herstructureeringslocatie voorhanden. De ontwikkeling van een nieuwe uitbreidingslocatie is noodzakelijk om te kunnen blijven voorzien in de woningbehoefte van de kern Mariahout.

In de geactualiseerde woningbouwmatrix van de gemeente Laarbeek is het woningbouwaantal van 125 verwerkt. Op basis hiervan kan de locatie d'n Hoge Suute voorzien in de woningbehoefte tot 2020. Dit komt neer op 10 à 12 woningen per jaar.



6 Planvoornemen



6.1 Uitgangspunten

Gelet op de directe omgeving van het plangebied, bestaande uit een groenzone met daarachter de achterzijden van de bestaande bebouwing van Mariahout, de Wilhelminastraat met daaraan de bedrijfsbebouwing van het bedrijventerrein en de Tuindersweg met daaraan enige verspreide lintbebouwing (ruimte voor ruimte woningen), is uitgangspunt de realisering van een woonbuurt met een eigen interne structuur en een eigen zelfstandig karakter. De ambitie is de realisering van een nieuwe woonbuurt met kwaliteit en een eigen gezicht.

1 voorstudie
verkeveling

6.2 Thema's

In de voorfase zijn enkele voorstudies naar de verkevelingsmogelijkheden van de locatie gemaakt. Uit deze voorstudies blijkt een centrale as in het plan veel bij te dragen aan de beoogde eigen identiteit. De centrale as komt uit in een groenvoorziening/plantsoen die het oude en nieuwe gedeelte van Mariahout met elkaar verbindt.





De verkaveling volgt de oorspronkelijke percelering van het gebied. De maten van die percelering bieden de mogelijkheid voor ruime straatprofielen en royale percelen. Bijkomend voordeel is dat daardoor de te handhaven 'vreemde eigendommen' goed inpasbaar zijn.

De groenzones voor de opvang van water zijn gesitueerd op de laagste punten van het plangebied, aan de randen. Aan de Wilhelminastraat vormen deze tevens de buffer naar het aangrenzende bedrijventerrein.

1 verkavelingsvoorstel

6.3 Verkavelingsvoorstel

In het uiteindelijke verkavelingsvoorstel zijn de centrale as en de groenvoorziening prominent aanwezig. De groenvoorziening gaat in oostelijke richting over in de centrale as en loopt als het ware door in de middenberm van die centrale as. Verder naar het buitengebied wordt de centrale as beëindigd.

Haaks op de centrale as zijn overeenkomend met de oorspronkelijke percelering enkele dwarsstraten geprojecteerd. Enkele daarvan kennen, voor zover nodig, een royaal straatprofiel met trottoirs en/of parkeerstroken en vormen de hoofdonthuizing van de woonbuurt.





De resterende dwarsstraten kennen een smaller profiel, zonder trottoirs/parkeerstroken en zijn enkel benodigd voor de ontsluiting van de aanliggende woningen of bereikbaarheid van parkeervoorzieningen.

De bebouwing kent de hoogste dichtheid rond de groenvoorziening en de centrale as. Naar buiten toe is sprake van een afname van de dichtheid. Aan de Tuindersweg zijn enkele grootschalige percelen gelegen, voortkomend uit de afspraken, zoals die in het kader van de grondverwerving zijn gemaakt, alsmede een te handhaven bestaande bedrijfswoning. Aan de Wilhelminastraat zijn de groenzones met waterbuffers voorzien, alsmede enkele te handhaven bestaande (bedrijfs)woningen.

Aan de Wilhelminastraat is verder een bedrijfskavel voorzien, eveneens voortkomend uit de afspraken zoals die zijn gemaakt bij de grondverwerving. Deze kavel is gelegen tegenover het bestaande bedrijventerrein, in de geurzone van een agrarisch bedrijf aan de Heieindseweg. Op de bedrijfskavel zijn één of enkele bedrijfsvestigingen voorzien. Woningbouw binnen de geurzone is niet mogelijk, bedrijfswoningen worden dan ook niet toegelaten.

**1 3d-illustratie
verkavelingsvoorstel**



6.4 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de woonbuurt vindt plaats vanaf de bestaande wegenstructuur, met name de Tuindersweg en Wilhelminastraat. Waar nodig zal het profiel van beide straten aangepast worden, aansluitend bij het bestaande profiel van deze straten binnen de kern Mariahout. Binnen de woonbuurt ontstaat door de gekozen verkavelingsstructuur met meerdere aansluitpunten een gespreide verkeersdruk.

Het parkeren is zoveel mogelijk uit het zicht gehouden op binnenterreinen. Uitgegaan is van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Bij een woningaantal van 125 woningen betekent dit dat circa 225 parkeerplaatsen benodigd zijn. Een belangrijk aantal daarvan zal op eigen terrein gerealiseerd worden.

6.5 Groenvoorzieningen en waterbuffers

De belangrijkste groenelementen voor de verkavelingsopzet betreffen de laanbeplantingen langs de Tuindersweg en Wilhelminastraat. Deze worden gehandhaafd en in de verkaveling doorgezet. Tussen genoemde laanbeplantingen worden bomenrijen als dwarsverbindingen toegevoegd. Aldus ontstaat een kleinschalig coulissenlandschap, waarbinnen de woningbouw is ingepast. De laanbeplanting en bomenrijen bestaan uit inheemse boomsoorten met een hoogte tot 25 m (grootte van de 1^e orde).

De centraal gelegen groenvoorzieningen zullen grotendeels bestaan uit grasvelden, met daarop een informelere boombeplanting. Op de kop van de centrale as is, als overgang naar de grotere groenvoorziening, een podium met ruimte voor een kunstwerk voorzien. In de grotere groenvoorziening zijn twee aanvullende waterbuffers gecreëerd door het verdiept aanleggen van gedeelten van de grasvelden.





1

De groenvoorzieningen met waterbuffers aan de Wilhelminastraat kennen eveneens een informelere beplanting, welke deels het zicht op de achterliggende woonbuurt ontnemen. Daarmee ontstaat een duidelijke scheiding tussen de woonbuurt en het aangrenzende bedrijventerrein.

De parkeervoorzieningen op de binnen terreinen worden tot slot voorzien van een solitaire boombeplanting (1^e orde grootte). Hierdoor wordt het groene karakter van de binnenterreinen benadrukt.

6.6 Rood met groen koppeling

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

1 3d-illustratie
verkevelingsvoorstel



6.7 Beeldkwaliteit

De na te streven stedenbouwkundige kwaliteit in het verkavelingsvoorstel is nader uitgewerkt en vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. In dit plan is de locatie onderverdeeld in een drietal deelgebieden, waarbinnen aan de toekomstige bebouwing wisselende eisen worden gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de hoogte van de bebouwing, de kapvorm en nokrichting en kleur- en materiaalgebruik van de gevels, daken en erfafscheidingen.

In het beeldkwaliteitsplan is een koppeling gelegd met de bestaande bebouwing in de kern Mariahout. Aldus is gepoogd een vorm van eenheid tussen de bestaande en nieuw te realiseren bebouwing te creëren.



7 Consequenties voor actuele waar-

7.1 Flora en fauna

In het kader van de ontwikkeling van de locatie d'n Hoge Suute is een quick scan in de vorm van een veldbezoek naar de waarden van flora en fauna verricht. In de Notitie bevindingen veldbezoek (Bureau Waardenburg bv, 2006) wordt geconcludeerd dat ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet niet nodig is. Het plangebied heeft betekenis voor algemeen voorkomende soorten beschermde zoogdieren. Als gevolg van de werkzaamheden met betrekking tot de ingreep zullen ten aanzien van deze soorten verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden. Voor ruimtelijke ontwikkeling geldt voor deze soorten een vrijstelling van deze verbodsbepalingen.

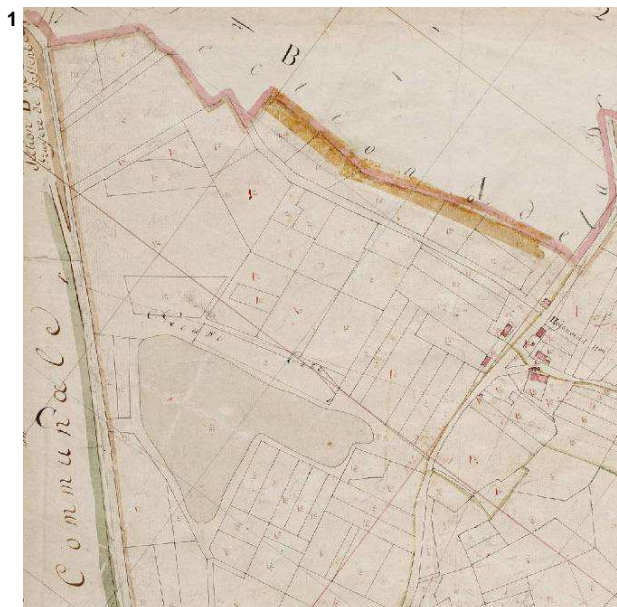
Het plangebied heeft geen betekenis voor strikt beschermde soorten anders dan (broed)vogels. Er zijn dan ook geen soorten aangetroffen waar voor werkzaamheden in het kader van de inrichting van het plangebied een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Wel dient bij uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Aanbevolen wordt bomen en/of beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen.

7.2 Archeologie en cultuurhistorie

Ter bepaling van de archeologische waarde van de locatie d'n Hoge Suute is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Bij dit Onderzoek Laarbeek Heieneind (Archeologisch Centrum van de Vrije Universiteit, 2006) zijn geen archeologische vindplaatsen aangetroffen. Het onderzoek heeft slechts een handvol archeologische vondsten opgeleverd. Al het materiaal is betrekkelijk jong.

Aangezien de bodemgesteldheid en hydrologie van het terrein niet optimaal was voor bewoning en landbouw in het verleden en er slechts (sub)recente greppels en vondsten zijn aangetroffen, wordt geconcludeerd dat het niet aannemelijk is dat zich buiten de proefsleuven (hoger te waarderen) archeologische vindplaatsen (of delen daarvan) aanwezig zijn.





Geadviseerd wordt af te zien van verder archeologisch onderzoek en het terrein vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Qua cultuurhistorie zijn op de locatie verder geen elementen van historische bouwkunst, historische stedenbouw en/of historische geografie aanwezig, die een redelijk hoge tot hoge waarden vertegenwoordigen en daarom bijzondere bescherming behoeven.

1 kadastrale minuut
locatie d'n Hoge Suute

7.3 Bodem en water

De locatie d'n Hoge Suute is niet gelegen in gebied met bijzondere aardkundige waarden.

De locatie is eveneens niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

7.4 Actuele waarden: de conclusie

De ontwikkeling van woningbouw op de locatie d'n Hoge Suute leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van actuele waarden.



8 Consequenties voor de waterhuishouding

8.1 Beleidsuitgangspunten

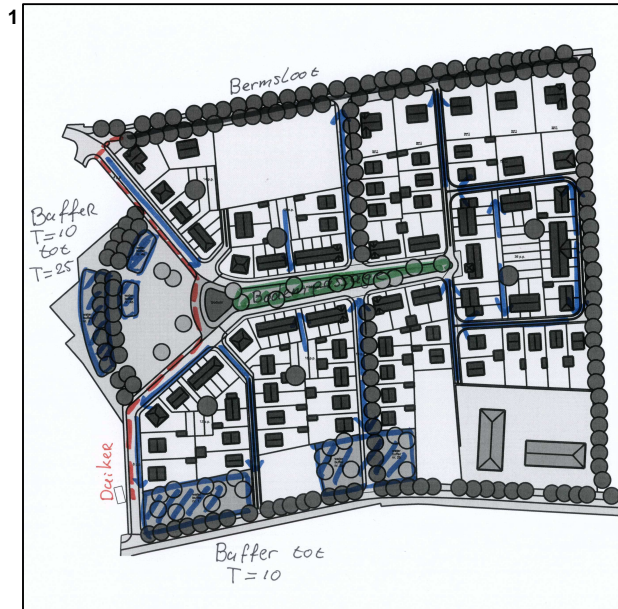
De beleidsuitgangspunten van het waterschap Aa en Maas ten aanzien van her- en nieuwbouw in relatie tot het duurzaam omgaan met water luiden als volgt:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater.
Bij alle nieuw- of verbouwplannen dient vermenigving 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 wateroppervlaktestelsel. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast;
- doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”.
In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden;
- hydrologisch neutraal bouwen.
Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling.

8.2 Scheiden vuil water en schoon hemelwater

De riolering gelegen binnen het plangebied wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Het vuile water wordt afgevoerd naar het vuilwaterriool aan de Wilhelminastraat. De afvoer bedraagt circa 36 m³/dag.





Het hemelwater vallende op de daken en wegverhardingen zal via een traditioneel regenwatersysteem (leidingen) worden afgevoerd naar buffers gelegen aan de Wilhelminastraat. Vanuit deze buffers wordt het water vertraagd afgevoerd naar het regionaal watersysteem.

8.3 Hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer

Uit veldonderzoek (DHV, 2006) is gebleken dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) 0,20 tot 1,35 m beneden maaiveld bedraagt. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) bedraagt 1,30 tot 2,45 m beneden maaiveldniveau. De doorlatendheid is vastgesteld op 6,5 m/dag..

Hergebruik.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor een woongebied van beperkte omvang wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

- 1 voorgestelde
waterstructuur
locatie d'n Hoge Suute



Infiltratie.

De relatief hoge grondwaterstand (0,65 m onder het huidige gemiddelde maaiveld) maken het gebied minder geschikt voor infiltratie van neerslag. De hoge grondwaterstand maakt dat de infiltratiemiddelen met grondwater gevuld kunnen raken, waardoor neerslag niet verwerkt kan worden. Door middel van het afvoeren van hemelwater over straat en het bufferen zal een deel toch infiltreren. Ook na ophoging (om de benodigde ontwateringsdiepte te bereiken) van het terrein leent het plangebied zich niet voor grootschalige infiltratie van hemelwater.

Buffering.

Het hemelwater vallende in het zuiden van het plangebied, wordt over straat afgevoerd naar twee buffers gelegen aan de Wilhelminastraat. Het hemelwater vallende in het noorden van het plangebied, wordt afgevoerd naar de bermsloot gelgen aan de Tuindersweg, waar het tijdelijk wordt geborgen. Vanuit hier wordt het hemelwater door middel van een leiding afgevoerd naar de twee buffers aan de Wilhelminastraat. Al het hemelwater tot T=10 wordt in deze twee buffers geborgen. Centraal in het westen van het plangebied wordt in het openbaar groen een berging gerealiseerd, alwaar het hemelwater wordt geborgen vanaf T=10 tot T=25.

Afvoer.

De afvoer van het hemelwater zal geschieden door middel van de landelijke afvoer. Deze is vastgesteld voor dit gebied op 1,6 l/s per ha bruto oppervlak.

8.4 Hydrologisch neutraal bouwen

De hydrologische situatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden, de oorspronkelijke landelijke afvoer mag bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied niet overschreden worden en het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden.



Uitgaande van een bui die 1 maal per 25 jaar voorkomt, waarbij 32,6 mm neerslag valt in 1 uur tijd en binnen 4 uur totaal 42,9 mm, is, bij een verhardingspercentage in het gehele plan van 50%, de totaal benodigde waterberging berekend op ca. 1250 m³. Bij een waterdiepte van 0,5 m bedraagt het benodigde oppervlak hiervoor ca. 2500 m². Bij een hoger verhardingspercentage is de benodigde berging groter. In het plan is hiervoor ruimte opgenomen. Het ledigen van de buffers geschied door middels van de landelijke afvoer welke is bepaald op 1,6 l/s per ha.

8.5 Water als kans

Binnen het plangebied worden geen waterpartijen gerealiseerd. Wel worden een viertal waterbuffers gerealiseerd, die periodiek met water gevuld kunnen raken. De waterbuffers zijn opgenomen in de groenstructuur van de woningbouwlocatie.

8.6 Meervoudig ruimtegebruik

Door de afvoer van het hemelwater over straat wordt het groen in het straatprofiel tijdelijk gebruikt als buffer. Het groen aan de westzijde van het gebied wordt bij hevige neerslag als buffer gebruikt. De buffer aan de Wilhelminastraat bevindt zich in de zoning om het bedrijventerrein aan de Wilhelminastraat.

8.7 Voorkomen van vervuiling

De buffers en de centraal gelegen groenzone in het plangebied worden voorzien van een bodempassage, zodat mogelijke vervuilingen worden afgevangen.

8.8 Beheer en onderhoud

Bij de nadere uitwerking van het waterhuishoudkundig systeem zal aandacht besteed worden aan het beheer en onderhoud van de in het plan aan te leggen buffers en leidingen, teneinde voldoende werking van de voorzieningen te garanderen.



8.9 Overleg Waterschap Aa en Maas

Voorgaande invulling van de uitgangspunten van het waterschap voor de locatie d'n Hoge Suute is tot stand gekomen in overleg met het Waterschap Aa en Maas. In het kader van de watertoets is een en ander in zijn definitieve vorm nog voorgelegd aan het waterschap. De daarbij nog resterende vragen zijn in het plan beantwoord.

8.10 Waterhuishouding: de conclusie

Binnen de locatie d'n Hoge Suute zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om binnen de randvoorwaarden die het Waterschap Aa en Maas daaraan stelt, te komen tot een verantwoorde (gescheiden) en duurzame behandeling van vuil water en schoon hemelwater. Er kan voldaan worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. De kosten voor de aanleg van de waterberging worden in het exploitatieplan voor de locatie d'n Hoge Suute opgenomen.



9 Consequenties voor het milieu

9.1 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is ten behoeve van de locatie d'n Hoge Suute het Akoestisch Onderzoek Bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Mariahout" Gemeente Laarbeek (Milieudienst Regio Eindhoven, 2006) uitgevoerd. Het plangebied is gelegen binnen de zones van onder andere Mariastraat, Rooyseweg, Veghelsedijk, Wilhelminastraat en Tuindersweg. De geluidsbelastingen zijn berekend tengevolge van genoemde wegen, alsmede van een aantal 30 km wegen in de directe omgeving.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor wegverkeerslawaaier ter plaatse van de toekomstige woonbestemming niet wordt overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn niet noodzakelijk. Een ontheffing hoeft niet te worden aangevraagd. Het op de verbeelding van het plan opnemen van de geluidszones vanwege wegen is dan ook niet noodzakelijk.

9.2 Bodemkwaliteit

Ingevolge de Wet bodembescherming is het Verkennend Bodemonderzoek Tuindersweg 55 Mariahout (Archimil BV, 2006) uitgevoerd. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is niet verontreinigd;
- de grond uit de onderlag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd;
- het grondwater is op één plek sterk verontreinigd met nikkel, matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met cadmium en chroom. Op een andere plek is het grondwater licht verontreinigd met cadmium, chroom, koper en zink;
- de hypothese niet-verdachte locatie kan, voor de boven- en ondergrond, worden aangenomen;
- de hypothese niet-verdachte locatie dient voor het grondwater te worden verworpen.



Volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering dient een nader onderzoek naar herkomst en verspreiding van de aangetroffen concentratie aan nikkel en zink in het grondwater te worden ingesteld. Gezien de vermoedde oorzaak hiervan (diffuus verhoogde achtergrondwaarden) wordt echter nader onderzoek in dit kader niet direct van toegevoegde waarde geacht.

9.3 Luchtkwaliteit

Voor de locatie d'n Hoge Suute zijn berekeningen uitgevoerd met betrekking tot de te verwachten luchtkwaliteit in de jaren 2005, 2010 en 2015. In dit Onderzoek Luchtkwaliteit Wilhelminastraat – Tuindersweg te Mariahout Gemeente Laarbeek (Milieudienst Regio Eindhoven, 2006) blijkt bij toetsing van de rekenresultaten aan het destijds nog geldende Besluit luchtkwaliteit, dat alle stoffen genoemd in dat Besluit, de normen in geen enkel jaar overschrijden. De bijdrage ten gevolge van de voorgenomen planontwikkeling c.q. de toename van het wegverkeer is verwaarloosbaar. Inmiddels is het Besluit vervangen door de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet Milieubeheer).

9.4 Geurhinder

In de directe omgeving van de locatie d'n Hoge Suute bevinden zich enkele intensieve veehouderijen. Derhalve is onderzoek verricht naar de geuruitstoot van deze veehouderijen en de betekenis daarvan voor de woningbouwlocatie in het licht van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

Door de gemeente Laarbeek is een gemeentelijke geurverordening opgesteld, die binnen de bebouwde kommen een differentiatie in maximale geurbelasting aanbrengt. De gemeente heeft daarmee weloverwogen invulling gegeven aan het bepaalde uit artikel 6 van de Wgv, dat gemeenten de ruimte geeft om binnen een deel van het gemeentelijk grondgebied een andere waarde voor de maximale geurbelasting toe te passen dan de desbetreffende waarden in artikel 3 (de wettelijke waarden). Andere waarden voor de geurbelasting mogen worden gekozen, waarbij de



gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een gebied de leidraad is.

In het onderhavige geval is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling woningbouw in de kernrandzone. Hiermee wordt de bebouwde kom uitgebreid, maar voor dit deel van de bebouwde kom gaan andere waarden ($7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$) gelden dan voor het bestaande deel ($1,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$). Daarbij is rekening gehouden met de gewenste ruimtelijke inrichting en de huidige en toekomstige geursituatie in het gebied.

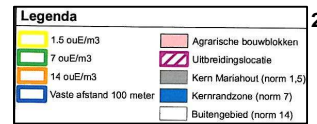
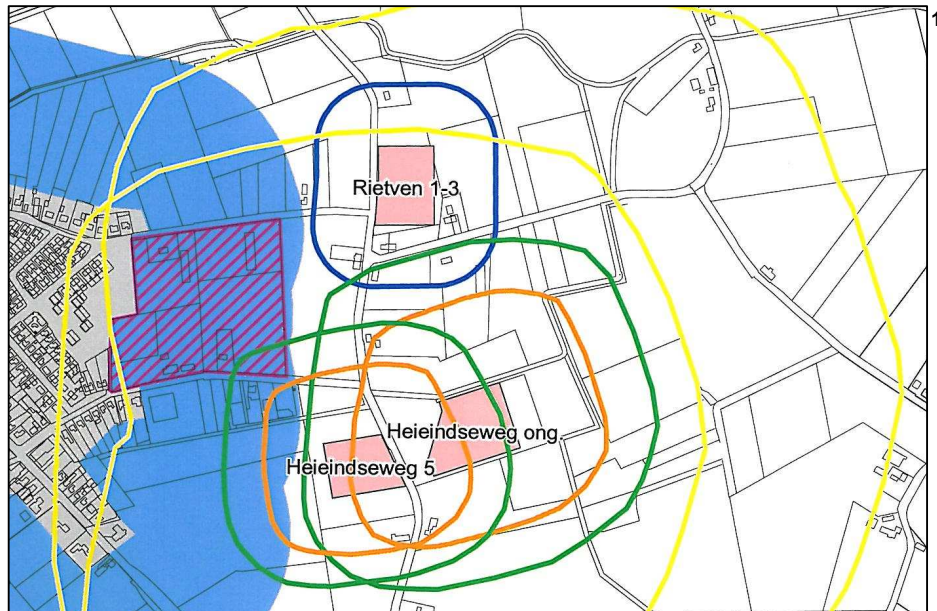
In de bij de geurverordening behorende gebiedsvisie is een en ander gemotiveerd. De waarde van $7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ is zo gekozen dat deze niet meer beperkend is voor de veehouderijen in de omgeving dan nodig is om een aanvaardbaar leefklimaat voor (toekomstige) bewoners te waarborgen. De gekozen waarde van $7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ is minder beperkend voor de omliggende veehouderijen dan een norm van $1,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$, maar wel scherper en meer beperkend voor die veehouderijen dan de waarde van $14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$, geldend voor het buitengebied waar de kernrandzone toebehoort zolang er geen huizen worden gebouwd.

Met deze weloverwogen keuze meent de gemeente Laarbeek een balans te hebben gevonden tussen enerzijds de dynamiek van de agrarische sector in het buitengebied en anderzijds een gewenst woon- en leefklimaat voor de burgers in de kom. In het overgangsgebied, tussen de komen het buitengebied, geldt een norm van $7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ waardoor voor de burgers een goed tot redelijk goed woon- en leefklimaat geborgd is en toch voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector aanwezig blijft (mede gelet op de norm van $1,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ voor de kern).

De conclusies van het rapport Omgekeerde werking en leefklimaat voor het plangebied Hoge Suute gemeente Laarbeek (Milieudienst SRE, 2008) luiden:

- de belangen van de veehouderijen aan de Heieindseweg worden niet geschaad, aangezien het plangebied buiten de $7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ contour van de veehouderijen is gelegen;





- de voorgrondbelasting op het plangebied is maximaal $5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ (maximaal 12% geurghinderden). Dit komt overeen met redelijk goed leefklimaat;
- de achtergrondbelasting bedraagt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie $4,5\text{-}10 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ (7-12% geurghinderden. Hiermee is sprake van een (redelijk) goed woon- en leefklimaat;
- uitgaande van voornoemde voorgrondbelasting en achtergrondbelasting is de maximaal te verwachten hinder in de huidige en toekomstige situatie 12%. Dit komt overeen met een redelijk goed leefklimaat;
- het gehele plangebied is gelet op geurhinder geschikt voor woningbouw en kan worden ontwikkeld.

1 **overzichtskaart plangebied met geurcontouren:**
2 **legenda**

9.5 Externe veiligheid

De enige bron in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen in de directe omgeving van de locatie d'n Hoge Suute betrof tot voor kort het LPG-tankstation aan de Mariastraat in Mariahout. Inmiddels wordt ter plaatse geen LPG meer verkocht. De met de verkoop van LPG samenhangende risicocontouren zijn dan ook niet meer van toepassing. Ruimtelijke consequenties als gevolg van risico of gevaar zijn verder ook niet aanwezig.



9.6 Bedrijven en milieuzonering

Aan de zuidzijde van de Wilhelminastraat bevindt zich een klein lokaal bedrijventerrein. Op dit terrein is sprake van een achttal bedrijfsvestigingen. Het betreft veelal lokale bedrijven met een geringe milieubelasting (maximaal categorie 3-bedrijven). De bijbehorende indicatieve afstand tot een rustige woonwijk van 100 en 50 m rond de betreffende bedrijven wordt in acht genomen door de situering van een groenstrook respectievelijk een bedrijfskavel langs de Wilhelminastraat. Daarbij dient te worden opgemerkt, dat de afstand tot bestaande woningen veelal zodanig is, dat van een afstand van 100 m geen sprake kan zijn en bedrijven (met een indicatieve afstand van 100 m) genoodzaakt zijn maatregelen te treffen om de afstand terug te brengen tot de daadwerkelijk beschikbare afstand.

Op de binnen het plangebied gelegen bedrijfskavel is de vestiging van enkele lokale bedrijven mogelijk, met een zeer geringe milieubelasting (maximaal categorie 2-bedrijven). De bijbehorende indicatieve afstand bedraagt 30 m. Daar de bedrijfskavel direct grenst aan de woningbouwlocatie is deze afstand niet aanwezig. Echter het planvoornemen voorziet in de realisering van een groene buffer in de vorm van een wal, bestaande uit korven begroeid met klimplanten. Aldus kunnen op korter afstand van de bedrijven woningen worden gerealiseerd, zeker wanneer in overweging wordt genomen dat doorgaans categorie 2-bedrijven zich verdragen met woningbouw in gemengde gebieden.

9.7 Milieu: de conclusie

De milieurandvoorwaarden vormen geen beperking voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie d'n Hoge Suute.



10 Gemeentelijk beleid



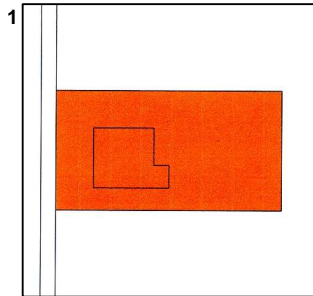
10.1 Dynamiek en flexibiliteit bij nieuwe woningbouwlocatie

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

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

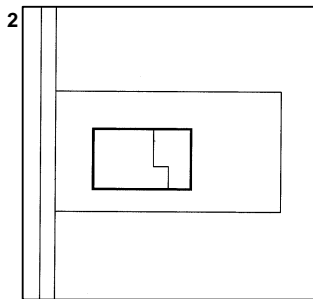
1 3d-illustratie
verkavelingsvoorstel





ningbouw in de kernen binnen de gemeente Laar-
beek.

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



10.2 Dynamiek en flexibiliteit ook voor bestaande woningen

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

1 **bestemming**

2 **bouwwvlak**

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



10.3 Bouwvlak en bijgebouwen

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

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

10.4 Vergunningsvrije bouwwerken

Voor de duidelijkheid is het bestemmingsplan afgestemd op de regeling voor vergunningsvrije bouwwerken en de plaats waar deze zijn toegelaten conform de gewijzigde Woningwet. Ten aanzien van het gebruik blijft ten alle tijden het bestemmingsplan richtinggevend. Voor de plaatsbepaling is de in het bestemmingsplan gehanteerde terminologie, in overeenstemming met die in de Woningwet 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 ontheffing 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.

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

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

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

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





10.6 Bedrijventerrein

De bedrijfskavel(s) in de zuidoosthoek van het plangebied is/zijn te zien als een aanvulling op het bedrijventerrein aan de overzijde van de Wilhelminastraat. De bedrijfskavel(s) wordt/worden dan ook onder dezelfde bestemming 'bedrijventerrein' gebracht. Daarbinnen 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 de bedrijventerreinen verloren gaat.

Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegelaten. Enerzijds vormen deze mogelijk een beperking voor de op het bedrijventerrein uit te oefenen bedrijfsactiviteiten, anderzijds laten de aanwezige geurcontouren van agrarische bedrijven in het buitengebied de realisering van nieuwe bedrijfswoningen niet toe.

1 **bestaand**
Bedrijventerrein
overzijde
Wilhelminastraat



11 Haalbaarheid

11.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie d'n Hoge Suute benodigde gronden zijn inmiddels door de gemeente Laarbeek verworven. Met de nog aanwezige agrariërs zijn afspraken gemaakt over de beëindiging dan wel verplaatsing van hun bedrijfsactiviteiten. De voormalige bedrijfswoningen worden in het plan opgenomen als burgerwoningen.

Onderdeel van de overeenkomsten zijn het opnemen van 6 kavels in het plan, te situeren in de noordoostelijke hoek aan de Tuindersweg, en de realisering van een bedrijfskavel van ca. 5000 m², aan de Wilhelminastraat tegenover het bedrijventerrein.

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

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

11.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De plannen voor de realisering van circa 125 woningen op de locatie d'n Hoge Suute zijn inclusief een eerste proeve van verkaveling d.d. 6 september 2006 gepresenteerd aan de Commissie Ruimtelijke Zaken van de gemeente Laarbeek, in het bijzijn van een twintigtal inwoners uit de kern Mariahout. De Commissie was in meerderheid positief over de gepresenteerde plannen.

Op 17 februari 2009 heeft ook een informatieavond over het planvoornemen plaatsgevonden in Mariahout. Ook op deze avond waren de aanwezigen overwegend positief over het plan.



locatie		
aspect	Ginderdoor	D'n Hoge Suute
Geomorfolgie	+/-	+
Bodem	+	+
Waterhuishouding	+/-	+
Natuur	-	+
Landschap en cultuurhistorie	+/-	+
Infrastructuur	-	+
Occupatie	+/-	+
Beleid provincie	+	+/-
Beleid gemeente	-	+
Conclusie	+/-	+

1

11.3 Afwijking Uitwerkingsplan

De realisering van woningbouw op de locatie d'n Hoge Suute vormt een op grond van de lagenbenadering, zoals die ook aan het Streekplan ten grondslag ligt, logische verdere uitbreiding van de kern Mariahout.

Inbreiding en herstructurering kunnen in Mariahout in de toekomst wellicht op kleine schaal woningbouw-mogelijkheden opleveren, echter niet in die mate dat kan worden voorzien in de geconstateerde woningbehoefte. Uitbreiding blijft noodzakelijk. De locatie d'n Hoge Suute is daarvoor de aangewezen plek.

Realisering van woningbouw op de locatie d'n Hoge Suute leidt daarnaast niet tot het onaanvaardbaar aantasten van waarden en/of belangen in het gebied. Aan de randvoorwaarden van water en milieu kan worden voldaan.

1 de conclusies
in matrixvorm



De gemeente Laarbeek, daarin gesteund door de Stedelijke Regio Eindhoven (SRE), is dan ook van mening dat de voorgenomen en reeds in gang gezette planontwikkeling een afwijking van het Uitwerkingsplan rechtvaardigt.

11.4 Juridische vertaling

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



12 Procedure

12.1 De te volgen procedure

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

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - 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 bestuursrecht-spraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

12.2 Vooroverleg

Bij brief van 8 juli 2008 is de Provincie Noord-Brabant, de VROM-Inspectie en het Waterschap Aa en Maas verzocht om hun bemerkingen bij het plan kenbaar te maken. Hierna zijn de bemerking van genoemde instanties weergegeven, voorzien van het gemeentelijk standpunt daarbij.

De Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, heeft gereageerd bij schrijven van 22 oktober 2008. De provincie stemt in met het plan, maar heeft twee opmerkingen:

1. inzichtelijk moet worden gemaakt op welke manier de realisering van het plan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied (de zogenaamde rood met groen koppeling);



2. het plan past niet in de gemeentelijke woningbouwmatrix en de gemeente zal derhalve keuzes moeten maken in de fasering van haar woningbouwplannen.

Gemeentelijk standpunt:

Ad 1.:

per uit te geven vierkante meter bouwgrond zal € 5,00 worden gestort in het landschapsontwikkelingsfonds. Zoals uit overleg met de provincie is gebleken, wordt daarmee voldoende inzicht gegeven in de rood met groen koppeling. In de toelichting van het bestemmingsplan zal hierover een passage worden opgenomen;

Ad 2.:

de woningbouwmatrix is inmiddels bijgesteld. Op basis hiervan voorziet het plan nog steeds in de woningbehoefte van Mariahout tot 2020. Dit komt neer op 10 à 12 woningen per jaar. In de toelichting van het bestemmingsplan zal een en ander worden opgenomen, waarbij aangegeven wordt dat de fasering verder via het exploitatieplan zal worden geregeld.

De VROM-Inspectie Regio Zuid heeft gereageerd bij schrijven van 14 augustus 2008. De VROM-Inspectie heeft de volgende opmerkingen:

1. in het plan dient ingegaan te worden op de nationale beleidskaders;
2. in het plan wordt onvoldoende aannemelijk gemaakt wat de noodzaak is voor uitbreiding in het buitengebied;
3. bij het aspect luchtkwaliteit dient verwezen te worden naar de actuele wetgeving op dat gebied.

Gemeentelijk standpunt:

Ad 1.:

in de toelichting van het bestemmingsplan zal een passage over de nationale beleidskaders worden opgenomen;

Ad 2.:

in de toelichting van het bestemmingsplan zal de noodzaak voor uitbreiding in het buitengebied worden onderbouwd. Daarbij wordt ingegaan op de feitelijk aanwezige behoefte, de herstructurering- en intensi-



veringmogelijkheden en de mogelijkheden in regionaal verband;

Ad 3.:

in de toelichting van het bestemmingsplan zal naar de actuele wetgeving worden verwezen.

Het Waterschap Aa en Maas heeft bij schrijven van 15 januari 2009 haar wateradvies bij het voorontwerp bestemmingplan uitgebracht. Het waterschap heeft nog enkele opmerkingen bij het plan:

1. in de waterparagraaf dient aangegeven te worden welke speelruimte er is in de bergingscapaciteit van de buffers. Een en ander met het oog op een mogelijke verhoging van het verhardingspercentage in het plangebied;
2. de kosten voor de aanleg van de waterberging dienen in het exploitatieplan opgenomen te worden;
3. in de waterparagraaf dient een geactualiseerd kaartje van de voorgestelde waterstructuur te worden opgenomen;
4. de gemeente dient een voldoende werking van de ondergrondse leidingen tussen de buffers te garanderen.

Standpunt gemeente:

Ad 1.:

in de waterparagraaf zal de gevraagde informatie worden opgenomen;

Ad 2.:

de kosten van de aanleg van de waterberging zullen in het exploitatieplan worden meegenomen;

Ad 3.:

in de waterparagraaf zal de gevraagde informatie worden opgenomen;

Ad 4.:

in de waterparagraaf zal de gevraagde informatie worden opgenomen.



12.3 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is toegelicht tijdens een informatieavond op 17 februari 2009. Door middel van een in Mariahout huis aan huis verspreide folder zijn de inwoners van Mariahout daarvan in kennis gesteld. Tijdens de informatieavond konden vragen worden gesteld en kon op het plan gereageerd worden.

12.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft, tezamen met het ontwerp exploitatieplan D'n Hoge Suute, met ingang van 2 juni 2009 tot en met 14 juli 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar gemaakt worden. Van deze mogelijkheid is door 9 personen/instanties gebruik gemaakt. De behandeling en beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de Responsnota ontwerp-bestemmingsplan D'n Hoge Suute, welke als losse bijlage bij dit plan beschikbaar is.

