

Baverdestraat en omgeving

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Opzet en inhoud	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	8
2.1 Historie	8
2.2 Huidige situatie	9
2.3 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	20
4.1 MER beoordeling	20
4.2 Bedrijven en milieuzonering	21
4.3 Bodem	22
4.4 Geluid	23
4.5 Luchtkwaliteit	24
4.6 Externe veiligheid	25
4.7 Natuur	26
4.8 Water	27
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.10 Kabels en leidingen	29
4.11 Verkeer en parkeren	30
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	31
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding en doel van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling gelegen aan de Baverdestraat te Lieshout, gemeente Laarbeek. Gemeente Laarbeek en woonstichting woCom zijn voornemens 22 aaneengebouwde en 16 patiowoningen te realiseren. De bestaande woningen Baverdestraat 6 t/m 36 worden gesloopt.

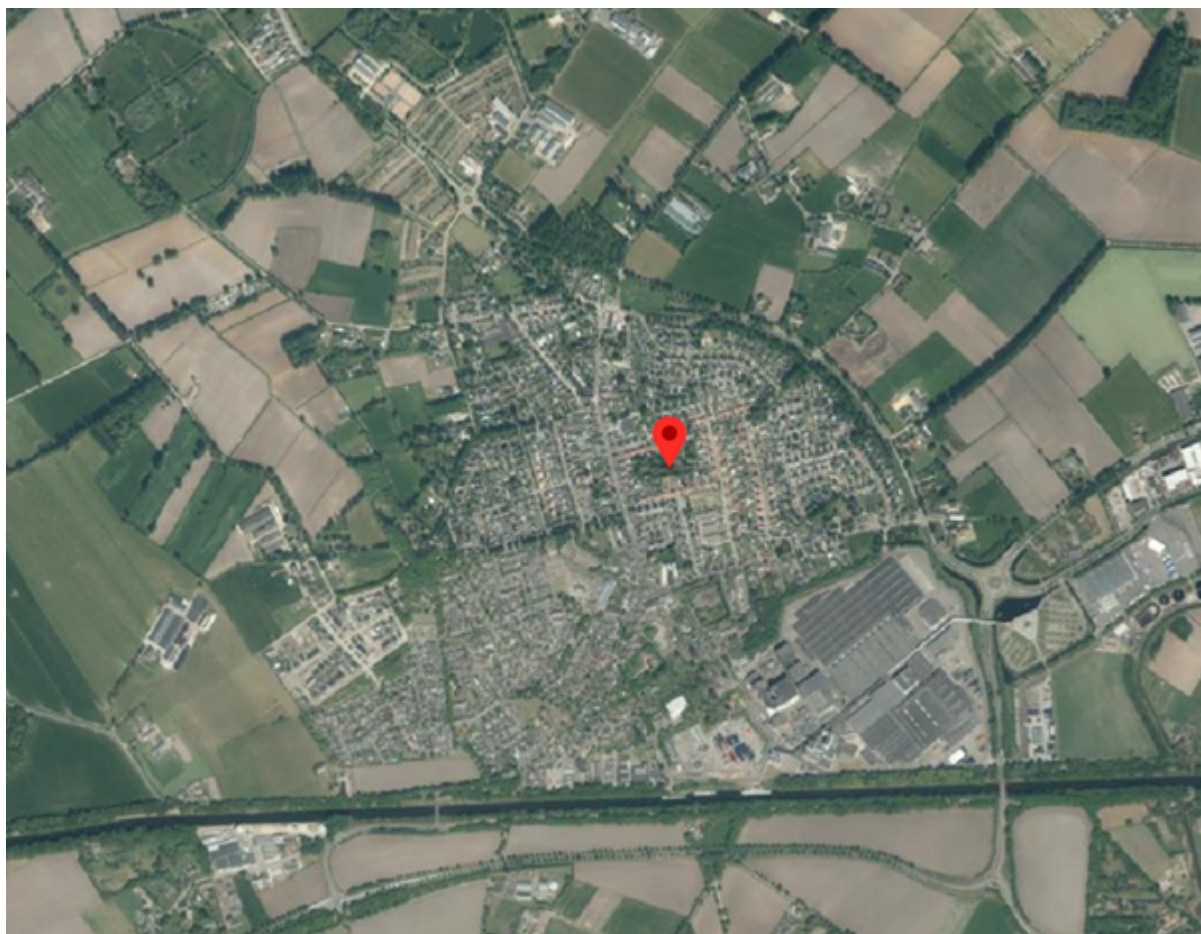
De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, zodat het noodzakelijk is om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de woningen mogelijk te maken en bevat een verantwoording van de omgevingsaspecten.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt centraal in Lieshout, aan de Baverdestraat. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 11.530 m².

De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door de grens van de bestemming Verkeer voor de Baverdestraat. Voor het overige grenst het plangebied aan kadastrale grenzen van bestaande percelen aan de Nieuwstraat, Kuiperstraat en Dorpsstraat.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied in Lieshout (ondergrond: Luchtfoto ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.2 Begrenzing plangebied (ondergrond: kadastralekaart.com)

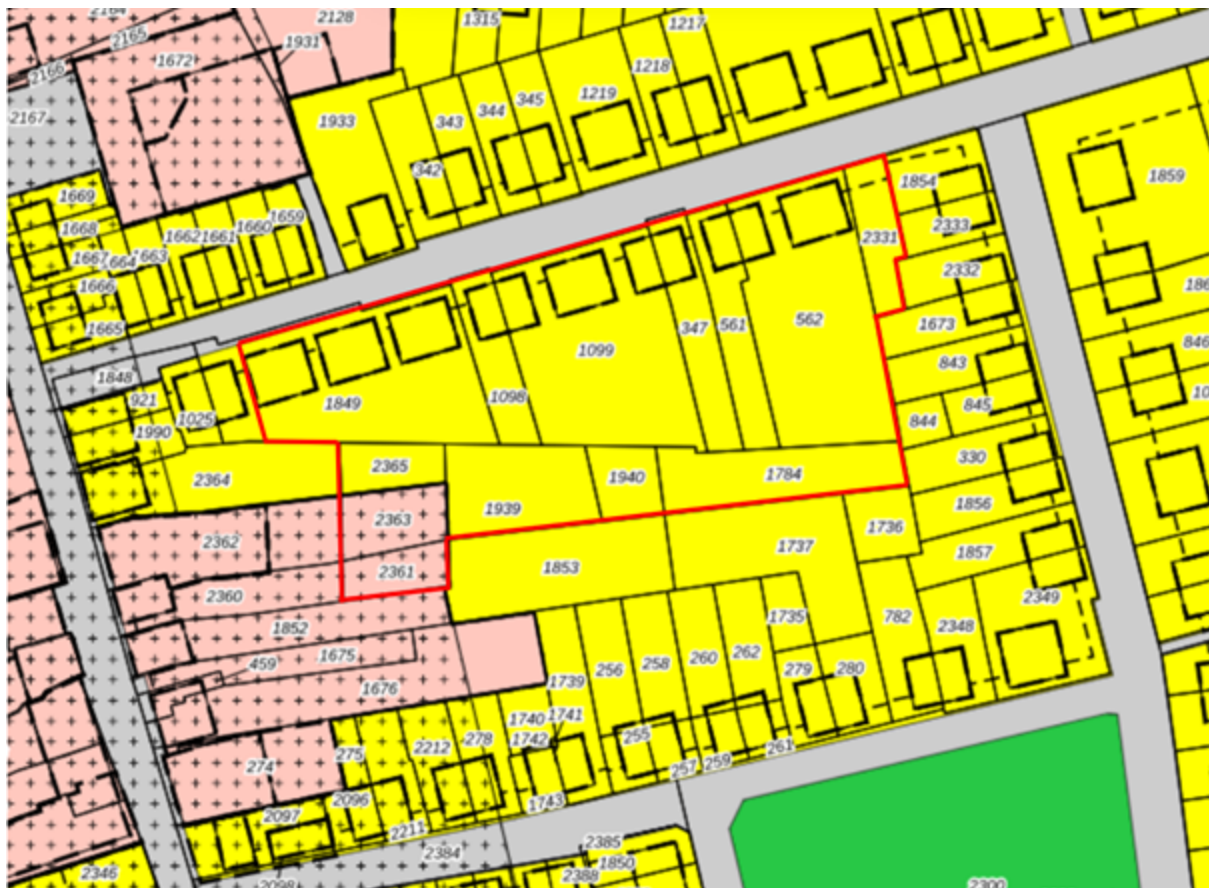
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Kom Lieshout
- Herziening Komplannen
- Parkeernormen Laarbeek
- Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek

1.3.1 Bestemmingsplan Kom Lieshout

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Lieshout', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2012. Bijgaande afbeelding bevat een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Lieshout' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In dit bestemmingsplan is voor het grootste deel van het plangebied de bestemming 'Wonen' van toepassing. Voor de percelen 2363 en 2361 geldt een centrumbestemming. Voor de bestaande woningen zijn binnen de bestemming 'Wonen' bouwvlakken met de aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen. Voor deze bouwvlakken geldt een maximale goothoogte van 6 meter. De gronden met de bestemming 'Centrum' behoren bij de percelen aan de Dorpsstraat. Hier zijn alleen bijgebouwen bij woningen toegestaan.

Omdat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' is herzien, wordt voor de bescherming van archeologische verwachtingswaarden verwezen naar de paragraaf 1.3.4

1.3.2 Bestemmingsplan Herziening Komplannen

Op 6 juli 2017 is het bestemmingsplan 'Herziening Komplannen' vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan voorziet in het aanpassen van enkele onvolkomenheden in de geldende bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen van Laarbeek. Voor het voorliggende bestemmingsplan is alleen van belang dat de begripsbepaling 'wonen/wooneenheid' is herzien. Hier is in het voorliggende bestemmingsplan rekening mee gehouden.

1.3.3 Bestemmingsplan Parkeernormen Laarbeek

Op 7 juni 2018 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parkeernormen Laarbeek' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt in bestaande ruimtelijke plannen, waaronder dus ook het bestemmingsplan 'Kom Lieshout' het gemeentelijke parkeerbeleid verankerd.

De regels uit het bestemmingsplan 'Parkeernormen Laarbeek' zijn verwerkt in de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

1.3.4 Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek

Op 29 december 2022 is het bestemmingsplan 'Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied zijn drie dubbelbestemmingen opgenomen. De voor 'Waarde - Archeologie 3, 4, en 5.1' aangewezen gronden zijn, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige hoge archeologische waarden. Het verschil tussen deze archeologische bestemmingen zit in de vrijstellingsgrenzen. Voor bodemingrepen met een diepte van maximaal 30 cm is geen vergunning vereist. Voor de oppervlakte gelden vrijstellingsgrenzen die variëren van 100 tot 500 m².

1.4 Opzet en inhoud

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Een verbeelding waarop de bestemmingen van het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde (dubbel)bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting is globaal opgedeeld in vier delen.

Inleiding en beschrijving plangebied

In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding van het plan, de ligging en het geldende planologische regime beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzes weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en bevat daarnaast een toelichting op de handhaving van het bestemmingsplan.

bestemmingsplan Baverdestraat en omgeving

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Historie

Het huidige dorp werd in de 8^e eeuw gesticht als een Frankisch domein. Omstreeks 1190 schonk de heer van Lieshout zijn bezittingen aan de abdij van Floreffe. In de eeuwen daarna verkreeg Lieshout de status van heerlijkheid. In 1698 verkocht de abdij vrijwel alle goederen van de heerlijkheid aan de pachters en enkele particuliere beleggers. De abdij verkocht de resterende goederen evenals alle rechten die het klooster in Lieshout bezat in 1714 aan een Hollandse adellijke familie. In 1842 verkochten de erven van deze familie de rechten die zij in Lieshout bezaten aan een Helmondse industrieel. Met de herziene Nederlandse Grondwet van 1848 verloor Lieshout de status van heerlijkheid. Het dorp werd in 1851 een gemeente. In 1764 wordt de Swinkels bierbrouwerij opgericht, welke later bekend wordt onder de naam Bavaria. De ontsluiting van Lieshout aan het eind van de 19de eeuw leidde tot het ontstaan en de bloei van industriële activiteiten. In 1997 kwam er een eind aan de zelfstandigheid van Lieshout toen de gemeente deel ging uitmaken van de nieuwe gemeente Laarbeek.



Afbeelding 2.1 Plattegrond Baverdestraat te Lieshout 1811 t/m 1963
 (bron: topotijdreis.nl)

Op basis van het beschikbare gedetailleerde historische kaartmateriaal blijkt dat het plangebied begin 19e eeuw voornamelijk als bouwland in gebruik was. Lieshout bestond destijds uit lintbebouwing langs

de Dorpsstraat ten westen van het plangebied. De westelijke rand van het plangebied was deels in gebruik als achtertuin van de huizen langs de Dorpsstraat. De huidige Baverdestraat was een onverharde weg die vanaf de Dorpsstraat door de akkers liep. Hij liep destijds iets ten oosten van het plangebied dood. Aan het eind van de 19e eeuw is de Baverdestraat opgewaardeerd naar doorgaande (maar nog steeds onverharde weg). Tot in de jaren '50 van de 20ste eeuw veranderde er weinig aan dit beeld. In het midden van de 20e eeuw is Lieshout snel uitgebreid, waarbij ook de woonwijken aan weerszijden van de Baverdestraat zijn gerealiseerd. Het zuiden van het plangebied is op basis van de topografische kaart nog langere tijd als akker- en/of grasland gebruikt.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Lieshout. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Baverdestraat. Deze sluit aan op de Dorpsstraat en loopt door tot aan de oostelijke rand van het dorp. Ter hoogte van het plangebied staan er aan de Baverdestraat 18 twee-onder-één kapwoningen. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap en staan op percelen met diepe achtertuinen. Slechts twee van de 18 woningen (ten noordwesten van het plangebied) blijven behouden, Baverdestraat 2 en 4.

Het onbebouwde gebied achter de woningen aan de Baverdestraat en de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat, Kuiperstraat en Nieuwstraat is in particulier eigendom en niet toegankelijk. Door de positie van de bestaande bebouwing langs de omliggende straten is het groene binnengebied ook niet zichtbaar vanaf de straat.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto bestaande situatie (Bron Google maps)



Afbeelding 2.3: Bestaande woningen aan de Baverdestraat (Bron Google maps)

2.3 Toekomstige situatie

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.3.1 Stedenbouwkundig plan

Ter vervanging van de 16 bestaande twee-onder-één-kapwoningen worden aan de Baverdestraat 22 aaneengebouwde woningen gebouwd, één blok van 8 woningen en twee blokken van 7 woningen. Achter deze woningen biedt het voorliggende bestemmingsplan mogelijkheden voor de bouw van maximaal 16 patiowoningen.

Voor de ontsluiting van de patiowoningen worden vanaf de Baverdestraat twee hofjes aangelegd. Het middelste blok aaneengebouwde woningen aan de Baverdestraat, is naar achteren geplaatst zodat aan de Baverdestraat een onbebouwde ruimte ontstaat. Deze ruimte krijgt een groene inrichting. In samenhang met het ontwerp van de patiowoningen zal ook in de hofjes voldoende groen worden aangelegd.



De aaneengebouwde woningen aan de Baverdestraat worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen met kap. De patio-woningen bevatten een volledig woonprogramma op de begane grond. Hiermee zijn zij geschikt voor senioren.

Er geldt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Aan de straatzijde wordt de mogelijkheid geboden om een tweede bouwlaag te bouwen. Hiervoor gelden een maximale oppervlakte per bouwperceel van 50 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 8 meter.

Aan de Baverdestraat en bij de entree van de hofjes worden in totaal 51 parkeerplaatsen aangelegd. De woningen aan de Baverdestraat in het noordwesten van het plangebied krijgen een ondiepe voortuin om langs de Baverdestraat 6 langspaarkeerplaatsen aan te kunnen leggen. Voor de woningen aan de Baverdestraat in het noordoosten van het plangebied worden de bestaande langspaarkeerplaatsen teruggebracht. In de openbare ruimte van de hofjes worden in totaal 38 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is het verplicht om op elk perceel met een patio-woning één parkeerplaats aan te leggen.

2.3.2 Richtlijnen beeldkwaliteit

De gemeente hecht waarde aan behoud en eventueel versterking van het omgevingsbeeld. De te ontwikkelen woningen zullen dan ook moeten passen en aansluiten bij de huidige woningen in de omgeving wat betreft situering, vorm, maatvoering, materiaalgebruik en detaillering.

Dit kan worden bereikt door in samenhang met de omgeving te toetsen aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon;
- rooilijnen zijn per blok of cluster in samenhang;

- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte.

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in de rij of het cluster, waarbij met name de kapvorm sturend is;
- gebouwen hebben afhankelijk van de bouwaanduiding platte daken of een zadeldak met dakpannen
 - Bij de bouwaanduiding 'aaneengebouwd': een zadeldak met dakpannen toepassen. Eventueel het achterste gedeelte van de eerste bouwlaag uitvoeren met een plat dak
 - Bij de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' de eerste bouwlaag uitvoeren met een plat dak. Eventuele opbouwen uitvoeren als een zadeldak met dakpannen;
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen in beginsel per woningtype gelijk uitvoeren;
- aanbouwen eventueel met doorschietende dakvlakken uitvoeren als dit past binnen het cluster.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk, waarbij evenwicht moet worden gezocht tussen individualiteit en samenhang;
- per rij of cluster de samenhang in de gevelindeling en architectonische elementen zoals puien of entreepartijen een rol laten spelen;
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen. In de kopgevels van eventuele opbouwen van de meeste zuidelijke patiowoningen geen ramen opnemen.

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn verzorgd, in samenhang met de omgeving, de rij of het cluster en in beginsel terughoudend;
- gevels in hoofdzaak in baksteen uitvoeren dan wel invullen met puien of houten delen;
- hellende daken zijn voorzien van oranje rode pannen.

2.3.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het bouwplan is vertaald naar een juridisch-planologisch kader in de vorm van het bestemmingsplan. Hierbij is aangesloten op systematiek en bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Kom Lieshout'. Het plan voldoet aan de nationale RO-standaard SVBP2008.

Voor de woningen in het plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdbouwmassa van de woningen is toegestaan. Met behulp van de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd' en 'patiowoning' wordt gestuurd op de bouwwijze. Het bouwvlak voor de aaneengebouwde woningen mag volledig worden bebouwd tot een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 en 11 meter. Omdat het ontwerp voor de patiowoningen nog niet bekend is, is daar gewerkt met een ruimer bouwvlak en een maximum bebouwingspercentage. De eerste bouwlaag mag een bouwhoogte hebben van maximaal 3,5 meter. Voor de tweede bouwlaag en de aanleg van de vereiste parkeerplaats op eigen perceel zijn specifieke bouwregels opgenomen. De tweede bouwlaag mag maximaal 50 m² groot zijn en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 8 meter. De beperking voor de zuidgevel van de zuidelijke patiowoningen (geen gevelopeningen op de tweede bouwlaag) is in de planregels opgenomen.

Buiten de bouwvlakken is met de aanduiding 'bijgebouwen' aangegeven waar op de woonpercelen bijgebouwen zijn toegestaan.

De openbare ruimte van het plangebied krijgt een bestemming 'Verkeer'. Aan het plantsoen aan de noordkant van het plangebied (aan de Baverdestraat) is een bestemming 'Groen' toegekend.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die op 11 september 2020 door de minister is vastgesteld, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel komen te vervallen.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal..

Het Rijk geeft met de NOVI richting aan de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De vier prioriteiten betreffen:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid moeten worden gemaakt. De NOVI gebruikt bij het maken van keuzes drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Beoordeling en conclusie

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

3.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Toetsingskader

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, compleet. Onderdelen en/of artikelen in het

Barro blijven ook naast de NOVI gelden.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met één of meer belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen. In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten.

Beoordeling en conclusie

Voor het plangebied zijn de volgende aspecten relevant, in die zin dat ze direct dienen door te werken in ruimtelijke plannen:

- radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 90 meter boven NAP;
- radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven NAP.

De maximaal toelaatbare hoogtes worden met de bouwmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan niet overschreden. De beoogde ontwikkeling past binnen het Barro.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis bij het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

In de gewijzigde ladder is alleen bij stedelijke ontwikkelingen buiten stedelijk gebied een uitgebreide motivering nodig. Hierbij spelen twee vragen een belangrijke rol:

- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Beoordeling en conclusie

Om te beoordelen of een ontwikkeling ladderplichtig is, wordt gekeken naar nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling op het gebied voor wonen wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

Deze ontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 38 woningen. Er worden 16 woningen gesloopt. Hiermee is nog steeds sprake van de toevoeging van 22 woningen en is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Kwantitatief

Op 9 maart 2023 is de regionale woondeal ondertekend. In de provincie Noord-Brabant ligt een gezamenlijk opgave om 130.600 woningen te bouwen. De regio Zuidoost-Brabant zet zich in voor de bouw van 45.135 woningen in de periode tot en met 2030. Om dit te bereiken, is met de woondeal een minimale opgave per gemeente vastgelegd. Voor de gemeente Laarbeek geldt in deze periode een netto opgave van minimaal 735 woningen.

Gezien de druk op de woningmarkt en de afspraken in regionaal verband kan worden geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte bestaat aan de beoogde woningbouwontwikkeling.

Kwalitatief

Met het voorliggende plan wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma van grondgebonden typologieën gerealiseerd. Aaneengebouwde woningen voor de starters en patiowoningen voor senioren. Er worden dus verschillende doelgroepen bediend. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid (zie par. 3.3.2).

In het addendum, zoals in januari 2022 vastgesteld, is vooral ingezet op de betaalbaarheid van woningen waarvoor de 60-30-10 (60% goedkope, 30% betaalbare koop, 10% dure koop) was opgenomen. Deze regel is vervangen door de landelijke kaders uit de Nationale Woon- en Bouwagenda. Deze kaders beogen voor nieuwe huur- en koopwoningen een streven van tweederde betaalbaar. Onderdeel daarvan is minimaal 30% sociale huur. Onder de categorie betaalbaar vallen sociale en huurwoningen tot € 1.000,- en koopwoningen tot € 355.000,-.

Er worden 22 sociale huurwoningen gebouwd en 16 koopwoningen voor senioren. Voor deze koopwoningen wordt gestreefd naar woningen in het middeldure segment.

Dit komt neer op 58% sociale huurwoningen, waarmee wordt voldaan aan het minimum van 30% sociale huur. Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen voor de patiowoningen zal rekening worden gehouden met het streven om tweederde van het totaal aantal woningen betaalbaar te houden.

Met het voorliggende plan wordt voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

De Omgevingsvisie is in december 2018 in werking getreden. De Omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het Omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie.

Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant (en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'.

De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'. Daarbij stuurt de provincie aan op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied houdt rekening met de provinciale Omgevingsvisie door in te spelen op het 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit'.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen. Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet.

Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. In de Interim omgevingsverordening staan regels voor burgers en bedrijven (de zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten) en regels voor bestuursorganen. Dit zijn de zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Het uitgangspunt is het bevorderen van de omgevingskwaliteit van Brabant in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Beoordeling en conclusie

In paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening (lov) "Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies" staat dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving (art. 3.5 van de lov).

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6 van de lov);

- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7 van de lov);
- c. meerwaardecreatie (art. 3.8 van de lov).

Ad a

Het doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Lieshout is aanwezen als Landelijke kern in het 'Stedelijk gebied'. Het plangebied ligt centraal in Lieshout, zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan

Ad b

De lagenbenadering is vooral van belang bij ontwikkelingen in het buitengebied. Zowel het effect op omliggende functies als effecten elders dienen te worden afgewogen. In onderhavig geval staat vast dat, vanwege de ligging van het plangebied binnen het stedelijk gebied, de functie past binnen de toekomstige (gewenste) ontwikkelingsrichting. De beoogde woonfunctie is toekomstbestendig en heeft geen negatief effect op agrarische of natuurwaarden, noch leidt de ontwikkeling tot een verslechtering van de ondergrond (bodem en grondwater) ter plaatse.

Ad c

Meerwaardecreatie kan worden beschreven op basis van de volgende drie aspecten:

- People: wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?
Door het bouwen van woningen voor verschillende doelgroepen in een bestaande stedelijke omgeving wordt ingezet op het verbeteren van de samenhang en kwaliteit van de leefomgeving. Zo heeft elke inwoner profijt van een ruimtelijk passende ontwikkeling
- Planet: hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energiegrondstofverspilling, minder klimaatbelasting)?
Door het bouwen van woningen in een bestaande stedelijke omgeving kunnen energiestromen worden gebundeld en worden onbebouwde gebieden niet onnodig belast
- Profit: wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?
Met een verdichting van het stedelijk gebied blijft de lokale economie goed functioneren

Daarnaast is in artikel 3.42 van de lov "Duurzame stedelijke ontwikkeling" opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied ligt en een onderbouwing bevat dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

De beoogde ontwikkeling aan de Baverdestraat past binnen de regionale afspraken die gemaakt zijn over woningbouw (zie par. 3.1.3) en door het benutten van een locatie in het 'Stedelijk gebied' is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

In hetzelfde artikel is aangegeven dat een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert;
- b. zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden bevordert;
- c. optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening houdt met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. bijdraagt aan een duurzame, concurrerende economie.

De beoogde woningbouwontwikkeling aan de Baverdestraat voldoet aan de basisprincipes van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hiervoor is reeds ingegaan op een veilige, gezonde leefomgeving en zorgvuldig ruimtegebruik. De woningen worden gasloos gebouwd en naar verwachting worden de woningen voorzien van zonnepanelen.

Aan de Baverdestraat is er voor het centrale blok met woningen ruimte gemaakt voor groen en enkele bomen. Ook in de hofjes wordt groen aangelegd en worden bomen geplant. Ervan uitgaande dat ook in de tuinen voldoende groen en beplanting komt, wordt hittestress voorkomen. Het voorzien in voldoende waterberging is vastgelegd in het gemeentelijk beleid en als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

In de nadere uitwerking wordt bekeken of er behoefte is aan laadvoorzieningen voor elektrische auto's. Het functioneren van de lokale economie wordt versterkt doordat er meer woningen dus inwoners komen in Lieshout.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past in het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020

Op 16 september 2010 is de Structuurvisie 'Groeï in Balans' vastgesteld door de gemeenteraad van Laarbeek. De Structuurvisie omvat het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen van de gemeente Laarbeek tot 2020. In deze structuurvisie wordt, na een beleidsinventarisatie en trendbeschrijving, op basis van acht kernkwaliteiten de visie op hoofdlijnen weergegeven. Op basis van de visie worden twaalf speerpunten benoemd voor de ontwikkeling van de gemeente Laarbeek. In 2020 wil de gemeente Laarbeek een krachtige zelfbewuste gemeente zijn die haar landelijke positie op korte afstand van Helmond en Eindhoven benut door de aansluiting op snelle verbindingen met het stedelijk gebied, in combinatie met een aantrekkelijk buitengebied en woon- en leefklimaat. Aantrekkelijk voor zowel de inwoner als de (stedelijke) recreant en de in Laarbeek wonende forens en kenniswerker, die rust en ruimte ambieert. Om dit te bereiken, focust Laarbeek zich op behoud en versterking van een gevarieerd, goed ontsloten en rustiek buitengebied voor de extensieve, routegebonden recreatie. Ook behoud en versterking van de cultuurhistorie en contrastrijkdom binnen de vier kernen, zijn van wezenlijk belang.

Lieshout wordt beschouwd als een rustig molendorp met karakteristieke buurtschappen. Voor de dorpskern Lieshout is een aantal uitgangspunten en doelstellingen opgenomen. Deze uitgangspunten hebben betrekking op het landelijk gebied van Lieshout. Het gaat in de structuurvisie voornamelijk over de woningbehoefte, imago-versterking, bereikbaarheid en het behoud van jongeren.

Conclusie

De visie voor Lieshout is nog steeds een aantrekkelijke woongemeente te zijn en blijven. De structuurvisie uit 2010 heeft geen specifieke aandachtspunten voor dit plan. Er wordt bijgedragen aan een uitbreiding en versterking van de huidige woningvoorraad. Het plan maakt woningen voor starters en senioren mogelijk.

3.3.2 Beleidskader Wonen 2023

De afgelopen 2 jaar is er veel veranderd: bouwkosten zijn enorm gestegen en de woningnood is verder toegenomen. Daarnaast is er een Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld en is in maart 2023 de Woondeal Zuidoost-Brabant ondertekend. De komende jaren moeten er minstens 735 woningen worden gebouwd in de gemeente Laarbeek.

Naast de landelijke ontwikkelingen heeft de gemeente Laarbeek te maken met de economische voorspoed in de Brainport-regio. Buiten de grote voordelen brengt deze schaa sprong ook diverse uitdagingen met zich mee. Zo wordt de druk op de lokale woningmarkt nog groter.

Vanwege bovenstaande is op 12 oktober 2023 het Beleidskader Wonen 2023 vastgesteld. Met het Beleidskader Wonen 2023 wordt ingezet op betaalbaarheid, zorg en een passend woningaanbod. Het Beleidskader Wonen is dynamisch en beoogt het volbrengen van de taakstelling en het optimaal presteren op belangrijke, kwalitatieve pijlers. Realistische planvorming is daarbij het doel.

Met dit beleidskader heeft de gemeente Laarbeek een instrument in handen waarmee kan worden gestuurd op de gemeentelijke woningbouwopgave en waaraan projecten kunnen worden getoetst. Omwille van de best mogelijke oplossing kunnen locatie- en soms zelfs projectafhankelijke keuzes worden gemaakt.

De differentiatie voor de nieuwbouwopgave bestaat uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 37% betaalbare koop en middeldure huur- en koopwoningen en maximaal 33% in het dure segment. De differentiatie is in beginsel van toepassing op alle projecten vanaf 4 woningen. Voor woningbouwontwikkelingen van 4 tot en met 14 woningen, geldt een inspanningsverplichting om de mogelijkheden tot het realiseren van sociale huur en middeldure huur- en koopwoningen te onderzoeken. Voor projecten vanaf 15 woningen is differentiatie de norm. Voor alle projecten geldt een focus op levensloopbestendige woningen.

De kwalitatieve opgave wordt bepaald door een drietal pijlers: bouwen naar behoefte, leefbaarheid en maat en schaal.

De dilemma's die hierdoor ontstaan, zijn in het beleidskader benoemd en vertaald in richtinggevende doelen voor de nieuwbouwopgave. Hiermee ontstaat een dynamiek waarbinnen realistische en haalbare plannen kunnen ontstaan.

Het Beleidskader Wonen 2023 bevat ook een Visie op Wonen, Welzijn en Zorg. Aan de hand van een aantal thema's worden de ambities van de gemeente Laarbeek beschreven. In de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg komen drie speerpunten nadrukkelijk aan bod:

- Bewustwording: hierbij zetten we inwoners in hun kracht om zelf regie te voeren.
- Doorstroming bevorderen: door de juiste woningen bij te bouwen, komen bestaande woningen vrij.
- Stimuleren van gemeenschapskracht: waardoor inwoners zich meer verantwoordelijk gaan voelen voor elkaar.

Wat betreft zelfstandig (langer thuis) wonen is er sprake van verschillende typen woningen: nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.

Beoordeling en conclusie

De 22 aaneengebouwde sociale huurwoningen zijn bedoeld voor starters. Met dit aantal komt het aandeel sociaal binnen het plangebied op 58%. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de norm. Voor de 16 koopwoningen wordt gestreefd naar woningen in het middeldure segment. Deze woningen kunnen als nultredenwoning en zorggeschikt (dus levensloopbestendig) worden gebouwd, zodat zij geschikt zijn voor senioren. Het plan biedt dus mogelijkheden tot doorstroming; ouderen kunnen naar een kleinere woning. Deze mensen verlaten woningen die weer geschikt zijn voor (startende) gezinnen.

De opzet van het plan met twee hofjes biedt ook een goede basis voor het stimuleren van de gemeenschapskracht zoals beschreven in het Visie op Wonen, Welzijn en Zorg.

Het beoogde plan sluit aan bij het gemeentelijke woonbeleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 MER beoordeling

4.1.1 Algemeen

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een MER (Milieueffectrapport) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst beoordeeld worden of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij.

4.1.2 Onderzoek en conclusie

De nieuwbouw van maximaal 38 woningen kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het project valt ruimschoots binnen de gestelde drempelwaarden. Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

De milieuaspecten zijn in dit hoofdstuk voldoende afgewogen. Het college heeft dan ook besloten dat, vanwege die beperkte omvang van het project, het opstellen van nadere m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Wet- en regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1 Richtafstanden VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is onderzoek noodzakelijk. Het plangebied wordt aangemerkt als 'rustige woonwijk'.

4.2.2 Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt centraal gelegen in Lieshout. Ten westen van het plangebied liggen twee percelen met een centrumbestemming. Binnen deze bestemming is het toegestaan om woningen te realiseren, daarnaast zijn er kleine bedrijven toegestaan die binnen milieucategorie 1 en 2 vallen. Gelet op de afstand van de bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen' in het voorliggende bestemmingsplan tot de dichtstbijgelegen bouwvlakken binnen de aangrenzende centrumbestemming van bijna 50 meter vormen de gebruiksmogelijkheden geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van woningen. Ook andersom worden de gebruiksmogelijkheden niet beperkt.

Ten oosten van het plangebied op 150 meter afstand bevindt zich een rioolgemaal. Ten westen van het plangebied bevindt zich een elektriciteitshuisje op 90 meter afstand. Beide nutsvoorzieningen met een bedrijfsbestemming vallen ruimschoots buiten de richtafstanden.

Het omgevingsaspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouw binnen het plangebied.

4.3 Bodem

4.3.1 Wet- en regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid.

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet.

Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning kan worden verleend.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/herzien van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

4.3.2 Onderzoek en conclusie

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Econsultancy heeft begin 2020 verkennend bodemonderzoek en asbest in bodem uitgevoerd aan de Baverdestraat te Lieshout. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 1.

Het onderzoek heeft het doel om vast te stellen of er binnen het plangebied bodemverontreiniging aanwezig is, na te gaan of de verdenking van verontreiniging met asbest van het terrein terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem en/of het puin, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen sloop en nieuwbouw.

Ter plaatse van de achtertuin behorend bij Baverdestraat 6 is aan de zuidzijde van de schuur een afkapping gelegen. Deze afkapping is voorzien van asbestverdachte golfplaten. Ter plaatse van de achtertuin behorend bij Baverdestraat 8 is aan de westzijde van de tuin een schuur gelegen. Deze schuur is voorzien van asbestverdachte golfplaten. In beide gevallen is de inspoelzone verhard, waardoor onderzoek niet noodzakelijk is.

De bovengrond van het plangebied is licht verontreinigd met metalen, minerale olie, PAK en PCB. Het

grondwater ter plaatse blijkt licht verontreinigd met xylenen, barium en minerale olie. In één peilbuis is een matige minerale olieverontreiniging aangetoond. Econsultancy verwacht dat de matige minerale olieverontreiniging mogelijk veroorzaakt is door een kleine incidentele spil en adviseert om eerst een herbemonstering uit te voeren. Indien er wederom een matige olieverontreiniging wordt aangetroffen, wordt een beperkt nader onderzoek geadviseerd.

Ter plaatse van de asbestverdachte deellocaties is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.

Nader grondwateronderzoek

Econsultancy heeft eind 2023 een nader grondwateronderzoek uitgevoerd. De hiervoor genoemde peilbuis is herbemonsterd en er zijn drie aanvullende peilbuizen geplaatst ter horizontale afperking.

Uit de resultaten van het nader onderzoek blijkt dat de gemeten gehalten aan minerale olie in het grondwater de signaleringswaarde en de voorkeurswaarde voor grondwater in Noord-Brabant niet overschrijden. De eerder aangetroffen matige verontreiniging met minerale olie is bij het nader onderzoek niet meer aangetroffen.

De rapportage van het nader onderzoek is opgenomen als Bijlage 2.

Conclusie

De bodem- en grondwaterkwaliteit vormen geen belemmering de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.4 Geluid

4.4.1 Wet- en regelgeving

Het toetsingskader wordt voor het akoestisch onderzoek gevormd door de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat, met uitzondering van een weg binnen een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur, elke weg van rechtswege een zone heeft. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Indien de zone van de weg een overlap met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en moet de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in acht worden genomen. Een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting is na afweging van geluidsreducerende maatregelen toegestaan tot de maximaal te ontheffen geluidsbelasting.

Wanneer op basis van overwegende bezwaren de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemming onvoldoende of niet kan worden gereduceerd, kan het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning(en).

In de directe omgeving van het plan zijn ook wegen met een toegestane maximumsnelheid van 30 km/uur gelegen. Dergelijke wegen hebben volgens de Wet geluidhinder geen zone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie is echter een akoestisch onderzoek naar het woon- en leefklimaat ten gevolge van deze wegen benodigd. De beoordeling van het woon- en leefklimaat zal plaatsvinden op basis van de Wet geluidhinder. Voor de nabijgelegen 30 km/uur wegen kunnen vanwege het ontbreken van een zone geen hogere waarden worden vastgesteld.

4.4.2 Onderzoek en conclusie

Econsultancy heeft een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (zie Bijlage 3). De geluidsgevoelige bestemmingen zijn niet gelegen in de geluidszone van een weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Baverdestraat, Dorpstraat, Floeffestraat, Kuiperstraat, Nieuwstraat, Servaasstraat en binnenplanse wegen) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Ten gevolge van de Baverdestraat is de geluidsbelasting op twee blokken (west- en oostzijde) met aaneengebouwde woningen 53 dB en daarmee hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Omdat op de Baverdestraat een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt, is de Wet geluidhinder niet van toepassing en kan geen hogere grenswaarde worden vastgesteld. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van geluidsreducerende maatregelen gewenst.

Bronmaatregelen zoals het beperken van de rijsnelheid of de verkeersintensiteiten van de Baverdestraat zijn onder andere vanuit verkeerskundig oogpunt geen reële maatregelen. Overdrachtsmaatregelen zoals het vergroten van de afstand tussen de weg en de woningen zijn gezien de beperkte ruimte binnen het plangebied niet efficiënt. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is dus niet doelmatig. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Hiermee dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan het in het Bouwbesluit opgenomen binnenniveau.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wet- en regelgeving

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, deze eisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate'

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zeer fijn stof (PM_{2,5}), fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 3% van 25 µg/m³ ofwel 0,75 µg/m³ voor zeer fijn stof en 3% van 40 µg/m³ ofwel 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof als NO₂.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. behoort een project tot een niet in de regeling NIBM genoemde categorie, dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond op het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende relevante categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van maximaal 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Naast toetsing aan de NIBM, moet er ook worden beoordeeld of

initiatieven voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

4.5.2 Onderzoek en conclusie

Dit bestemmingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die vele malen kleiner is dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire's, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van de Gasunie zijn het meest relevant.

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van infrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.6.2 Onderzoek en conclusie

Econsultancy heeft een quickscan externe veiligheid uitgevoerd (zie Bijlage 4). Het doel van het onderzoek is het identificeren van mogelijk relevante risicovolle activiteiten in de omgeving en de effecten van deze activiteiten op het plan. Op basis van een inventarisatie van de risicobronnen in de omgeving van het plangebied wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen gelden voor de nieuw te realiseren woningen.

4.7 Natuur

4.7.1 Wet- en regelgeving

De Wet natuurbescherming ziet op de bescherming van waardevolle gebieden (waaronder de Natura 2000-gebieden) en de bescherming van planten- en diersoorten. Voor gebieden die deel uitmaken van het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen de ecologische hoofdstructuur) is daarnaast sprake van planologische bescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of beschermde planten- en diersoorten. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

4.7.2 Onderzoek en conclusie

Soortenbescherming

In verband met de voorgenomen plannen is in 2019 een toets flora en fauna uitgevoerd (Staro natuur en buitengebied), zie bijlage 1 bij het Activiteitenplan in de bijlage. Adviesbureau Kruidbos Ecologie-Onderzoek-Advies heeft in 2016, 2017, 2018 en 2019 onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen in de Baverdestraat in Lieshout (zie Bijlage 5). Het vleermuisonderzoek is toen echter niet geheel volgens de huidige onderzoeksprotocollen uitgevoerd. Daarom is in 2020, in aanvulling op het onderzoek van Kruidbos, nader onderzoek naar huismus, gierzwaluw en vleermuis uitgevoerd door Staro Natuur en Buitengebied, zie bijlage 3 bij het Activiteitenplan in de bijlage. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er zeven nesten van huismus aanwezig zijn in de gebouwen in het plangebied. De tuinen van de woningen en het groene gebied ten zuiden van de woningen maken deel uit van het leefgebied van de huismus. Van gierzwaluw zijn twee nesten in het plangebied aangetroffen. Van gewone dwergvleermuis is één paarverblijfplaats vastgesteld. Als gevolg van de voorgenomen plannen worden deze verblijfplaatsen van gierzwaluw, huismus en gewone dwergvleermuis vernietigd. Tevens leidt het verwijderen van de begroeiing rondom de woningen en ten zuiden van de woningen tot de aantasting van het leefgebied van de huismus. Hiervoor is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en dienen mitigerende (verzachtende) maatregelen te worden genomen om een negatief effect op de staat van instandhouding van de soorten te voorkomen. Om de verblijfplaatsen en het leefgebied te mogen aantasten, is een ontheffing aangevraagd bij provincie Noord-Brabant.

Door Staro is hiervoor een activiteitenplan opgesteld op basis waarvan de provincie ontheffing heeft verleend. Het activiteitenplan zijn als Bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen, de ontheffingsbeschikking als Bijlage 1 bij de regels. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen gerelateerd aan de voorschriften uit de ontheffingsbeschikking.

Steenmarter

Medio 2024 is geconstateerd dat er in en nabij de bestaande woningen in het plangebied mogelijk verblijfplaatsen van steenmarters aanwezig zijn. Tijdens een inventarisatie door een ecooloog van Staro zijn uitwerpselen van steenmarters in en rondom woningen gevonden, waarmee vaststaat dat er één of meer steenmarters gebruik maken van deze verblijfplaatsen en het plangebied. Om deze reden zal voor de steenmarter een uitbreiding op de verleende ontheffing worden aangevraagd. Binnen het plangebied zal ruimte worden gemaakt voor mitigerende maatregelen, zoals het ingraven van marterboxen en het aanleggen van takkenrillen/takkenhopen. Hiervoor wordt een activiteitenplan opgesteld.

Gebiedsbescherming

Door Econsultancy is in augustus 2024 een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie (zie Bijlage 7).

Het plan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven' ligt op circa 11,2 kilometer

afstand. Op circa 13,7 km afstand ligt tevens het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Er dient te worden nagegaan of er geen significante stikstofdepositie zal plaatsvinden op Natura 2000-gebieden.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als gebruiksfase is gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) ligt op ruim 500 meter afstand ten westen van het plangebied. Vanwege deze afstand is het niet te verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden in het NNB.

4.8 Water

4.8.1 Wet- en regelgeving

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Laarbeek. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022-2027 uitvoert. In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is.

Daarnaast beschikt het waterschap over de Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De Keur

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Gemeentelijk beleid

Het waterbeheer beleid van de gemeente Laarbeek voor de planperiode 2019 tot en met 2023 opgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). De gemeente hanteert het wettelijke voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater (vertragen, bergen, afvoeren).

In het beleid geeft de gemeente aan dat de eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt primair zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater. De gemeente hoeft het hemelwater afkomstig van particulier terrein niet te ontvangen. Alleen als de houder van het verzamelde hemelwater dit redelijkerwijs niet kan afvoeren.

Normale buien, komen een a twee keer per jaar voor, probeert de gemeente zoveel mogelijk ondergronds te bergen en af te voeren. Extreme buien, komen eenmaal per 10 – 100 jaar voor, wil de gemeente vanuit economisch oogpunt bovengronds verwerken op locaties met een laag/gemiddeld risicoprofiel zoals bijvoorbeeld verlaagde groenvoorzieningen.

De gemeente geeft de voorkeur om bij nieuwe bouwlocaties of vitale/belangrijke infrastructuur het te vermijden om te bouwen op lager gelegen (grond)wateroverlastgevoelige locaties. Bij nieuwbouw heeft het de voorkeur om het water te bergen en de openbare ruimte waterproof in te richten. Waarbij het regenwater bij voorkeur wordt geïnfiltreerd in de bodem en overtollig hemelwater bovengronds verwerkt.

Op plaatsen waar infiltratie in de bodem mogelijk is, zijn de beleidsregels van de gemeente leidend. Dit geldt zowel voor particulier terrein als de openbare ruimte. Als er sprake is van afvoeren naar oppervlaktewater met een belangrijke functie voor de waterhuishouding zijn de beleidsregels van het waterschap van toepassing. Los van deze beleidsregels toetst de gemeente altijd aan een bui die eenmaal per 100 jaar voorkomt. Als ontwerpnorm hanteren de gemeente net als de Brabantse waterschappen 60 mm berging van regenwater in de boven en/of ondergrond en binnen het plangebied.

4.8.2 Onderzoek en conclusie

Door Econsultancy is in september 2023 een watertoets opgesteld. De rapportage daarvan is als Bijlage 8 opgenomen..

Uit de watertoets blijkt dat op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis de waterbergingsopgave voor de planlocatie in totaal ca. 461 m³ (7.685 m² x 0,06 m) bedraagt. Het hemelwater wordt op een duurzame wijze verwerkt en gescheiden van het vuilwater.

Binnen het plangebied is weinig ruimte beschikbaar om hemelwater bovengronds te bergen. Hierdoor zal moeten worden gezocht naar een ondergrondse voorziening. Vanwege de grondwaterstand is er in de openbare ruimte met inachtneming van ruimte voor kabels en leidingen geen mogelijkheid om de volledige wateropgave zonder verlies van berging ondergronds te bergen in een infiltratievoorziening. Hemelwater zal derhalve tijdelijk moeten worden geborgen in een waterdichte opvangbak of tank met leegloopinstallatie.

Hemelwater en afvalwater

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden te worden ingezameld, verwerkt en aangeleverd. Door de ontwikkeling aan de Baverdestraat zal het aanbod van vuilwater naar verwachting toenemen. Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. In de toekomstige situatie wordt hiermee rekening gehouden met een toename van circa 6,6 m³ /dag.

Boringsvrijezone

Het plangebied ligt ten oosten van een waterwingebied en in een boringsvrije zone. Hierbij bevindt zich in de ondergrond een aaneengesloten slecht doordringbare kleilaag. Deze gebieden zijn minder kwetsbaar voor verontreinigingen en aantastingen dan grondwaterbeschermingsgebieden. Hier gelden ook minder strenge regels. Als een deel van de winning boven en een deel van de winning onder een kleilaag plaatsvindt, kan er zowel een grondwaterbeschermingsgebied als een boringsvrije zone om de winning liggen. Het plangebied is gelegen nabij diverse grondwateronttrekkingen zowel van Brabant Water als van Bavaria NV. Er is op de verbeelding en in de planregels een gebiedsaanduiding opgenomen ter bescherming van deze zone.

Conclusie

Op basis van het oogpunt van de waterhuishouding worden geen belemmeringen verwacht voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Wet- en regelgeving

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet en gemeentes hebben dit in hun bestemmingsplannen opgenomen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Verordening, zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten. De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

Econsultancy heeft in 2019 een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 9.

In 2020-2021 heeft de gemeente Laarbeek haar erfgoedkaart laten actualiseren. Hierdoor zijn de archeologische verwachtingen- en waardenkaarten en de cultuurhistorische waardenkaarten verder verfijnd. De archeologische verwachtingswaarden zijn verankerd in het bestemmingsplan 'Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek'. Voor het plangebied zijn de archeologische verwachtingswaarden zoals weergegeven in figuur 8 van de rapportage van Econsultancy niet gewijzigd.

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een lage gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum, een middelhoge gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit de Bronstijd en de IJzertijd en een hoge gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Neolithicum, de Romeinse tijd en Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

Uit de resultaten van het verkennend booronderzoek blijkt dat het plangebied in het verleden grotendeels is vergraven. Op grond van verrichte onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar 'laag'. De gemeente Laarbeek heeft daarom een selectiebesluit genomen om de beschermende archeologische dubbelstemmingen binnen het plangebied te laten vervallen. Om die reden zijn er geen archeologische dubbelbestemmingen opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

4.11 Verkeer en parkeren

Zoals in paragraaf 2.3 al is aangegeven, sluit het plangebied op logische wijze aan op de wegen in de directe omgeving. Voor autoverkeer worden de patiowoningen van het nieuwe woongebied ontsloten door twee hofjes die aansluiten op de Baverdestraat. Het aantal verkeersbewegingen neemt naar verwachting toe met maximaal 327 verkeersbewegingen per weekdag (zie Onderzoek stikstofdepositie). Omdat er ook woningen verdwijnen, neemt het aantal verkeersbewegingen op de Baverdestraat per saldo minder toe. De inrichting van de weg is voldoende om de toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Wat betreft het parkeren dient het plan te voldoen aan de Nota Parkeernormen 2023. Het plangebied maakt grotendeels onderdeel uit van de zone 'schil/overloop'. Van de 22 sociale huurwoningen (aaneengebouwde woningen) vallen er 5 binnen de grenzen van het centrumgebied, van de patiowoningen 4 woningen. Voor de berekening van het totaal te realiseren parkeerplaatsen gelden de volgende normen.

Type woning	Aantal	Parkeernorm	Totaal
Sociale huurwoningen			
<i>centrumgebied</i>	5	1,3	6,5
<i>schil/overloop</i>	17	1,4	23,8
Patiowoningen			
<i>centrumgebied</i>	4	1,5	6
<i>schil/overloop</i>	12	1,8	21,6
		Totaal	57,9

Om de huidige parkeersituatie in de directe nabijheid van het plangebied in beeld te brengen, zijn er begin juli 2023 tellingen uitgevoerd op drie maatgevende momenten. Uit de telmomenten (zie parkeeronderzoek in Bijlage 10) is gebleken dat de hoogste bezettingsgraad 75% bedroeg.

De parkeerdruk ligt in de huidige situatie onder de maximale bezettingsgraad van 85%. Zodoende kan worden geconcludeerd dat er momenteel sprake is van een acceptabele parkeersituatie.

Met de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied worden aan de Baverdestraat 13 langspaarkeerplaatsen aangelegd. Daarvan worden er slechts 5 toegerekend aan dit plan, de overige parkeerplaatsen zijn voor bezoekers van de woningen aan de overkant. In de hofjes worden in totaal 38 parkeerplaatsen gerealiseerd en worden 16 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

Dus in totaal zijn er voor het plan 59 plaatsen beschikbaar waarmee wordt voldaan aan de nu geldende parkeernormen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels dienen te worden gehanteerd, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en de nu geldende bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.3). Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel 'Wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Opbouw bestemmingen

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de groene ruimte aan de Baverdestraat. De aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van beplanting. Hierbij is het toegestaan om wandelpaden, speelvoorzieningen en specifieke gebruiksvoorzieningen aan te brengen.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de Baverdestraat en de twee hofjes ter ontsluiting van de patiowoningen. Deze bestemming maakt het mogelijk om de woonstraten en parkeerplaatsen te realiseren.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de nieuwe bouwpercelen.

Hoofdgebouwen (woningen) moeten binnen de bouwvlakken worden opgericht. Hiervoor gelden de maximale goot- en bouwhoogten zoals aangeduid op de verbeelding. Deze zijn afgestemd op het bouwplan voor de aangebouwde woningen en biedt voor de patiowoningen de kaders waarbinnen een bouwplan kan worden ontworpen (zie ook par. 2.3).

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende maten, ondergrond bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

bestemmingsplan "Baverdestraat en omgeving" (vastgesteld)

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen. Ook de parkeerregels zijn onderdeel van dit artikel.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemming. Het betreft het afwijken van de voorgeschreven maatvoering ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten en bebouwde oppervlakten wanneer door het toepassen van de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met bestaande direct aansluitende bouwwerken.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen voor de boringsvrije zone. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van de kleilaag in de bodem ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Gebruik en bebouwing van de gronden conform de onderliggende bestemming zijn toegestaan met inachtneming van de voorwaarden, zoals die in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden gesteld.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven:

6.1.1 Artikel 6.2.1

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- g. de bouw van één of meer woningen;
- h. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- i. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- j. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- k. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- l. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een in het betreffende artikel genoemde bouwplan, namelijk de realisatie van maximaal 38 woningen. Er dient een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor de bouw van de woningen aan de Baverdestraat is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente Laarbeek en de initiatiefnemer. De kosten die gemaakt worden voor dit deel van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer en heeft voor de gemeente Laarbeek geen financiële gevolgen.

De ontwikkeling van de kavels in het binnengebied en de inrichting van de openbare ruimte zijn in handen van de gemeente Laarbeek. De gemeente is zoldoende volledig financieel verantwoordelijk voor deze uitvoering. Hiervoor is een sluitende grondexploitatie opgesteld.

Het bestemmingsplan is gelet op het voorgaande financieel uitvoerbaar. De vaststelling van een exploitatieplan kan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan betreft een bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van 38 woningen in Lieshout. Bestemmingsplannen worden opgesteld conform de Uniforme Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerpbestemmingsplan 'Baverdestraat en omgeving' heeft van vrijdag 6 oktober 2023 tot en met donderdag 16 november 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad. In totaal zijn vier

zienswijzen ontvangen. De samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen, alsmede de bijbehorende aanpassingen en de ambtshalve aanpassingen, zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen die als Bijlage 11 is opgenomen.

Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is een omgevingsdialoog gehouden. Hiervoor is een participatiegroep samengesteld, die in oktober 2017 voor het eerst op de hoogte zijn gebracht van de woningbouwplannen. In 2018 zijn hierop volgend twee bijeenkomsten georganiseerd om de leden van de participatiegroep op de hoogte te houden van onderzoeksresultaten en ontwikkelingen rondom de woningbouwontwikkeling. Op 28 februari 2023 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor alle omwonenden, inwoners van Lieshout en Laarbeek. De laatste bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 29 maart 2023.

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is de positie van de aansluiting van de twee hofjes op de Baverdestraat aangepast zodat deze niet recht op tegenover liggende woningen uitkomen.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Daarom is het concept ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas.

De provincie heeft laten weten dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in de watertoets en waterparagraaf.