

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



project:

**bestemmingsplan
Kom Mariahout**

**toelichting en
regels**

status:

ontwerp

datum:

30 juni 2009

projectnummer:

770020

auteur:

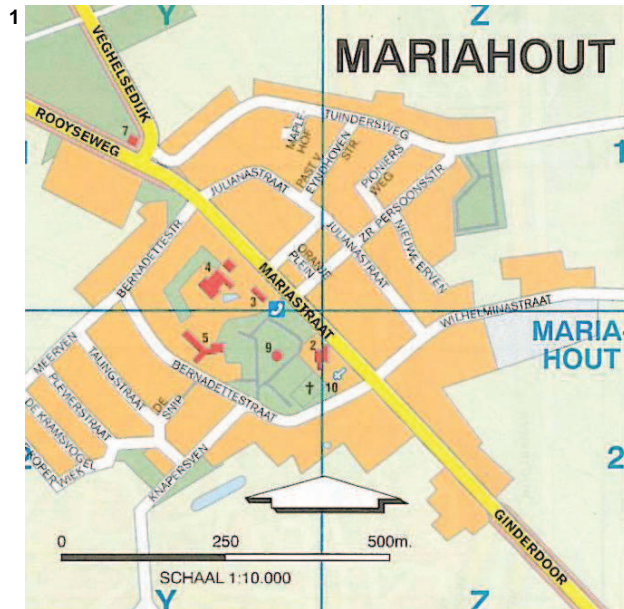
Joop van Kempen

1 Een nieuw bestemmingsplan, inleiding	
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 Mariahout	3
1.5 Ligging en begrenzing van het plangebied.	4
2 Beleidskaders Rijk	
2.1 Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling	5
2.2 Nota Wonen: mensen, wensen, wonen.	5
2.3 Belvedere	6
3 Beleidskaders provincie en regio	
3.1 Streekplan Noord-Brabant 2002: Brabant in balans.	7
3.2 Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant/ Regionaal Structuurplan regio Eindhoven	8
3.3 Reconstructieplan De Peel	8
3.4 Brabant in Ontwikkeling Interimstructuurvisie Noord-Brabant	9
4 Beleidskaders gemeente	
4.1 Structuurvisie+ Laarbeek	10
4.2 Woonbeleid gemeente Laarbeek	11
4.3 Economisch beleid	12
4.4 Verkeers- en vervoersbeleid	13
4.5 Kwaliteit bebouwing	14
5 Huidige situatie, laag 1: ondergrond	
5.1 Bodem	15
5.2 Watersysteem	17
5.3 Natuur	18
5.4 Landschap en cultuurhistorie	20
6 Huidige situatie, laag 2: infrastructuur	
6.1 Wegen	23
6.2 Nutsvoorzieningen en leidingen	25
6.3 Watergangen	25



7 Huidige situatie, laag 3: ruimtegebruik	
7.1 Wonen	26
7.2 Woningbouwmogelijkheden	26
7.3 Beperkt voorzieningenniveau	27
7.4 Bedrijven	28
7.5 Sport en recreatie	30
8 Actuele waarden	
8.1 Flora en fauna	31
8.2 Archeologie en cultuurhistorie	31
9 Milieuaspecten	
9.1 Wegverkeerslawaaï	34
9.2 Bodemverontreiniging	34
9.3 Geurnormering	34
9.4 Luchtkwaliteit	35
9.5 Bedrijven en milieuzonering	35
9.6 Externe veiligheid	35
9.7 Radarverstoringgebied	37
10 Wateraspecten	
10.1 Planologisch kader	38
10.2 Riolering	39
10.3 Ecologie	41
10.4 Watertoets	41
11 Gemeentelijk beleid	
11.1 Dynamiek en flexibiliteit voor wonen.	42
11.2 Bouwvlak en bijgebouwen	42
11.3 Vergunningsvrije bouwwerken	43
11.4 Specifieke aandachtsvelden	44
11.5 Voorzieningen:	
veranderende draagvlakken en behoeften.	45
11.6 Beperkte verspreide bedrijvigheid	46
11.7 Bedrijventerrein	47
11.8 Karakteristieke bebouwing extra beschermd	48
11.9 Handhaving	48
12 Haalbaarheid	
12.1 Financiële haalbaarheid	49
12.2 Maatschappelijke haalbaarheid	49





13 Procedure

13.1 De te volgen procedure	50
13.2 Vooroverleg en inspraak	50

Bijlage 1: vooroverleg en inspraak

1. straatnamenkaart



1 Een nieuw bestemmingsplan, inleiding



1

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 Mariahout zelf 7 stuks, bemoeilijkt het voeren van een uniform beleid. Deze planherziening is erop gericht te komen tot één bestemmingsplan voor de kern Mariahout. Voor de overige kernen worden vergelijkbare plannen opgesteld.

Het geldende bestemmingsplan voor het grootste deel van de kom van Mariahout dateert uit 1989 en is daarmee verouderd. Meer recente plannen uit de negentiger jaren en begin deze eeuw beslaan slechts de laatste uitbreidingen op de locatie Meerven. Om binnen de kern adequaat te kunnen toetsen op bebouwings- 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 Mariahout 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 kaders genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Laarbeek geheel of gedeeltelijk van kracht. Daarnaast zijn er enkele anticipaties ex art. 19 WRO geweest.



2

1 impressie plangebied

2 idem





1.2 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn de navolgende bestemmingsplannen van kracht:

- Meerven,
vastgesteld door de raad d.d. 10-09-1985,
goedgekeurd door G.S. d.d. 08-04-1986;
- Kom Mariahout,
vastgesteld door de raad d.d. 05-07-1988,
goedgekeurd door G.S. d.d. 02-02-1989;
- Bedrijventerrein Mariahout,
vastgesteld door de raad d.d. 18-10-1993,
goedgekeurd door G.S. d.d. 14-05-1994/
13-01-1998;
- Meerven 2^e fase,
vastgesteld door de raad d.d. 27-02-1997,
goedgekeurd door G.S. d.d. 05-05-1997;
- WGK-gebouw Mariahout,
vastgesteld door de raad d.d. 25-02-1999,
goedgekeurd door G.S. d.d. 01-06-1999;
- Meerven 2^e fase uitwerking
vastgesteld door B en W d.d. 07-09-2004;
- Lourdesgrot,
vastgesteld door de raad d.d. 02-03-2006,
goedgekeurd door G.S. d.d. 22-08-2006.

1 impressie plangebied



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 nieuwe vraagstukken, die op kleine kernen als Mariahout 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 Mariahout:

- 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 Mariahout

De genoemde maatschappelijke veranderingen hebben consequenties voor de inhoud van het bestemmingsplan Kom Mariahout. 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 doeleindenschrijving;



1

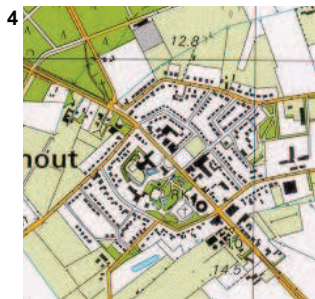
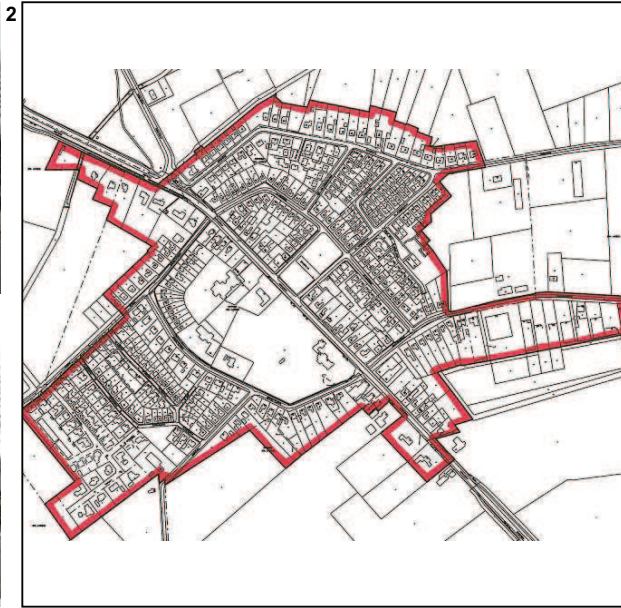


2

1 impressie plangebied

2 idem





- de daarop ingerichte regeling voor het gebruik van bebouwing en gronden;
- de formulering van nadere eisen, ontheffingen 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 (ontheffing, wijziging) ingebouwd, met bij de afweging te betrekken criteria.

- 1 impressie Mariahout
- 2 plangebied
- 3 impressie Mariahout
- 4 topografische ondergrond

1.5 Ligging en begrenzing van het plangebied

De kern Mariahout ligt aan de noordwestzijde van de gemeente Laarbeek, ten noordwesten van de kern Lieshout. De kern is gelegen aan weerszijden van de doorgaande weg, de Mariastraat. De begrenzing van het plangebied sluit aan op de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied.



2 Beleidskaders Rijk

2.1 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:

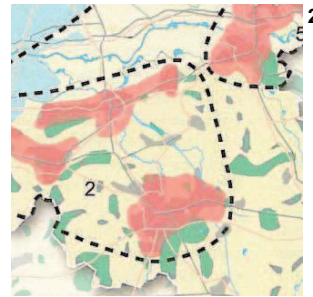
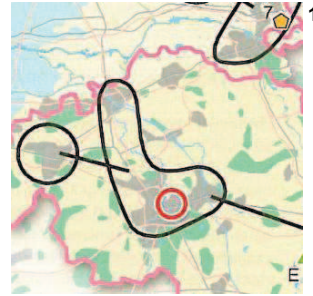
- realisatie van stedelijke vernieuwing, herstructurering en revitalisering;
- optimale benutting van verdichtingsmogelijkheden;
- behoud van bestaande detailhandelstructuur in winkelcentra.

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.

2.2 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.



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



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

2.3 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.



3 Beleidskaders provincie en regio

3.1 Streekplan Noord-Brabant 2002 – Brabant in Balans

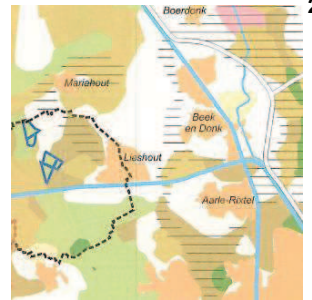
Het provinciaal ruimtelijk beleid kent onder meer de volgende leidende principes:

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

De lagenbenadering, die ook aan het Streekplan ten grondslag ligt, vraagt nadrukkelijk aandacht voor de “plek”. De van nature aanwezige kenmerken, voortkomende uit de onderste laag (bodem, water, natuur, cultuurhistorie en landschap) en de laag infrastructuur moeten beter benut worden, respectievelijk als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen gelden.

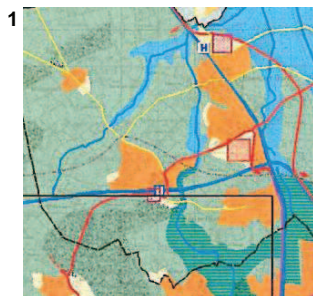
Groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag moeten zoveel mogelijk in geconcentreerde vorm plaatsvinden. Inbreiding, herstructurering en intensivering zijn hierbij uitgangspunt. Meervoudig ruimtegebruik en het bouwen in de hoogte (of diepte) dragen hieraan bij. Een en ander mag niet ten koste gaan van de bestaande kwaliteiten, zoals die aan de onderste lagen zijn te ontleen.

Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur maken de kernen Aarle-Rixtel en Lieshout deel uit van de stedelijke regio Eindhoven. De kernen Beek en Donk en Mariahout zijn hierbuiten gelegen. Een element van de onderste laag, dat zijn doorwerking vindt in de kernen, is de boringsvrije zone grondwaterwinning die deels over Lieshout is gelegen.



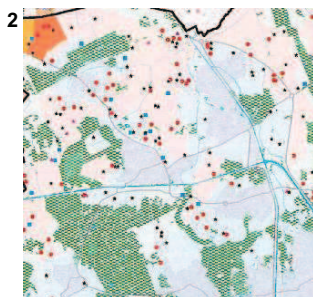
- 1 Streekplan Noord-Brabant, ruimtelijke hoofdstructuur
- 2 idem, elementen van de onderste laag





3.2 Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant/ Regionaal Structuurplan regio Eindhoven

Het uitwerkingsplan maakt onderscheid in stedelijk en landelijk gebied. De kernen binnen de gemeente Laarbeek maken deel uit van het stedelijk gebied. Hier is het beleid gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn.



Aan de randen van de kernen zijn in het landelijk gebied zoekzones voor verstedelijking vastgelegd, waarbinnen transformatie afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Voorwaarden daarbij zijn, dat wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern en dat rekening wordt gehouden met bestaande kwaliteiten en structuren.

Op een enkele locatie aan de kernrand is beekdalsysteemontwikkeling voorzien. Hier zullen in de beekdalen ontwikkelingen met betrekking tot het watersysteem, de natuur, het landschap en extensieve vormen van recreatie plaatsvinden, al dan niet in samenhang met aangrenzende stedelijke ontwikkelingen.

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 Mariahout.

- 1 Uitwerkingsplan
Zuidoost Brabant
Regionaal Structuurplan
Regio Eindhoven
- 2 Reconstructieplan
De Peel

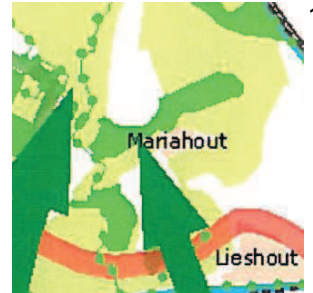


3.4 Brabant in Ontwikkeling

Interimstructuurvisie Noord-Brabant

De Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling (juli 2008) is door de provincie Noord-Brabant opgesteld in het kader van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Deze wet verplicht overheden tot het opstellen van een structuurvisie waaruit blijkt wat hun belangen zijn en welke instrumenten ze inzetten om deze te realiseren. De Interimstructuurvisie bevat in hoofdzaak het bestaande ruimtelijke beleid uit het Streekplan. Waar nodig is dit geactualiseerd.

Onderdeel van de Interimstructuurvisie is de Ruimtelijke Hoofdstructuur. Hierbinnen is de kern Mariahout aangeduid als bestaand stedelijk gebied. De leidende principes uit het Streekplan zijn nog steeds van toepassing. Voor het bestaand stedelijk gebied zijn derhalve nog steeds van belang 'meer aandacht voor de onderste lagen', 'zuinig ruimtegebruik' en 'concentratie van verstedelijking'. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen moeten de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut worden. Daarnaast moet ingezet worden op het intensiveren van het gebruik van de bestaande infrastructuur. Binnen de landelijke regio's blijft het accent aangaande het stedelijk gebied liggen op inbreiden en herstructureren. Uitbreiden is pas aan de orde als inbreiden en herstructureren niet mogelijk zijn gebleken.



1 Brabant in Ontwikkeling
Interimstructuurvisie
Noord-Brabant
ruimtelijke
hoofdstructuur



1



4.1 Structuurvisie+ Laarbeek

Het Duurzaam Structuurbeeld uit de Structuurvisie+ Laarbeek verdeelt het gemeentelijk grondgebied onder in Waterland, Beken en kernzone, Groen monoland en Mixland. In de Beken en kernzone, waarin Beek en Donk is gelegen, is het beleid gericht op versterking van de ruimtelijke structuur van de kernen, gecombineerd met inbreiding en herstructurering, alsmede op het creëren van duurzame komranden met een sterke groenblauwe dooradering.

In Mixland, met daarin Mariahout, wordt gestreefd naar een duurzaam evenwicht tussen landschappelijke en ecologische kwaliteiten, landbouw en recreatief medegebruik.

Mariahout betreft een heide-ontginningsdorp met relatief harde contouren. Structurerend is hier de Mariastraat. Inbreiding is in de kern nauwelijks aan de orde. Ontwikkelingsruimte is aan weerszijden van de kern, aan het Meerven (is inmiddels gerealiseerd) en de Wilhelminastraat (d'n Hoge Suute), voorzien.

Het woonprogramma dient zich conform de Structuurvisie+ vooral te richten op startende huishoudens (1-2 persoons huishoudens en gezinnen) en senioren, alsmede draagkrachtige doorstromers. Het werkprogramma uitgaande van de vraag van lokale bedrijven (tot 5000 m² kavelomvang), heeft betrekking op 15-20 ha bruto bedrijventerrein.

1 impressie
bebouwde kom



Bij de verdere ontwikkeling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- inbreiding gaat in principe voor uitbreiding (echter niet alles mag volgebouwd worden);
- het rode programma moet worden ingevoegd in het landschap;
- de infrastructuur is genererend voor de verdere verstedelijking.

4.2 Woonbeleid gemeente Laarbeek

Wonen met perspectief

Het woonbeleid van de gemeente Laarbeek kent de volgende doelstellingen:

- primair voorzien in de woningbehoefte van de gemeente Laarbeek (migratiesaldo = 0);
- zorgen voor een goede woningdifferentiatie en meer keuzevrijheid;
- de vraag naar meer kwaliteit staat centraal;
- streven naar duurzame (fysiek en sociaal) woonmilieus en woningen.

De kwantitatieve woningbehoefte beslaat tot 2010 gemiddeld zo'n 95 woningen per jaar. Om hierin te voorzien wordt in principe inbreiding boven uitbreiding gesteld. De kwalitatieve vertaling van de woningbehoefte wordt bepaald door de noodzaak de bestaande woningvoorraad door toevoegingen gevarieerder te maken. Dit betekent meer huurwoningen (levensloopbestendig), meer goedkope koopwoningen, door verkoop van huurwoningen en nieuwbouw (voor starters), en meer middeldure koopwoningen (in plaats van dure koopwoningen).

Open plekkenbeleid gemeente Laarbeek

De wens tot inbreiding en opvulling noodzaakte tot het vastleggen van afwegingskaders om te bepalen in welke gevallen inbreiding (3 of meer woningen) dan wel opvulling (1 of 2 woningen) op een locatie acceptabel is. Het daartoe door de gemeente raad vastgestelde open plekkenbeleid omvat naast een afwegingskader ook een prioriteitstelling.



4.3 Economisch beleid

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).

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.

De aanwezige winkelgebieden zijn aan deze eisen getoetst. Bij de supermarkt in Mariahout lijkt schaalvergroting, gelet op de ontwikkelingen in de markt, noodzaak. Behoudens in de bestaande panden, is nieuwvestiging van detailhandel niet gewenst.



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.

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 wegcategorysering conform het wegcategoryseringsplan 2006 voorziet binnen de bebouwde kom in

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

Binnen Mariahout zijn de Mariastraat en de Rooyseweg en Veghelsedijk aangewezen als verkeersaders. De overige wegen maken deel uit van het verblijfsgebied.



4.5 Kwaliteit bebouwing

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.

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.



5 Huidige situatie, laag 1: ondergrond



5.1 Bodem

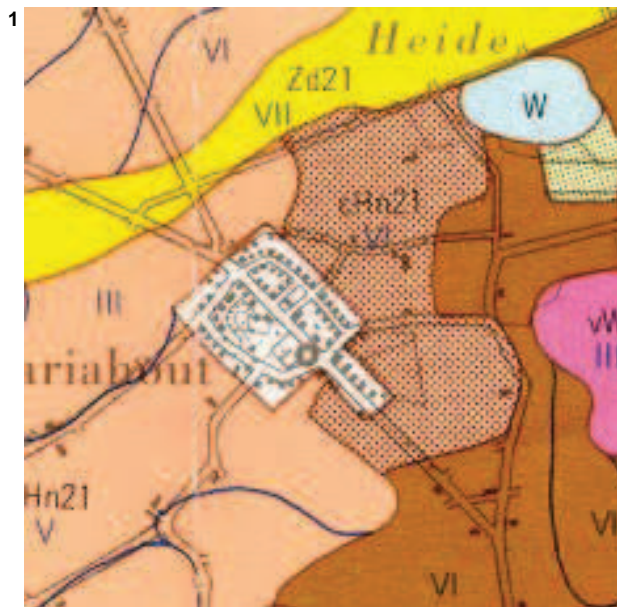
Geomorfologie (verschijningsvorm van de bodem)

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 ½ tot 1½ m. Bij de laagten is sprake van gesloten terreindepressies met een diepte van ½ tot 1½ m.

Het oudste deel van de kern (Mariastraat) 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.





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).

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).

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 gezien worden in het perspectief van de ondergrond. Dit geldt evenzo voor al dan niet te handhaven onbebouwde groen-/natte gebieden.

1 bodemkaart



5.2 Watersysteem

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 belevingswaarde van water.

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 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 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. De boringsvrije zone brengt gebruiksbependingen met zich mee.

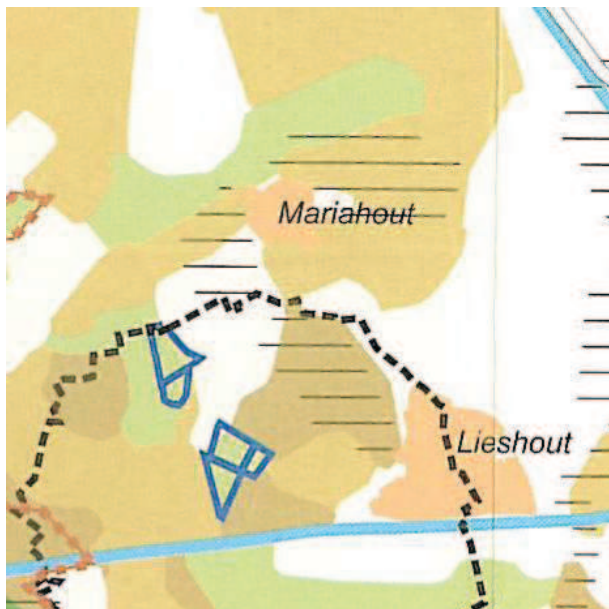
5.3 Natuur

Groene Hoofdstructuur

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.





Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet, Habitatrichtlijn 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.

Bomenbeleidsplan

Binnen de kern is rond de kerk sprake van een groenzone van enige omvang. Verspreid over het bebouwd gebied is daarnaast groen, veelal in de vorm van bomen met gras of onderbeplanting, aanwezig. 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 Mariahout concentreren de waardevolle en bijzondere bomen zich op percelen direct ter weerszijden van de Mariastraat.

1 uitsnede plankaart 2
Streekplan Noord-
Brabant 2002





5.4 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).

1 kaart waardevolle
bomen Mariahout



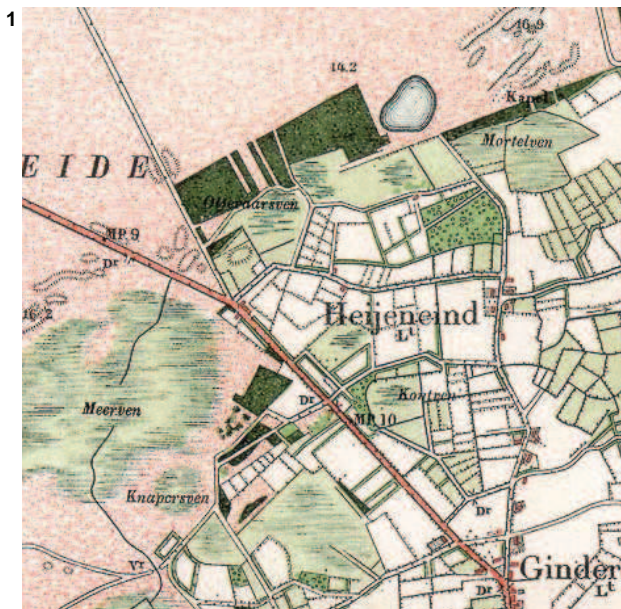


Sinds de tweede wereldoorlog heeft de voortgaande mechanisatie een nivellerende invloed op het landschap gehad. Ruilverkavelingen hebben de oude kleinschalige landbouwontginningen steeds meer op jongere ontginningen doen lijken. De oude akkerlandcomplexen hebben hun grootschalige onregelmatige verkaveling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

Mariahout is een ontginningsdorp dat in het begin van de 20^e eeuw is ontstaan op de heideontginningen langs de Rooyseweg en de veghelsedijk. In de groei van gehuchten tot dorp speelde pastoor Van Eindhoven een belangrijke rol. Temidden van de gehuchten bouwde hij op de heide een kerk, welke later het centrum van het dorp werd. De ruimte rond de kerk werd op initiatief van pastoor Van Eindhoven benut voor voorzieningen voor parochianen. Voor de geloofsbeleving werden een Mariagrot en een Processiepark aangelegd, terwijl de culturele behoeften werden ingevuld door de oprichting van een openluchttheater. Daarnaast werden in de dorpskern ook een school en een klooster gebouwd.

1 Grote Historische Atlas
van Nederland 1857





Het terrein geeft ook nu nog een goed beeld van de maatschappelijke structuur en culturele behoeften van de dorpingen in de jaren dertig van de vorige eeuw: meneer pastoor zorgde als een goede herder voor zijn parochianen en bood hen geloof en spelen.

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.

1 Grote Historische Atlas
Noord-Brabant 1905

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.



6 Huidige situatie, laag 2: infrastructuur



6.1 Wegen

Wegcategoriseringsplan

Het wegcategoryeringsplan 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 wegcategoryering 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 wegrichting wordt (op termijn) nagestreefd.

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

- 1 topografische kaart
net ontsluitingsstructuur
- 2 stroomweg
- 3 parkeervoorziening



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. Het tekort aan parkeerplaatsen heeft deels wel een relatie met het bestemmingsplan.

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.

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 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.

6.2 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.

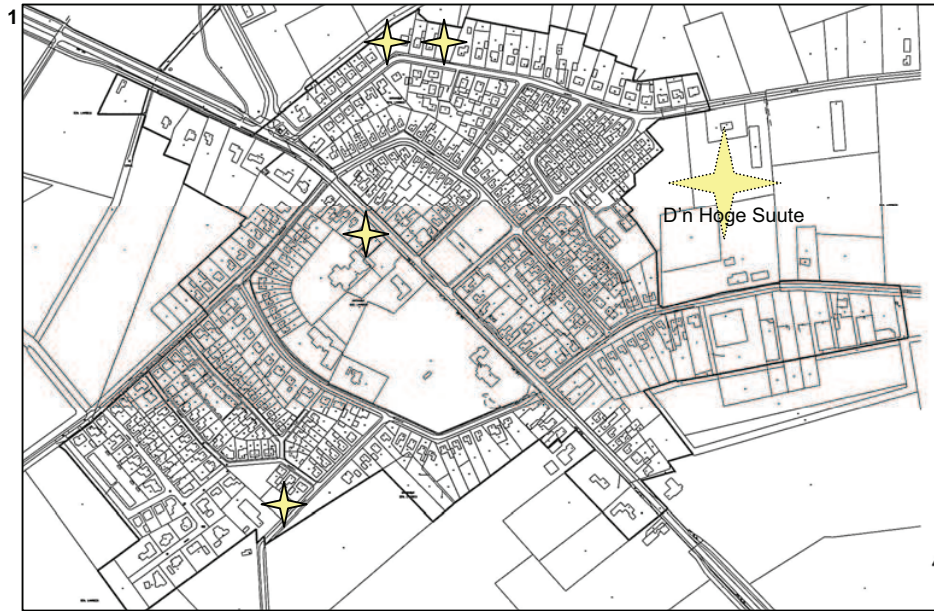
In de kern zijn de gebruikelijke nutsvoorzieningen en leidingen, die de afzonderlijke percelen van 'gas, water en licht' voorzien, aanwezig. De voorzieningen en leidingen zijn vrijwel zonder uitzondering steeds gelegen binnen het profiel van de aanwezige straten.

6.3 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 (leggerwatergang), de watergang langs de noordrand van de kern (leggerwatergang) en de watergang langs de zuidrand van de kern (deels leggerwatergang, deels schouwwatergang). De aanwezige watergangen lopen in hoofdzaak in west-oost richting en bepalen deels de noordelijke en zuidelijke begrenzing van Mariahout.



7 Huidige situatie, laag 3: ruimtegebruik



7.1 Wonen

De bebouwing binnen Beek en Donk bestaat overwegend uit woningen. Dit betreft vrijwel uitsluitend vrijstaande of halfvrijstaande woningen in 1 of 2 bouwlagen, afgedekt met een kap. Voor uitbreiding van het aantal woningen resteren temidden van de bestaande woningbouw nog enkele bouw mogelijkheden. In de kern zijn nog enkele, verspreid liggende, onbebouwde kavels aanwezig. Ook zijn enkele grotere objecten aanwezig waar door middel van herstructurering/verbouwing op termijn wellicht extra woningen gerealiseerd zouden kunnen worden.

- 1 woningbouw-
mogelijkheden:
- 2 recente woningbouw

7.2 Woningbouwmogelijkheden

Voor verdere woningbouw is de kern Mariahout aangewezen op de ontwikkeling van de toekomstige uitbreidingslocatie D'n Hoge Suute. Momenteel is voor deze locatie planvorming in voorbereiding, gericht op de ontwikkeling van uiteindelijk circa 100 à 125 woningen. Gelet op de verwachte langere voorbereidingstijd en de afwijkende problematiek, zal voor de uitbreidingslocatie een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt worden.





1

Resteren in het bestemmingsplan de woningbouwmogelijkheden op de verspreid liggende onbebouwde kavels. Dit betreft in alle 4 de gevallen vigerende woningbouwmogelijkheden binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Mariahout, die als zodanig gehandhaafd worden.



2

7.3 Beperkt voorzieningenniveau

Mariahout telt momenteel circa 425 woningen. Het voorzieningenniveau van de kern is afgestemd op dit beperkte aantal woningen. Concreet bestaat de voorzieningenstructuur in Mariahout uit de volgende elementen:

- Mariastraat 25: kerk met Lourdesgrot en begraafplaats;
- Mariastraat 33: basisschool;
- Mariastraat 56/58: supermarkt;
- Mariastraat/Oranjeplein: 5 detailhandelsvestigingen;
- Mariastraat/Oranjeplein: 5 horecavestigingen;
- Bernadettestraat 43: gemeenschapshuis met sportzaal.

Met name enkele van de detailhandelsvestigingen staan onder druk: er is sprake van leegstand en/of beperkte openingstijden.

- 1 ligging voorzieningen
- 2 detailhandel aan Oranjeplein





Voor de dagelijkse behoeften kunnen de inwoners terecht binnen de eigen kern. Voor verdere zaken zijn de inwoners aangewezen op de grotere kernen in de omgeving, zoals Lieshout en Beek en Donk, of op grotere afstand Eindhoven en Helmond.

7.4 Bedrijven

Binnen Mariahout is een beperkt aantal bedrijven aanwezig. Verspreid over de kern vinden op een vier-tal locaties bedrijfsmatige activiteiten plaats. Deze locaties herbergen de volgende bedrijfsactiviteiten:

- Mariastraat 14: garagebedrijf;
- Mariastraat 36A: verkooppunt motorbrandstoffen;
- Mariastraat 64: garagebedrijf;
- Wilhelminastraat 5: machineverhuur.

Daarnaast ligt aan de rand van de kern, aan de Wilhelminastraat een klein bedrijventerrein. Op dit terrein zijn de volgende bedrijven gevestigd:

- Wilhelminastraat 20C: gereedschappen en machineverhuur;
- Wilhelminastraat 22: land- en tuinbouwmachines;
- Wilhelminastraat 22A: waterbehandeling;
- Wilhelminastraat 22B: tuin- en parkmachines;
- Wilhelminastraat 24: timmerbedrijf;

- 1 ligging bedrijvigheid
2 bedrijventerrein





- Wilhelminastraat 26: bouwmarkt/timmerbedrijf;
- Wilhelminastraat 28: timmerbedrijf;
- Wilhelminastraat 30: tegelhandel.

Op het bedrijventerrein zijn twee bedrijfswoningen aanwezig (Wilhelminastraat 20 en 26).

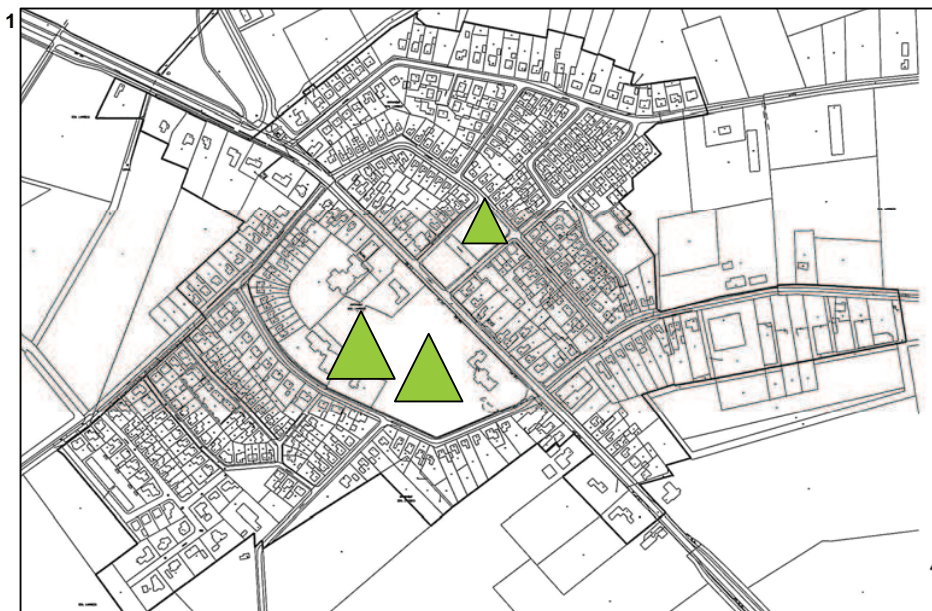
De aanwezige bedrijven veroorzaken ter plaatse geen hinder. Zo nodig via de milieuvergunning, zijn de activiteiten afgestemd op de ligging in een overwegende woonomgeving.

Aan Mariastraat 15 is een agrarisch bedrijf gelegen. Ook hier is sprake van een zodanige bedrijfsvoering dat geen sprake is van overlast voor de omgeving. De regeling van dit bedrijf vindt plaats in het bestemmingsplan buitengebied.

In de directe omgeving van Mariahout zijn verder geen agrarische bedrijven meer gelegen, die van invloed zijn op het plangebied. De agrarische bedrijven aan de Tuindersweg en Wilhelminastraat zijn/worden beëindigd in het kader van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie D'n Hoge Suute.

1 ligging
 agrarische bedrijvigheid





7.5 Sport en recreatie

De aanwezige recreatieve voorzieningen zijn geheel gericht op de lokale bevolking en bestaan grotendeels uit groenvoorzieningen, al dan niet gecombineerd met speelvoorzieningen. Alleen rond de kerk is sprake van groenvoorzieningen met een afwijkend karakter. Enerzijds is sprake van een park, met daarin diverse religieuze uitingen (beelden). Anderzijds is hier een openluchttheater gelegen. De groenvoorziening op de hoek Mariastraat-Julianastraat bevat een volière.

Sportvoorzieningen zijn binnen de kern aanwezig in de vorm van een gymzaal bij het buurthuis en een petanquebaan en basketbalveld/speelveld op het Oranjeplein. Het sportpark van de kern Mariahout is op enige afstand aan de Veghelsedijk, in het buitengebied gelegen.

De prominent aanwezige groenvoorzieningen aan Mariastraat (park en openluchttheater) en Oranjeplein, geven, tezamen met de groenstroken en laanbeplanting langs de Mariastraat, de kern een groen karakter.

- 1 ligging sport- en recreatieve voorzieningen van enige omvang
- 2 Lourdesgrot bij park



8 Actuele waarden

8.1 Flora en fauna

Informatie via het Natuurloket toont de aanwezigheid van beschermde soorten broed- en watervogels aan in het kilometerhok, waarin Mariahout is gelegen. Daar van dit kilometerhok ook grote delen buitengebied deel uit maken, inclusief een deel van de Lieshoutse Heide, mag aangenomen worden dat de aangetoonde soorten met name in het buitengebied zijn waargenomen.

In de directe omgeving van Mariahout is geen sprake van Habitatrichtlijn-, Vogelrichtlijn- of Natura2000gebied.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling van nieuwe locaties. Nader onderzoek naar flora- en fauna-aspecten kan dan ook achterwege blijven. Ter plaatse zijn geen flora- en faunawaarden in het geding.

Als uitvloeisel van het Bomenbeleidsplan zijn de waardevolle, te beschermen bomen in de kern Mariahout 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

Archeologie

De cultuurhistorische waardenkaart Brabant geeft geen uitsluitel over de archeologische verwachtingswaarde binnen de kern. Afgaande op het feit dat de gronden rondom de kern een lage verwachtingswaarde hebben, mag worden aangenomen, dat dit ook voor de kern zelf het geval is. Daar het bestemmingsplan niet voorziet in de ontwikkeling van nieuwe locaties kan van verder archeologisch onderzoek worden afgezien.



1

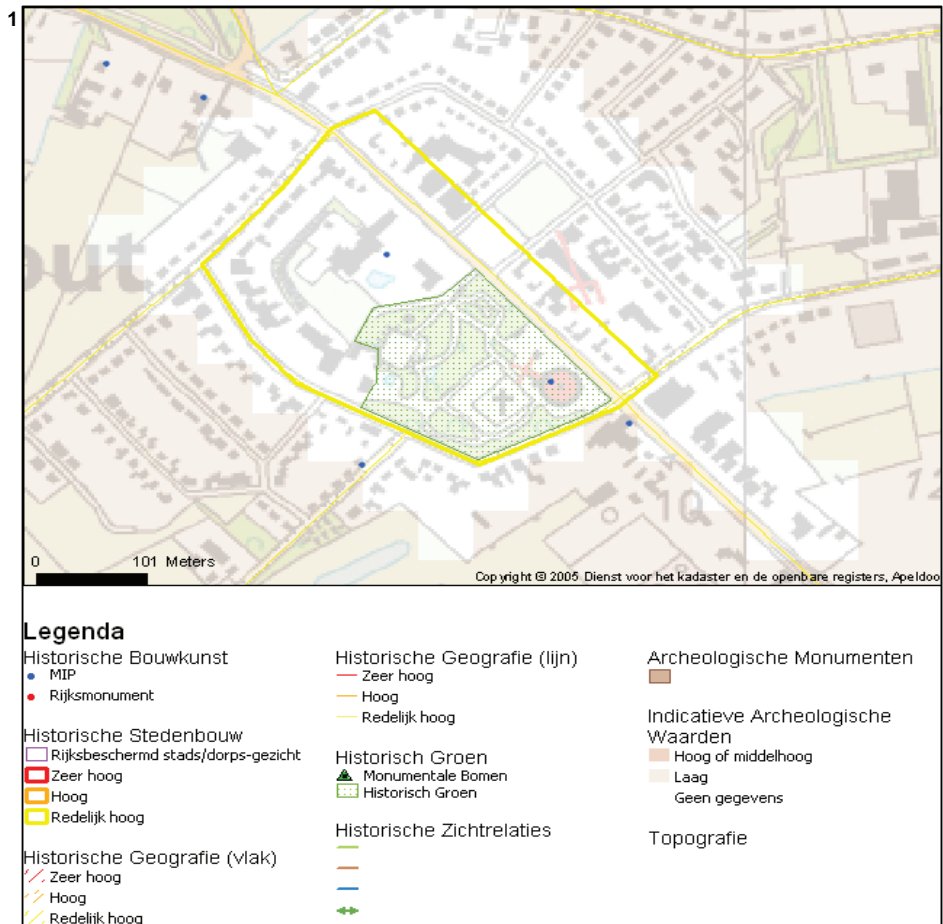


2

1 impressie Mariahout

2 idem





1 uitsnede
cultuurhistorische
waardenkaart

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart Brabant duidt binnen Mariahout geen beschermde monumenten aan. Wel is sprake van enkele objecten, die in het kader van het MIP zijn geïnventariseerd. Dit betreft de kerk en het aan de weg gelegen gedeelte van de basisschool (Mariastraat 25 en 33) en een viertal panden (Mariastraat 21, Knapersven 2 en Rooyseweg 7 en 15).

Op basis van een inventarisatie naar beeldbepalende panden (BAAC-rapportage 08.0005, 2007) kan hier nog het pand Rooyseweg 11 aan toegevoegd worden. Daarnaast is door de Monumentencommissie ook het voormalige klooster (mariastraat 29) als beeldbepalend en cultuurhistorisch van waarde beoordeeld.



Qua historische stedenbouw is aan het centrum van Mariahout, globaal begrensd door de Mariastraat en Bernadettestraat, een redelijk hoge waarde toegekend. Historisch geografisch zijn de Mariastraat, maar ook Tuindersweg, Wilhelminastraat, Meerven en Knapersven van redelijk hoge waarde. Aan het groen rond kerk en openluchttheater is eveneens historische waarde toe te kennen.

Het gehele terrein rond de kerk van Mariahout kent een bijzondere en betekenisvolle geschiedenis. Het terrein met onder andere een kerkhof, openluchttheater, processiepark, Mariagrot en tuin, is karakteristiek en kenmerkend voor het ontstaan en de groei van Mariahout.

Het geheel van voorzieningen is nog duidelijk herkenbaar aanwezig en vormt ook nu nog het centrum van het dorp. Het terrein ontleent zijn waarde aan de samenhang van de verschillende onderdelen en de sociaal-culturele rol die dit heeft gespeeld in de geschiedenis van Mariahout. Daarom dienen het gehele terrein en alle afzonderlijke onderdelen als cultuurhistorisch waardevol gekarakteriseerd te worden.



1



9.1 Wegverkeerslawaaï

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.

2



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.

1 impressie Mariahout

2 idem



9.4 Luchtkwaliteit

Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de luchtkwaliteit, indachtig de Wet luchtkwaliteit, achterwege blijven. Overigens zijn in de directe omgeving geen rijks- of provinciale wegen aanwezig, noch vinden bedrijfsactiviteiten plaats, die een dusdanige overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit tot gevolg hebben, dat woningbouw ter plekke niet tot de mogelijkheden zouden behoren.

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

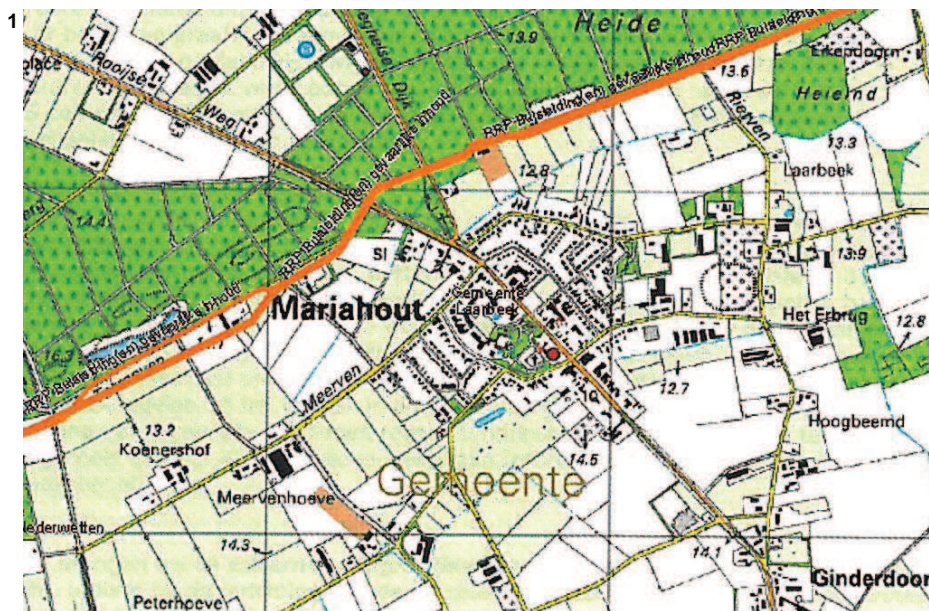
Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Onderzoek naar de milieuzonering van de bestaande bedrijven heeft dan ook niet plaatsgevonden. In de huidige situatie is geen sprake van overlast. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving 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 en leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen ontbreken.





1 ligging Rotterdam-Rijn
Pijpleiding
ten noorden van
Mariahout

Wel zijn ten noorden van de kern buisleidingen aanwezig, waardoor brandbare vloeistoffen worden vervoerd. Het betreft een 36" ruwe olieleiding en een 24"olieproductenleiding van de Rotterdam-Rijn Pijpleiding. De breedte van de leidingstrook van beide parallel gelegen leidingen samen bedraagt maximaal 20 m. De minimale dekking van de leidingen bedraagt 0,60 m (24" leiding) respectievelijk 1,00 m (36"leiding).

Conform de AMvB Buisleidingen, die naar verwachting in 2009 van kracht wordt, zijn met betrekking tot de leidingen, conform opgave van de leidingbeheerder, de volgende externe veiligheidsaspecten aan de orde:

<i>Afstanden overeenkomstig RIVM rapport K1K2K3 brandbare vloeistoffen (2008)</i>		
Type buis	PR 10-6 (m)	GR (OW)
24", K1, 62 bar	25,4 m	n.v.t.
36", K1, 43 bar	32,6 m	n.v.t.

Gelet op de ligging van de leidingen is de kern Mariahout daarmee niet gelegen in het invloedsgebied van de leidingen en brengen de leidingen derhalve geen consequenties voor het plan met zich mee.



Bij het aanwezige benzinestation vond tot voor kort de verkoop van lpg plaats. Rond het vulpunt van de lpg-installatie gold een risicocontour 10^{-6} met een afstand van 45 m. De verkoop van lpg is gestaakt en zal gelet op de externe veiligheid ter plaatse ook niet opnieuw toegestaan worden. In de regels van het bestemmingsplan wordt dit vastgelegd.

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 militaire 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 radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is.

Mariahout is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de radar die staat op de 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.





10.1 Planologisch kader

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

Waterbeheersplan 2001-2004

Het Waterbeheersplan is een nadere uitwerking van het provinciale Waterhuishoudingsplan 1998-2002 en kent de volgende hoofddoelstelling: "het ontwikkelen, beheren en instandhouden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant en waarbij de veiligheid is gewaarborgd."

Voor een duurzaam waterbeheer wordt een vijftal doelstellingen gehanteerd:

- zorgen voor een duurzame watervoorziening;
- streven naar flexibele en veerkrachtige watersystemen;
- minimaliseren van wateroverlast;
- vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water (belevingswaarde);
- optimaliseren van de inspanningen voor de waterbeheerder.

- 1 overzicht aanwezige
watergangen rond
Mariahout:
leggerwatergang
(lichtblauw)
Schouwwatergang
(overig)



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.

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 wateroppervlaktestelsel. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voor-



komen 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.

In de kern Mariahout is sprake van een gemengd rioelstelsel. Bij de invulling van de verspreide woningbouwlocaties of nieuwbouw na sloop wordt de afvoer van schoon hemelwater bij voorkeur niet aangekoppeld op het rioleringsstelsel. Het hemelwater zal via een infiltratievoorziening, met overstort op de aanwezige waterlopen aan de randen van de kern of de riolering (indien afvoer naar de aanwezige waterlopen niet mogelijk is) worden afgevoerd. Bij de bepaling van de hoeveelheid te realiseren berging per 1000 m² verharding hanteert het waterschap de volgende richtlijnen:

- infiltratievoorzieningen zonder noodoverstort richting oppervlaktewater: 54 m³;
- infiltratievoorziening binnen de bebouwde kom met noodoverstort richting oppervlaktewater: 40 m³;
- infiltratievoorziening buiten de bebouwde kom met noodoverstort richting oppervlaktewater: 48 m³.

De genoemde berging is voldoende voor de berging van een T=10 bui.



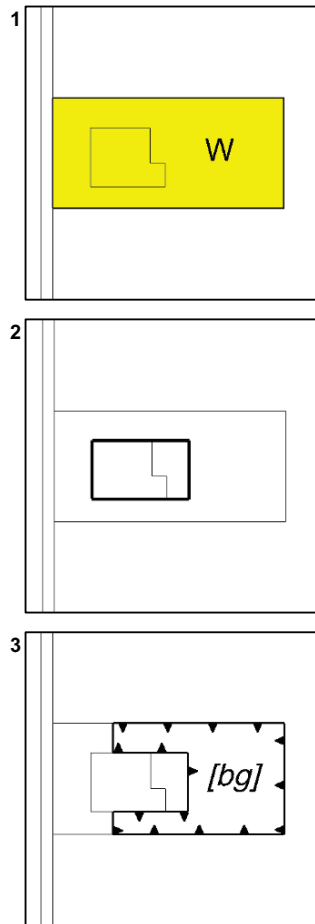
10.3 Ecologie

De watergangen direct grenzend aan de kern Mariahout hebben geen specifiek ecologische functie, het betreft geen ecologische verbindingzones. In de directe omgeving van Mariahout zijn geen onderdelen van de Groene Hoofdstructuur (GHS) aanwezig. Een uitzondering hierop vormt het boscomplex van de Lieshoutse Heide ten noorden van de kern.

10.4 Watertoets

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is Waterschap Aa en Maas in de gelegenheid gesteld haar belangen kenbaar te maken. Bij schrijven van 20 januari 2009 heeft het Waterschap het wateradvies bestemmingsplan "Kom Mariahout" uitgebracht. De in het wateradvies gemaakt opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.





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. Ook de Woningwet spreekt van "streckende tot vergroting van het woongenot", als het gaat om aan- en uitbouwen.

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

- 1 bestemming
- 2 bouwvlak
- 3 aanduiding bijgebouwen

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 à 10+4) 12 à 14 meter. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. De 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 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 achtererf en/of zijerf te bebouwen. In deze opvatting weet de gemeente zich in de rug gesteund door de nieuwe Woningwet.

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 gewijzigde Woningwet. 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 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.



1



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).

2



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 zoveel mogelijk voorkomen worden. Voor de woonomgeving zijn verder van belang:

- 1 woningbouw
- 2 idem

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

Aan de randen is op meerdere plaatsen ook sprake van grotere woonpercelen. Eventueel bij de woningen in gebruik genomen stroken buitengebied worden niet aan de woonpercelen toegevoegd, maar behouden een agrarische bestemming met de aanduiding dat gebruik als tuin (onbebouwd) is toegestaan.



11.5 Voorzieningen:

veranderende draagvlakken en behoeften

De tijd staat niet stil. Dit blijkt enerzijds uit wijziging van de bevolkingsamenstelling, bestedingspatronen en deelname percentages met betrekking tot het gebruik van voorzieningen (onderwijs en cultureel-maatschappelijk). Anderzijds verschuiven de minimumvoorwaarden 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. Binnen deze bestemming is desgewenst op termijn de realisering van een eventueel "buurtsteunpunt", met daarin een breed scala aan voorzieningen op kleinschalig niveau, mogelijk.

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.



- 1 voorzieningen
- 2 idem





De maatschappelijke voorzieningen zijn, gelet op hun veelal specifieke huisvesting expliciet bestemd tot “maatschappelijke doeleinden”. Daarmee wordt voorkomen, dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van de kern Mariahout afgestemde commerciële voorzieningen kan worden gebruikt. De diverse voorzieningen zijn veelal van enige uitbreidingsruimte voorzien, ten einde ook binnen deze bestemming de realisering van een eventueel “buurtsteunpunt” mogelijk te maken.



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

De groen-/speelvoorzieningen zijn conform het huidige gebruik bestemd tot “groen”. De groenvoorzieningen met een afwijkende functie en daarop afgestemde inrichting, zoals het park en het openluchttheater zijn onder een toegesneden groenbestemming gebracht.

11.6 Beperkte verspreide bedrijvigheid

De bestaande bedrijven in Mariahout 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 ontheffing toegestaan, onder de voorwaarde dat de milieubelasting ter plaatse niet groter mag zijn dan die van een categorie 2-bedrijf.

- 1 kerk
- 2 Lourdesgrot





1



2

11.7 Bedrijventerrein

Uitbreiding van het aanwezige bedrijventerrein is niet voorzien, anders dan de reeds op basis van de vigerende bestemmingsplannen mogelijke uitbreidingen. Wel zijn per bedrijfsperceel, overeenkomstig de methodiek bij de woonpercelen, de maximale bouw mogelijkheden (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.

- 1 bedrijventerrein
- 2 idem

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. Daarnaast laat ook het beleid van de provincie nieuwe bedrijfswoningen niet toe.



11.8 Karakteristieke bebouwing extra beschermd

Ten behoeve van het behoud van de als monument en 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.

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.



12 Haalbaarheid

12.1 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan is een beheersplan. Er zijn thans geen grootschalige ontwikkelingen voorzien, waaraan voor de gemeente Laarbeek kosten verbonden zijn. De ontwikkeling van de woningbouwlocatie d'n Hoge Suute wordt in een afzonderlijk bestemmingsplan 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.



13.1 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.

13.2 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Kom Mariahout is onderwerp geweest van vooroverleg en inspraak. De resultaten hiervan zijn in de 'Notitie met betrekking tot vooroverleg- en inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Mariahout' vastgelegd. Genoemde Notitie is als bijlage 1: vooroverleg en inspraak, aan de toelichting toegevoegd.

