Helmondseweg 41 (Malthezer Hoeve), Aarle-Rixtel

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 8
2.3 Toekomstige situatie 9

Hoofdstuk 3 Beleid **15**
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 19
3.3 Gemeentelijk beleid 25
3.4 Overig 28

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **30**
4.1 MER beoordeling 30
4.2 Bedrijven en milieuzonering 31
4.3 Bodem 33
4.4 Geluid 34
4.5 Luchtkwaliteit 34
4.6 Externe veiligheid 35
4.7 Flora en fauna 37
4.8 Water 39
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 41
4.10 Duurzaamheid 42
4.11 Kabels en Leidingen 43
4.12 Verkeer en parkeren 43

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **44**

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **46**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 46

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Malthezer Hoeve aan de Helmondseweg staat al geruime tijd leeg en heeft veel achterstallig onderhoud. Ook het terrein rondom de hoeve wordt al geruime tijd niet meer onderhouden en het statige woonhuis (villa) gaat zienderogen achteruit. De bijbehorende schuren en stallen zijn van zeer slechte kwaliteit. Het object is voor particuliere kopers gezien de omvang en het zwaar achterstallige onderhoud niet interessant. Een ontwikkelende partij heeft de mogelijkheid gehad dit object aan te kopen en het initiatief genomen zodat het niet verder in verval raakt. Dit heeft geresulteerd in een principeverzoek naar de gemeente.

De gemeente Laarbeek heeft een verzoek ontvangen voor een zorgvuldige herontwikkeling van de Malthezer Hoeve en is voornemens hieraan medewerking te verlenen. Naast de villa zullen op het terrein maximaal 36 woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens worden ondergebracht in 4 boerderijvolumes. Een belangrijk thema achter de herontwikkeling is 'samen leven en samen wonen'. Hiervoor worden collectieve voorzieningen ondergebracht in de bestaande villa. Daarbij worden de hoeve en het landschap opengesteld en ingericht voor ontmoeting en verblijven in de buitenruimte. In beperkte mate mogen eigen gekweekte producten worden verkocht en is een klein horecapunt toegestaan.

Omdat het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' slechts één woning toestaat, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische mogelijkheden voor de beoogde herontwikkeling van de Malthezer Hoeve. Gelijktijdig wordt op de gronden rondom het bouwperceel voorzien in de beoogde cultuurhistorische impulsen en groen-blauwe versterkingen.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Helmondseweg 41, kadastraal bekend gemeente Aarle-Rixtel, Aarle-Rixtel, sectie C no. 4452 en 4451. De oppervlakte van het plangebied is 40.560 m².

De genoemde percelen liggen net buiten de bebouwde kom, ten zuidoosten van Aarle-Rixtel, tussen de Helmondseweg en de Kanaaldijk Noordwest.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied t.o.v. Aarle-Rixtel (ondergrond: kadastralekaart.com)



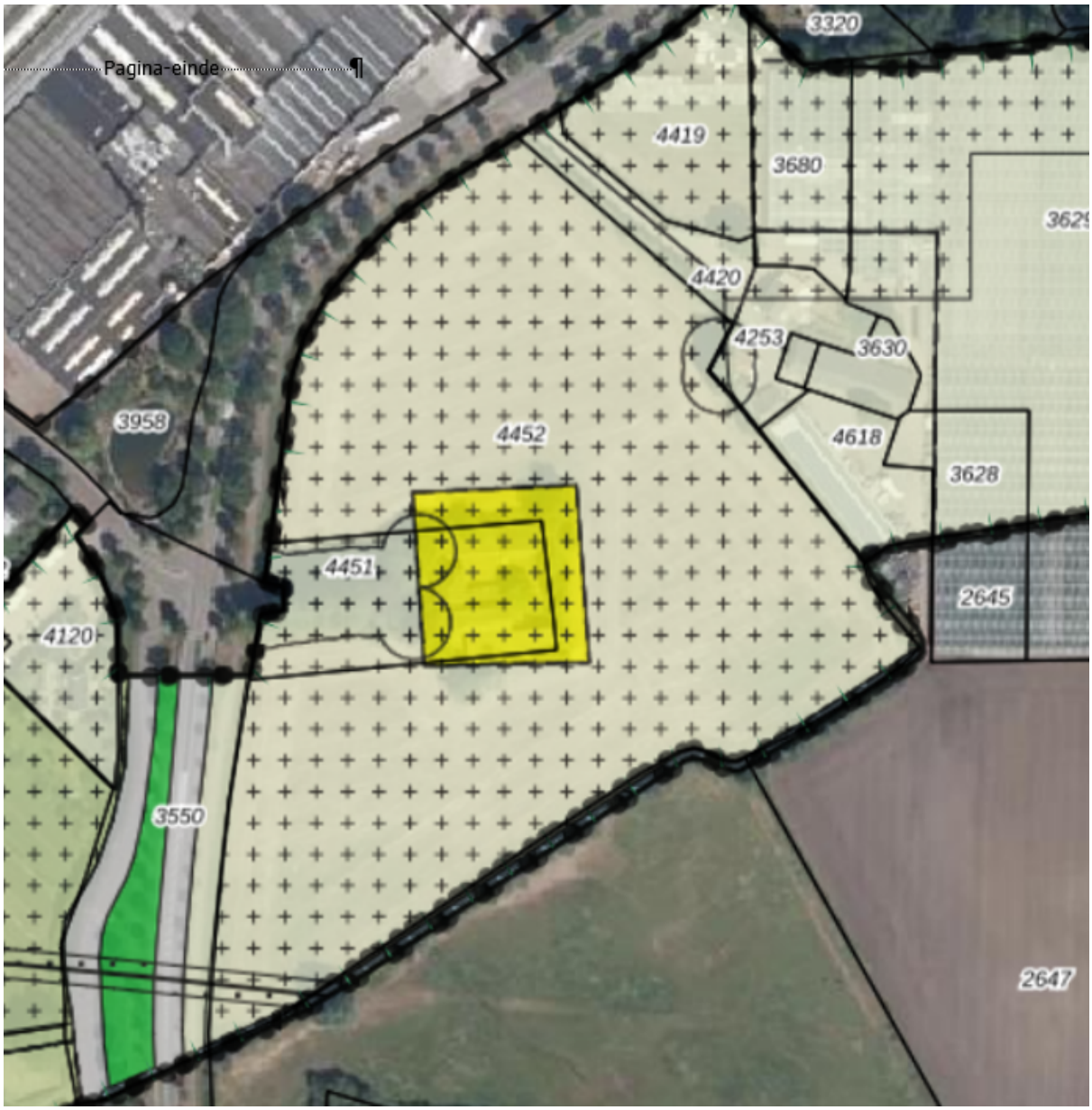
Afbeelding 1.2 Begrenzing plangebied (ondergrond: kadastralekaart.com)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2010. Bijgaande afbeelding bevat een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan. Voor het grootste deel is de bestemming Agrarisch (grijsgroene kleur) van toepassing. De Malthezer Hoeve is voorzien van de bestemming Wonen (gele kleur). Binnen de bestemming Wonen is slechts één woning toegestaan met bijbehorende hoevebebouwing.

Voor het hele plangebied is verder de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 van toepassing. Voor de bomenlaan langs de oprijlaan is de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie bomen van toepassing.

De beoogde herontwikkeling is niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.



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

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 'Buitengebied' het gemeentelijke parkeerbeleid verankerd. Daarnaast is voor de hele gemeente het bestemmingsplan 'Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek', zoals op 29 september 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld, van toepassing. Voor het hele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Dit houdt in dat voor bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm een vergunningplicht geldt.

De regels uit de bestemmingsplannen 'Parkeernormen Laarbeek' en 'Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' zijn verwerkt in de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

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 keuzen 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.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Historie

Waar nu de Helmondseweg loopt, liep lang geleden één van de belangrijkste handelsroutes uit de middeleeuwen, de Grote Landroute van Keulen naar Antwerpen. Vanaf deze handelsroute waren in de verte de kerk en de toren van Rixtel te zien en de Malteserhoeve. Al in 1178 na Christus was er een kerk in Rixtel. Deze kerk was de moederkerk voor een groot gebied, dat zich uitstrekte over het huidige Helmond. Vlakbij de kerk lag de Hoeve, ook wel klooster, bouwhoeve of hofstede genoemd. Bijgaande afbeelding laat duidelijk zien hoe de Hoeve zich verhield ten opzichte van de kerk en hoe de handelsroute er langs liep. Bij de belegering van Helmond in 1587 liet graaf van Hohenlohe de kerk plunderen en in brand steken. De kerk werd vervangen door een houten noodbouw. Na de 16de eeuw raakten beide gebouwen steeds verder in verval. In 1820 werd de 'Malteserhoeve' gesloopt. De alleenstaande toren van Rixtel werd in 1818 afgebroken.



Afbeelding 2.1 Plattegrond van de kerk van Rixtel en de Maltheserhoeve anno 1788 (bron: kerkenindepeel.nl)

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is voor het grootste gedeelte onbebouwd en wordt omgeven door diverse bedrijfspercelen en woningen. Ten oosten van de percelen is een glastuinbouwbedrijf aanwezig en aan de noordwestzijde wordt het plangebied van het dorp Aarle-Rixtel gescheiden door een klein bedrijventerrein. Direct tegenover de Helmondseweg staat het woningtextielbedrijf Artex.

Centraal in het plangebied staat de Malthezer Hoeve, waar momenteel één woning aanwezig is.

De karakteristieke bebouwing van de Malthezer Hoeve is gelegen aan het einde van een lindenlaan en is zodoende slechts ten dele zichtbaar vanaf de openbare weg. De naam van de boerderij 'Malthezer Hoeve' verwijst naar een Tempelierskloosters dat ooit in Aarle-Rixtel heeft gestaan. De voorganger van deze boerderij zou in het bezit zijn geweest van de Tempeliers en later van de Malthezer Orde. Aan het

einde van de laan ligt het hoofdgebouw, een statige villa met een hoog (Frans aandoend) dak en siermetselwerk. Het heeft een symmetrische indeling en ligt met de nokas parallel aan de Helmondseweg. Rechts van de villa ligt een schuur uit dezelfde bouwperiode met een gave hoofdvorm, maar gewijzigde gevelopeningen. Aan de rechterzijde is een grotere schuur aangebouwd. Linksachter de villa staan nog drie schuren onder zadeldak.

De tweelaagse villa met rechthoekige plattegrond is opgetrokken in rode baksteen en gemetseld in kruisverband. Het gebouw wordt afgedekt door een hoog oprijzend schilddak met blauwe Tuiles du Nord. Links en rechts steken gemetselde schoorstenen door de korte nok. Het houtwerk is wit geschilderd. De schuur rechts van de villa is eenlaags en heeft een rechthoekige plattegrond, met rechtsachter een forse aanbouw (groter dan het hoofdvolume). Het gebouw sluit wat betreft materialisering aan op de villa.

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven, zijn de schuren en stallen van zeer slechte kwaliteit.



Zicht op de bestaande villa

2.3 Toekomstige situatie

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, heeft de locatie een interessante geschiedenis en vraagt deze om een zeer zorgvuldige aanpak. Samen met de herontwikkeling wordt de geschiedenis meer zichtbaar gemaakt. Het doel van de herontwikkeling is dan ook met inspiratie vanuit de lokale cultuurhistorie meerwaarde te realiseren. Dit wordt bereikt door aan te sluiten bij de opbouw en indeling van het oorspronkelijke hoevelandschap. Deze wordt onder andere bepaald door de volgende basisprincipes:

- Volumes van een hoeve bestaan uit verschillende korrelgroottes
- Deze volumes liggen aan een binnenplaats achter de villa
- Vanaf de binnenplaats zijn doorzichten naar het landschap aanwezig
- Een hoeve ligt in het landschap en is ontsloten middels oprijlaan
- Naast bebouwing bestond een hoeve ook uit volkstuinen, boomgaarden, kleine akkers, hooilandjes, erfbeplanting, etc.

In Bijlage 2 is een uitgebreide toelichting op het plan opgenomen. In deze paragraaf zijn enkele belangrijke thema's beschreven.

De nieuwe hoeve voorziet in een woonbehoefte, gericht op één- en tweepersoonshuidhoudens. Door de beslotenheid en verbondenheid van de verschillende hoevevolumes ontstaat een overzichtelijke, kleinschalige woonvorm. Op deze bijzondere plek leven toekomstige bewoners samen en zorgen voor

elkaar. Het samenzijn wordt bevorderd door de gezamenlijke buitenruimte met mogelijkheden voor ontspanning en het kweken van eigen producten. Daarnaast worden collectieve voorzieningen en activiteiten in de bestaande villa gerealiseerd/georganiseerd. Zo ontstaat vanzelfsprekend een ontmoetingsplek voor de toekomstige bewoners van de woningen op de Malthezer Hoeve.
Met de herontwikkeling ontstaat er bovendien een bijzondere dorpsentree vanuit Helmond, een visitekaartje voor Aarle-Rixtel.

Naast de herontwikkeling van de Malthezer Hoeve wordt ook het direct aangrenzende gebied geïnvesteerd. Deze combinatie levert grote meerwaarde op voor het totale plangebied. In de toekomst kan voor de herontwikkeling van aangrenzende hoeves worden aangesloten op deze structuren. Hierna worden de thema's die met de ontwikkeling worden opgepakt, kort toegelicht.

Toegankelijkheid landschap vergroten

De hoeve ligt in de overgangszone van het dorp naar het landschap. Door de aanleg van recreatieve paden wordt het gebied rondom de hoeve publiek toegankelijk en gaat deze een schakel vormen tussen bebouwd en onbebouwd gebied. Hierdoor ontstaan mogelijkheden voor 'ommetjes' voor de bewoners van het dorp.

Cultuurhistorisch verhaal Rixtel zichtbaar en beleefbaar maken

Met de herontwikkeling zal de historie van het gebied zichtbaar worden gemaakt:

- De hoeve wordt gerevitaliseerd als zelfstandige eenheid in het landschap
- Verschillen tussen hoog-droog en laag-nat worden weer zichtbaar gemaakt
- Het streven is om de locatie van de kerk Rixtel (zie par. 2.1) beleefbaar te maken
- Door de aanleg van recreatieve paden worden verdwenen routes weer zichtbaar gemaakt



Afbeelding 2.2 Manieren om de kerk weer zichtbaar te maken

Versterken groen-blauwe structuren

Rondom de gerevitaliseerde Malthezer Hoeve worden de groen-blauwe structuren verstrekt door:

- het realiseren van natuurvriendelijke oevers langs de Schevelingseloop
- aanleg van extensief beheerde graslanden langs de randen van het plangebied
- het (deels) terugbrengen landschapselementen om de biodiversiteit te vergroten en ecologie te

versterken
- vergroten leesbaarheid landschap: verschillen hoog-droog

2.3.1 Landschap

De historische erfinrichting is de basis voor de inrichting van de locatie. Langs de randen van het plangebied liggen in de huidige situatie watergangen. Langs deze watergangen worden natuurvriendelijke oevers, bloem- en kruidenrijke graslanden en een poel aangelegd en enkele landschapsbomen geplant.

De boomgaard wordt op haar oorspronkelijke locatie aangeplant en zal onder meer ruimte bieden voor parkeren. De structuur van paden zoals deze er vroeger heeft gelegen, zal worden hersteld en de historische verschillen tussen nat en droog worden weer zichtbaar gemaakt.

Zo ontstaat er rondom de Malthezer Hoeve een landschap waarin de waarden en functies vanuit haar verleden de juiste waardering krijgen.



Inrichtingssuggestie plangebied

Naast het creëren van cultuurhistorische waarde in de bebouwing, wordt ook het landschap ingezet om de historie van de plek zichtbaar te maken. Het is de bedoeling dat de oude locatie van de Kerk van Rixtel aan de Helmondseweg zichtbaar wordt gemaakt. Op dit huidige stuk grasland ligt een belangrijk stuk historie van het dorp verborgen. Een mooie aanleiding om de inwoners van Aarle-Rixtel en andere

voorbijgangers te wijzen op de historische waarde van deze plek. Het plan is om in het landschap de contouren van de voormalige Kerk zichtbaar te maken en middels een informatievoorziening extra toelichting te geven.

Op deze wijze wordt de beoogde ontwikkeling landschappelijk ingepast. In paragraaf 3.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

2.3.2 Nieuwe hoevebebouwing

Het karakteristieke ensemble van de bestaande villa in relatie tot de stal zorgt met zijn positionering voor een prominente entree aan het einde van de oprijlaan. De overige opstallen worden vervangen door nieuwe volumes.

De bestaande villa wordt gerenoveerd. De voorgevel van de stal, die samen met de villa de aanblik van de hoeve bepaalt, komt in dezelfde verschijning terug. Hierbij worden de bestaande (bruikbare) stenen voor zover mogelijk hergebruikt. Het volume van de bestaande fruitschuur wordt teruggebracht en het historische bakhuis wordt herbouwd, beide met hergebruik van materialen (voor zover mogelijk), zoals bakstenen en houten balken. Een historische steen zal als verwijzing worden teruggeplaatst in de nieuwbouw.

Om voor de toekomstige hoeve een intiem erf te creëren, wordt uitgegaan van nieuwe schuurvolumes achter de bestaande villa. Deze volumes worden zo gepositioneerd en ingedeeld dat er vanuit het erf doorzichten ontstaan naar het omliggende landschap. De nieuwe schuurvolumes worden gekenmerkt door hun kaprichtingen en karakteristieke hoofdmassa, die zorgen voor een samenspel met de bestaande villa.



Sfeerimpressie Hoeve ensemble

Omdat de schuurvolumes los op het erf komen te staan waarbij geen individuele aan- en uitbouwen en bergingen worden toegestaan, worden op het erf twee of drie bijgebouwen waarin een gemeenschappelijke fietsenberging en individuele bergingen worden ondergebracht. Ook de bouw van een kas is daarbij een mogelijkheid.

Met het behoud van de karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen het plangebied, en de verwijzingen naar het verleden in het gebouwde ensemble, wordt de Malthezer Hoeve weer beleefbaar gemaakt.

2.3.3 Ruimtelijke programma en inrichting locatie

In de nieuwe situatie is in het bestaande hoofdgebouw op de begane grond ruimte voor collectieve voorzieningen, op de verdieping komt een woning. De collectieve voorzieningen zijn gericht op ontmoeten en het samenzijn van de nieuwe bewoners en hun bezoekers. Denk aan een gezamenlijke woonkamer, theeschenkerij (lichte horeca), gezamenlijke keuken, winkeltje met groeten en fruit uit eigen moestuin en boomgaard, flexplekken om te werken, een logeerkamer, etc. De gezamenlijke woonkamer of werkplekken staan ook ter beschikking aan inwoners van Aarle-Rixtel als daar behoefte aan is.

Het ruimtebeslag van de nieuwe bouwvolumes zal nagenoeg hetzelfde zijn als de huidige omvang van de woonbestemming. De strakke vorm van de bestaande woonbestemming sluit niet aan bij de oorspronkelijke opbouw van een hoeve. De randen worden rafeliger gemaakt door groen omzoomde parkeerhoven en gezamenlijke voorzieningen, zoals een moestuin, een boomgaard, weidegebieden, etc. aan de randen van het bouwveld aan te brengen. Uitgangspunt is dat op het erf zelf niet wordt geparkeerd. De parkeerhoven hebben een open verharding bijvoorbeeld in de vorm van grasstenen.

Er worden doorzichten en routes vanuit het ensemble naar en door het landschap geïntroduceerd. De omliggende gronden worden ingezet voor verblijven, wandelen en beleven. Er wordt een 'ommetje' door het landschap gemaakt waarbij wordt aangesloten op de omgeving. Het uitgangspunt is dat de weide- en akkergronden natuurinclusief agrarisch in gebruik zijn; dat er geen sprake is van intensieve teelt maar een gemeenschappelijke moestuin, dat er geen gebruik wordt gemaakt van kunstmest en de gronden worden omzoomd met bloemrijke randen. Het hobbymatig houden van dieren door de bewoners is ook toegestaan. Daarnaast krijgen diverse flora- en faunavoorzieningen, zoals een uilenverblijf, uitkijkpunten, vogelverblijven op palen, een plek in het aan het erf grenzende onbebouwde agrarische gebied.

2.3.4 Woonprogramma en -concept

In Aarle-Rixtel is grote vraag naar woonruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens (betaalbare huur en koop). Ten opzichte van de rest van de gemeente is het aantal woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens in Aarle-Rixtel zeer laag.

De locatie van het plangebied leent zich minder goed voor specifieke zorgwoningen (buiten het centrum gelegen, erg besloten, groot perceel, etc.). Door de specifieke combinatie van senioren en starters wordt een besloten woonvorm aangeboden die voordelen kan opleveren voor beide doelgroepen.

Voor de nieuwe schuurvolumes wordt gedacht aan het volgende woonprogramma:

1. levensloopbestendige woningen met een volledig woonprogramma op één laag;
2. op de verdieping wooneenheden voor één- en tweepersoonshuishoudens (appartementen < 50 m²);
3. 'rug aan rug' woningen over twee woonlagen;
4. doorzonwoningen.

Hierdoor ontstaat een gemengd woonprogramma met diverse doelgroepen. Door het programma zo in te richten dat er een diversiteit aan gebruikers ontstaat, wordt het plan levendig. In totaal zullen maximaal 36 nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd in vier schuurvolumes. Samen met de bestaande villa komt het aantal woningen op 37.

Thema 'samen wonen, samen leven'

Uitgangspunt is het thema 'samen wonen, samen leven'. De bewoners van de Malthezer Hoeve leven en wonen samen. Het plan gaat verder dan alleen woningen bouwen. Er wordt een erfensemble gecreëerd waar op een verantwoorde wijze met elkaar, de omgeving en de natuur wordt omgegaan. De bestaande villa is hét hart van de Malthezer Hoeve. Deze villa wordt in zijn oorspronkelijke staat gerenoveerd en uitgebreid om de begane grond optimaal geschikt te maken voor de functie van ontmoeting, samenkomst en het organiseren van gezamenlijke activiteiten.

De infoavonden, enquêtes en werksessies met geïnteresseerden hebben geleid tot een concept wat gedragen wordt door de toekomstige bewoners. Voor de invulling van de bestaande karakteristieke villa

wordt een beroep gedaan op creativiteit en ondernemerschap van de toekomstige bewoners. De begane grond van de villa wordt samen met hen ingevuld. Denk aan een plek om elkaar te ontmoeten, een gezellige woonkamer, gezamenlijke keuken, winkeltje met groente en fruit uit eigen moestuin en boomgaard, flexplekken om te werken of een logeerkamer. Toekomstige bewoners worden aangemoedigd om hier zelf activiteiten te organiseren, zoals een maandelijkse bingo-, dans-, of workshopavonden.

Elkaar ontmoeten

Op de Malthezer Hoeve wordt op een meer verbonden manier met elkaar samengewoond. Iedereen heeft een eigen plek. Doordat de woningen samenvloeien met het landschap en erf stimuleert het bewoners om buiten te zijn. Door de ruime omvang van het terrein kan in beide wensen worden voorzien; een beschutte zitplek direct aan de woning, maar ook op een zomerse avond samen genieten in de gezamenlijke tuinkamer.

Bewoners leven en wonen samen; de manier waarop dit gebeurt bepalen zij voor een groot deel zelf. Ze voorzien mede in het onderhouden van het terrein. Er is genoeg samen te doen. In bijvoorbeeld de moestuin kan men zaaien, samenwerken en oogsten. Ook het 1 à 2 keer per jaar maaien van de kruidenrijke grasrand, wilgen knotten en heggen vlechten behoort tot de gezamenlijke taken. De gemeenschap is samen verantwoordelijk en juist hier ontstaat de saamhorigheid.

Daarnaast is er ruimte om allerlei sociale projecten te organiseren. Het zijn de bewoners die de sociale projecten initiëren en verder vormgeven; de vastgoedeigenaar faciliteert hierbij. Zo kan gedacht worden aan het maken van een hooiberg waarin een uilenkast of ooievaarsnest wordt geïntegreerd. Of het bouwen van een kas op het erf.

Gezamenlijke zorg voor de buitenruimte

De moestuin kan in een deel van de eigen voedselbehoefte voorzien. Ook de boomgaarden met hoogstamfruit groeien en bloeien. Eventueel kunnen eigen gekweekte groenten en fruit verkocht worden in een klein winkeltje in de villa. De bewoners putten uit de kennis van mensen uit de eigen groep. Voor geïnteresseerden is het inspirerend om nieuwe dingen te leren als deze kennis en ervaring met elkaar wordt gedeeld.

Malthezer Hoeve is niet alleen een thuis voor de bewoners, maar het terrein van ruim 4 hectare wordt ook door vele soorten flora en fauna bewoond. Grote en waardevolle bomen worden behouden; De waterkanten rondom de weides worden verbreed en voorzien van flauwe natuurvriendelijke oevers, begroeid met kruidenrijke grasranden en riet. In de vleermuiskasten in het landschap vliegen de vleermuizen 's-avonds in en uit. Zo willen we de biodiversiteit op het terrein behouden en vergroten door onder andere meer (inheemse) bomen, struiken en heesters te planten.

Naar elkaar omkijken

Het project is voor alle leeftijden geschikt. Uit onderzoek en de vele bijeenkomsten is gebleken dat met name medioren en senioren interesse hebben in de Malthezer Hoeve. De Malthezer Hoeve bevat een gevarieerd programma aan woningtypes; te denken valt aan levensloopbestendige woningen. Ook is er een aantal compactere appartementen. De daadwerkelijke samenstelling van bewoners zal later blijken en is natuurlijk aan verandering onderhevig. Maar het doel is een betrokken en enigszins gevarieerde groep mensen, zodat men elkaar kan aanvullen en helpen.

Een speciale rol is weggelegd voor de beheerder. De beheerder is een bewoner, woonachtig op de verdieping in de bestaande villa. Hij of zij ziet er onder andere op toe dat het huishoudelijk reglement wordt nageleefd en is het vaste aanspreekpunt van de bewoners en de vastgoedeigenaar.

Op de Malthezer Hoeve zorgt men voor elkaar als daar behoefte aan is en waar het kan. Waar het moet, wordt een beroep gedaan op professionele hulp elders. Het is een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis en gezelschap profiteert. En zo blijkt dat je samen méér bereikt dan alleen en dat plezier zich vermenigvuldigt.

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 de NOVI, het Barro en de Rarro.

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 36 nieuwe woningen en is daarom een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Kwantitatieve behoefte

De bevolkingsomvang in de gemeente Laarbeek groeit. Daarnaast veranderen huishoudenssamenstellingen - net als in heel Nederland. Het aantal huishoudens zal tot 2030 toenemen met 11%.

De gemeente Laarbeek gaat voor de kwantitatieve behoefte uit van de provinciale woningbouwprognose.

De gemeente Laarbeek kent een feitelijke woningvoorraad van 9.855 woningen. Volgens de prognoses kent de gemeente een behoefte van maximaal 755 woningen in de periode 2020 - 2030. Tot 2035 is er behoefte aan 10.315 woningen. Tot 2040 is er behoefte aan 10.145 woningen.

In de woonvisie, vastgesteld op 27 januari 2022, is vermeld dat voor 679 woningen een claim in de vorm van harde of zachte plancapaciteit vastligt. Hierdoor resteert en nog in te vullen plancapaciteit van 106 woningen tot en met 2035.

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 opgave van minimaal 735 woningen.

De 36 extra woningen op de Malthezer Hoeve zijn nog geen onderdeel van de zachte of harde plancapaciteit. Gezien de druk op de woningmarkt en de afspraken in regionaal verband kan geconcludeerd worden dat er kwantitatief behoefte bestaat aan de totale beoogde woningbouwontwikkeling.

Kwalitatieve behoefte

Met voorliggend plan wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor één- en tweepersoonshuishoudens gerealiseerd. Binnen bestaand stedelijk gebied kan niet in deze behoefte worden voorzien.

In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van I&W zijn argumenten opgenomen op basis waarvan kan worden gemotiveerd dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied kunnen worden ingepast);
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd;
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

De woningbouwontwikkeling maakt onderdeel uit van een grotere samenhangende visie waarin ook natuurontwikkeling een belangrijk thema is. Deze ontwikkeling kan niet binnen bestaand stedelijk gebied. In de Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek, vastgesteld op 9 december 2021, is aangegeven dat nieuwe woonvormen in het buitengebied - gebaseerd op sociale verbondenheid - van toegevoegde waarde kunnen zijn. Laarbeek wil hiermee experimenteren, mits de ontwikkeling in de kernrand plaatsvindt en op relatief korte afstand van de voorzieningen. De Gebiedsvisie Aarle-Rixtel zuidoost,

zoals vastgesteld op 9 februari 2023, bevat een integraal ontwikkelperspectief voor de zuidoostrand van Aarle-Rixtel. De ontwikkeling van de Malthezer Hoeve vindt plaats in de dorpsrand met een meerwaarde voor de omgevingskwaliteit. Bovendien biedt het plan ruimte voor nieuwe woonvormen met sociale verbondenheid als basis.

In het Beleidskader Wonen zijn de doelstellingen uit de eerdere woonvisies niet wezenlijk vernaderd:

- een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen dat aansluit op de vraag;
- voldoende aanbod betaalbare koopwoningen, sociale en middeldure huurwoningen;
- verduurzaming van de woningvoorraad;
- Het toegankelijk en betaalbaar houden van de woningmarkt in Laarbeek;
- Aandacht voor vergrijzing en wonen met zorg;
- Het dorpse karakter behouden, zodat het goed wonen blijft in een groen en vitaal Laarbeek.

In het Beleidskader Wonen is daarnaast vastgelegd dat bij een planotnwikkeling minimaal tweederde deel van de woningen betaalbaar moet zijn met een minimum van 30% sociale huur. Daarnaast geldt voor alle projecten een focus op levensloopbestendige woningen.

De ontwikkeling op de Malthezer Hoeve voorziet in 37 huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (waarvan 1 bestaand) en voldoet aan het gestelde beleid. Binnen de gemeente is behoefte aan dit type betaalbare woningen. Een deel van de woningen wordt levensloopbestendig gebouwd. Gelet op het gekozen woonconcept kunnen binnen het plangebied geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De gemeente zal op andere locaties binnen de gemeente sturen op de bouw van voldoende sociale huurwoningen.

Afweging locatie

Omdat sprake is van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Door de medewerking aan diverse inbreidingsplannen heeft Laarbeek geconstateerd dat de open plekken in de kernen bijzonder schaars zijn geworden. Een verdergaande verdichting van de kernen ten gunste van woningbouw is niet verantwoord aangezien de resterende open plekken een belangrijke kwalitatieve rol vervullen binnen de kernen. Deze plekken dragen namelijk bij aan de leefbaarheid in de kernen en spelen tevens een steeds belangrijker wordende rol in onder andere klimaatadaptatie.

Laarbeek heeft begin 2020 haar uitbreidingsmogelijkheden geëvalueerd. Om het karakter van de kernen te kunnen behouden, is de instelling van bebouwingsvrije zones van belang. Elke kern en gehucht moet zelfstandig waarneembaar blijven. Laarbeek wil niet het visueel-ruimtelijk imago krijgen van een aaneengesloten landelijke agglomeratie. De bufferzone tussen de kernen is al gedefinieerd in de Structuurvisie - Groei in Balans uit 2010 en overgenomen in de Omgevingsvisie Buitengebied.

De ontwikkeling op de Malthezer Hoeve zorgt niet alleen voor woningbouw, maar ook natuurontwikkeling, brengt cultuurhistorische waarden terug, maakt recreatieve verbindingen in het plangebied en haar omgeving mogelijk en versterkt de groenblauwe mantel. In de Gebiedsvisie Aarle-Rixtel zuidoost wordt hier uitgebreid aandacht aan besteed.

Inbreiding versus uitbreiding

Kijkend naar de planvoorraad vanuit de gemeente Laarbeek zijn in 2022 diverse inbreidingsplannen onherroepelijk geworden, mede doordat op diverse plekken snel medewerking is verleend aan woningsplitsingsinitiatieven. Het gaat om ongeveer 340 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Laarbeek, waarvan circa 90 woningen vanuit harde inbreidingsplanning (bijna) onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsvergunning) en 250 woningen vanuit zachte inbreidingsplannen (plannen die nog in procedure zijn).

Er zijn, naast het plan Malthezer Hoeve, enkele andere uitbreidingsplannen, waarvan er momenteel vijf over een onherroepelijk bestemmingsplan beschikken en één plan zich in de planvormingsfase bevindt. Het gaat om een totaal van circa 230 tot 280 woningen, waarvan circa 200 tot 250 woningen binnen de harde uitbreidingsplannen en circa 30 woningen binnen de zachte uitbreidingsplanning.

Qua woningaantallen wordt de meerderheid van de woningen dus binnen het stedelijk gebied gerealiseerd. Met de toevoeging van wooneenheden op de Malthezer Hoeve komt de verdeling op

ongeveer 50% inbreiding en 50% uitbreiding te liggen.

Kijkend naar de woningbouwprogrammering op de Malthezer Hoeve is, mede met het oog op de eerder omschreven kwalitatieve achtergrond, in Aarle-Rixtel onvoldoende ruimte beschikbaar om een woningbouwontwikkeling met een vergelijkbare woningtypologie mogelijk te maken.

De noodzakelijke woningtypen en de bijdrage aan de kwaliteitswinst van het buitengebied én de herontwikkeling van de cultuurhistorisch waardevolle hoeve kunnen daarnaast ook niet worden gerealiseerd op/met inbreidingslocatie(s). Ook de natuuraanleg als ontbrekende schakel in de ecologische verbindingszone langs de Schevelingseloop, die het natuurgebied ten oosten van het kanaal en het beekdal van de Goorloop verbinden, is een belangrijke meerwaarde.

Naast de onmogelijkheid om een dergelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren, is ook vanuit het behoud van cultuurhistorische waarden gekozen voor de ontwikkeling van een nieuwe woonvorm met sociale verbondenheid op de Malthezer Hoeve.

Regionale afstemming

Aangezien in de woondeal sprake is van een minimale opgave en met het aantal onbenutte bouwtitels in onherroepelijke en vastgestelde bestemmingsplannen en de sleutelprojecten Heuvelsche Velden en Klokkengieterij dit aantal niet wordt gehaald, vormt de bouw 36 extra woningen op de Malthezer Hoeve een welkome aanvulling op de woningvoorraad. Daarmee staat vast dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. De afstemming hierover zal binnenkort plaatsvinden.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Beoordeling en conclusie

De beoogde realisatie van de grondgebonden woningen heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de provinciale omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Enkele inhoudelijke wijzigingen zijn echter wel aangebracht. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruikersvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Zo wordt onderscheid gemaakt tussen rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en instructieregels voor gemeenten. De instructieregels voor gemeenten hebben tot doel dat de gemeenteraad de, in de omgevingsverordening opgenomen, voorwaarden betrekt bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit).

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, 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.

Op de kaart bij de omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'.

Beoordeling en conclusie

De bebouwde kom van Aarle-Rixtel is aangewezen als concentratiegebied binnen het 'Stedelijk gebied' (paars op afbeelding 3.2). Het plangebied ligt in het 'Landelijk gebied', net buiten de grenzen van het 'Stedelijk gebied'. Het bouwen van woningen buiten het 'Stedelijk gebied' is in beginsel niet toegestaan.

Daarnaast valt het plangebied in het werkingsgebied Groenblauwe mantel en is sprake van de aanduiding Beperking veehouderij. Het plangebied ligt als een buffer tussen het Natuurnetwerk en omliggend agrarische en/of stedelijke gebied in de groenblauwe mantel. Binnen de groenblauwe mantel is het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken de doelstelling. Omdat de nieuwe bebouwing hoofdzakelijk binnen het bestaande bestemmingsvlak Wonen (tevens bouwvlak) wordt opgericht en de onbebouwde aangrenzende gronden binnen het plangebied een nieuwe landschappelijke inrichting krijgt, die aansluit bij de doelstelling voor de groenblauwe mantel, is het plan in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening. Met de nieuwe inrichting worden leefgebieden voor plant- en diersoorten versterkt en de biodiversiteit buiten het Natuurnetwerk bevorderd. Door de verbreding van de aanwezige watergangen langs de rand van het plangebied wordt tevens bijgedragen aan een duurzame ontwikkeling van het watersysteem.
Er worden met dit bestemmingsplan geen veehouderijen toegestaan dus is het voorliggende bestemmingsplan op dit punt niet in strijd met de Interim omgevingsverordening (Iov).



Afbeelding 3.1 Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling en erfgoed (met in paars stedelijk gebied en in geel cultuurhistorisch waardevol gebied)



Afbeelding 3.2 Uitsnede basiskaart Landelijk gebied (met streeparcering voor groenblauwe mantel)

Wat betreft de locatie van de beoogde woningbouwontwikkeling is van belang dat op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treedt. Met de inwerkingtreding van deze wet, wordt ook de provinciale Omgevingsverordening van kracht. Dit betekent dat de regeling vervalt waarmee alleen ter hoogte van de aanduiding Verstedelijking afweegbaar onder voorwaarden kan worden voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling. De provinciale Omgevingsverordening biedt op grond van artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling de mogelijkheid om onder voorwaarden te voorzien in een stedelijke ontwikkeling in Landelijk gebied. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt geanticipeerd op de nieuwe Omgevingsverordening.

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling luidt als volgt:

In afwijking van artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling (binnen Stedelijk gebied), kan een omgevingsplan (nu nog bestemmingsplan) voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, binnen Landelijk gebied als:

a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied;
d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
e. de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en
f. de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening houdt met een duurzame afronding

van het Stedelijk gebied.

In de vorige paragraaf is reeds onderbouwd dat er binnen Stedelijk gebied vanuit kwalitatief oogpunt geen ruimte is en dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. In het geval van de Malthezer Hoeve is sprake van transformatie van cultuurhistorisch waardevol vastgoed en behoud en versterking van cultuurhistorische waarden op het erf en het aangrenzende gebied. De gemeenteraad heeft voor de zuidoostrand van Aarle-Rixtel op 9 februari 2023 een gebiedsvisie vastgesteld waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, en de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving. Met deze inrichting wordt rekening gehouden met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied van Aarle-Rixtel.

Ook de Interim omgevingsverordening bevat een reeds afwijkingsmogelijkheid voor wonen in 'Landelijk gebied' (art. 3.69) indien de woonfunctie bijdraagt aan het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In het geval van de Malthezer Hoeve is sprake van het behoud en in ere herstellen van een eeuwenoude hoeve. Daarbij wordt voorzien in een woonbehoefte, worden oude structuren zichtbaar en het aangrenzende gebied toegankelijk gemaakt. De nieuwe hoeve wordt zorgvuldig vormgegeven en ingepast in haar omgeving. Met de ontwikkeling van in totaal 37 woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens gebaseerd op sociale verbondenheid wordt bovendien een meerwaarde gecreëerd voor de gemeente Laarbeek en Aarle-Rixtel in het bijzonder. In de uitgebreide toelichting op het stedenbouwkundig en landschapsplan in Bijlage 2 wordt hier dieper op ingegaan. Daarin wordt ook aandacht besteed aan de diep-rond-breed benadering zoals die in paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen.

Eén van de hiervoor genoemde basisprincipes is de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor wordt rekening gehouden met:

a. zorgvuldig ruimtegebruik;
b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
c. meerwaardecreatie.

Met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik kan worden opgemerkt dat alhoewel er sprake is van een stedelijke ontwikkeling buiten Stedelijk gebied de nieuwe gebouwen en andere permanente voorzieningen wel zoveel mogelijk worden geconcentreerd binnen het bestaande bouwperceel. Het bestemmingsvlak Wonen met bouwvlak wordt slechts beperkt verruimd.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door de factor tijd actief te benutten, wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

In de Gebiedsvisie Aarle-Rixtel zuidoost wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lagenbenadering.

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Meerwaarde ontstaat als er opgaven en ontwikkelingen worden gecombineerd. In onderhavige situatie is daarvan sprake omdat naast een woonvorm met sociale verbondenheid ook sprake is het behoud van cultuurhistorische bebouwing en waarden en van natuurontwikkeling.

Ook de fysieke verbetering van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit, maakt deel uit van de meerwaardecreatie. In de uitgebreide toelichting op het stedenbouwkundig plan in Bijlage 2 wordt ingegaan op de fysieke verbetering van de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied en de plek in het

bijzonder. Ter onderbouwing van de kwaliteitsverbetering van het landschap is een landschappelijk inpassingsplan (zie Bijlage 1 bij de planregels) opgesteld. De realisatie van de landschappelijke inpassing is juridisch en financieel geborgd. Juridisch door de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan, gekoppeld aan het gebruik van de woningen, en als onderdeel van de anterieure overeenkomst. Financieel in de vorm van een berekening die aantoont dat de meerwaarde die ontstaat door de verruiming van de woonbestemming ruimschoots wordt gecompenseerd door investeringen op en in de directe omgeving van de Malthezer Hoeve. De grondslag voor deze berekening is de gemeentelijk landschapsinvesteringsregeling. De waardevermeerdering binnen het plangebied is in beeld gebracht in de berekening zoals opgenomen in Bijlage 3 LIR-berekening. Ook bevat deze bijlage een berekening van de kwaliteitsverbetering.

3.2.3 Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw

Om de woningbouw beter op de veranderende vraag te laten aansluiten, heeft de provincie Noord-Brabant begin 2020 het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw opgesteld met als doel de realisatie van alternatieve woonvormen en zelfbouw te stimuleren en te versnellen. Geclusterde woonvormen (voor ouderen), (collectief) particulier opdrachtgeverschap, meergeneratie-wonen, ‘wonen met aandacht’ en begeleid wonen (o.a. woonvormen voor specifieke doelgroepen), maar ook tijdelijke woningen en klein wonen in de vorm van tiny houses en gesplitste woningen zouden meer ruimte moeten krijgen.

Een toenemend aantal mensen wil minder individueel en meer samen gaan wonen. Er zijn steeds meer alleenstaanden, bijvoorbeeld ouderen (vergrijzing), maar ook werknemers uit het buitenland, studenten of gescheiden mensen. Zij zoeken woonruimte voor zichzelf, maar ook het comfort van een gemeenschap in welk vorm dan ook.
Samen met anderen wonen lijkt voor veel mensen ook een oplossing voor andere behoeften. Denk aan zorg: steeds meer ouderen zoeken de beschutting van groepswonen vanwege het sociale aspect en zo bovendien zelf de hulp en zorg te kunnen organiseren die ze wellicht op termijn nodig hebben. Een sterk sociaal netwerk helpt dan, ook tegen eenzaamheid.

Bij de herontwikkeling van de Malthezer Hoeve wordt invulling gegeven aan de oproep van de provincie om in te spelen op de behoeftes van de samenleving. De woningen in de schuurvolumes zijn bedoeld voor kleine huishoudens. De toekomstige hoeve biedt het comfort van een woongemeenschap. Dit wordt versterkt door de realisatie van collectieve voorzieningen, die de bewoners actief met elkaar in contact brengt. Er wordt ingezet op een hoge sociaal-maatschappelijke kwaliteit. De leefbaarheid is groot en er wordt bijgedragen aan sociale cohesie en veerkracht. De zelfredzaamheid wordt vergroot door jong en oud samen te brengen. Hierdoor wordt de hoeve ook toegankelijkheid voor kwetsbare groepen. De bewoners leven samen en zorgen voor elkaar.

3.2.4 Woondeal Zuidoost-Brabant

Op 9 maart 2023 hebben diverse partijen in Zuidoost-Brabant een woondeal ondertekend. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Voor de gemeente Laarbeek geldt dat er voor 2030 netto 735 woningen worden toegevoegd.

De beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied voorziet in een toename van de woningvoorraad van de gemeente Laarbeek met 36 woningen. Er worden woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens gebouwd. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningopgave uit de Woondeal voor de gemeente Laarbeek.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek

Toetsingskader

In oktober 2021 heeft de gemeente Laarbeek de Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek vastgesteld. De visie is gericht op het bereiken van een meer samenhangende benadering van de leefomgeving.
Het buitengebied van gemeenten in Nederland (waaronder Laarbeek) staat steeds meer onder druk. Het aantal agrarische bedrijven neemt er sterk af en er is sprake van een dreigende verpaupering en verrommeling en een mogelijke toename van criminaliteit.

Laarbeek omschrijft zichzelf in het ruimtelijk toekomstbeeld als een ‘landelijke, zelfbewuste gemeente met een aantrekkelijk en multifunctioneel buitengebied en een goed woon- en leefklimaat’. In Laarbeek moet het goed wonen én recreëren zijn in een authentiek en gewaardeerd boerenlandschap! De gemeente zet daarom in op een gebiedsgerichte benadering.
In de omgevingsvisie is Laarbeek opgedeeld in acht samenhangende gebieden, elk met een eigen DNA en uitstraling, verankerd in een gebiedspaspoort. Deze gebieden vormen de basis voor de beleidskeuzes in de visie. Aan de hand van gebiedspaspoorten wordt een ruimtelijke ontwikkelingsrichting beschreven.

De gemeente laat zich graag verrassen door creativiteit! Aan de hand van een ‘verkeerslichtmodel’ kleuren bepaalde ruimtelijke activiteiten voor een gebied vervolgens rood, oranje of groen.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is onderdeel van het historisch landschap Conservatie. Binnen het historisch landschap wordt ingezet op landschappelijke versterking, beekdalontwikkeling, een kwaliteitsimpuls van de zandpaden, protectie van landgoed Croy en aan de zuidzijde van Aarle-Rixtel, reservering voor waterberging. Dit zijn de groene activiteiten binnen het historisch landschap. Binnen dit gebied zijn ook activiteiten aangemerkt als oranje activiteiten. In het geval het verkeerslicht oranje kleurt, zal de gemeente in het specifieke geval tot een afweging komen over de toelaatbaarheid, waarbij de breed-rond-diep methode wordt toegepast. Uiteraard speelt hierbij niet alleen het lokale beleid een rol, maar dient de functie ook te worden getoetst aan nationaal en/of provinciaal beleid.

Uitgangspunt van de gemeente is een ja, mitshouding conform toekomstvisie van Laarbeek: ‘Samen daadkrachtig en energiek naar 2030’. De gemeente beziet samen met de initiatiefnemer of onder voorwaarden toch medewerking kan worden verleend.

Oranje activiteiten binnen het historisch landschap Conservatie zijn onder andere de huisvesting van arbeidsmigranten en alternatieve woonvormen.

Diep
Een gelaagde manier van kijken: we kijken niet alleen naar zichtbare effecten, maar ook naar minder zichtbare lagen, zoals wat onder de grond zit en de wisselwerking tussen de lagen.

Rond
People planet en profit in balans. We kijken niet sectoraal en stellen ons de vraag hoe de ontwikkeling zó kan worden vormgegeven dat deze bijdraagt aan de balans tussen People, Planet en Profit in Laarbeek.

Breed
Een ‘brede’ manier van kijken: de inwoner van Laarbeek en de betrokkenen bij Laarbeek staan centraal.

Op basis van een beoordeling van het initiatief aan de ontwerp Omgevingsvisie ziet de gemeente meer dan voldoende aanknopingspunten om medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling van de Malthezer Hoeve. Het plan voor de Malthezer Hoeve wordt zelfs als voorbeeldplan gezien.
Oude structuren worden weer zichtbaar gemaakt, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt behouden, er wordt voorzien in een woningbehoefte passend bij deze tijd en ingezet op een zelfvoorzienend wooncluster. Een impuls voor de samenleving.
Daarbij wordt de biodiversiteit vergroot door de aanleg van natuur en het voorzien in recreatieve mogelijkheden passend bij het gebied.

3.3.2 Toekomstvisie 'Samen daadkrachtig en energiek naar 2030'

Toetsingskader

In de Toekomstvisie Laarbeek 2020 zijn vijf thema's uitgewerkt, die als vertrekpunt zijn genomen voor de verrijking die in 2017 heeft plaatsgevonden. Het betreft de thema's Zorg, Vergrijzing, Voorzieningenniveau, Gemeenschapszin, Economie en werkgelegenheid. Hieraan is in 2017 het thema Veiligheid toegevoegd.

Beoordeling en conclusie

Enkele aspecten uit de toekomstvisie waar de ontwikkeling van de Malthezer Hoeve aan bijdraagt, zijn:

- Jong en oud naast elkaar
- Bestaande inwoners (jongeren en jonge gezinnen) voor Laarbeek behouden. Het behouden van de ‘eigen’ inwoners
- Beschikbaarheid van woningen waarin mensen langer thuis kunnen blijven wonen
- Behoud en versterking van een gevarieerd, goed ontsloten en rustiek buitengebied voor de extensieve recreatie
- Behoud en versterking van de cultuurhistorie

De beoogde ontwikkeling past gelet op het voorgaande binnen de toekomstvisie.

3.3.3 Beleidskader Wonen 2023

Toetsingskader

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 schaalsprong 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 projectafhankelijk 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

Omdat voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied al voor de vaststelling van het Beleidskader Wonen 2023 een intentieovereenkomst is gesloten, is de differentiatienorm niet van toepassing. Dat neemt niet weg dat wel wordt aangesloten bij het nieuwe woonbeleid. Er worden achter de bestaande villa maximaal 36 kleine, betaalbare woningen gebouwd, gericht op één- en tweepersoonshuishoudens. Omdat uit de diverse informatieavonden is gebleken dat er veel vraag is naar levensloopbestendige woningen, is het programma binnen twee volumes hierop afgestemd. Hiermee wordt gebouwd naar behoefte.

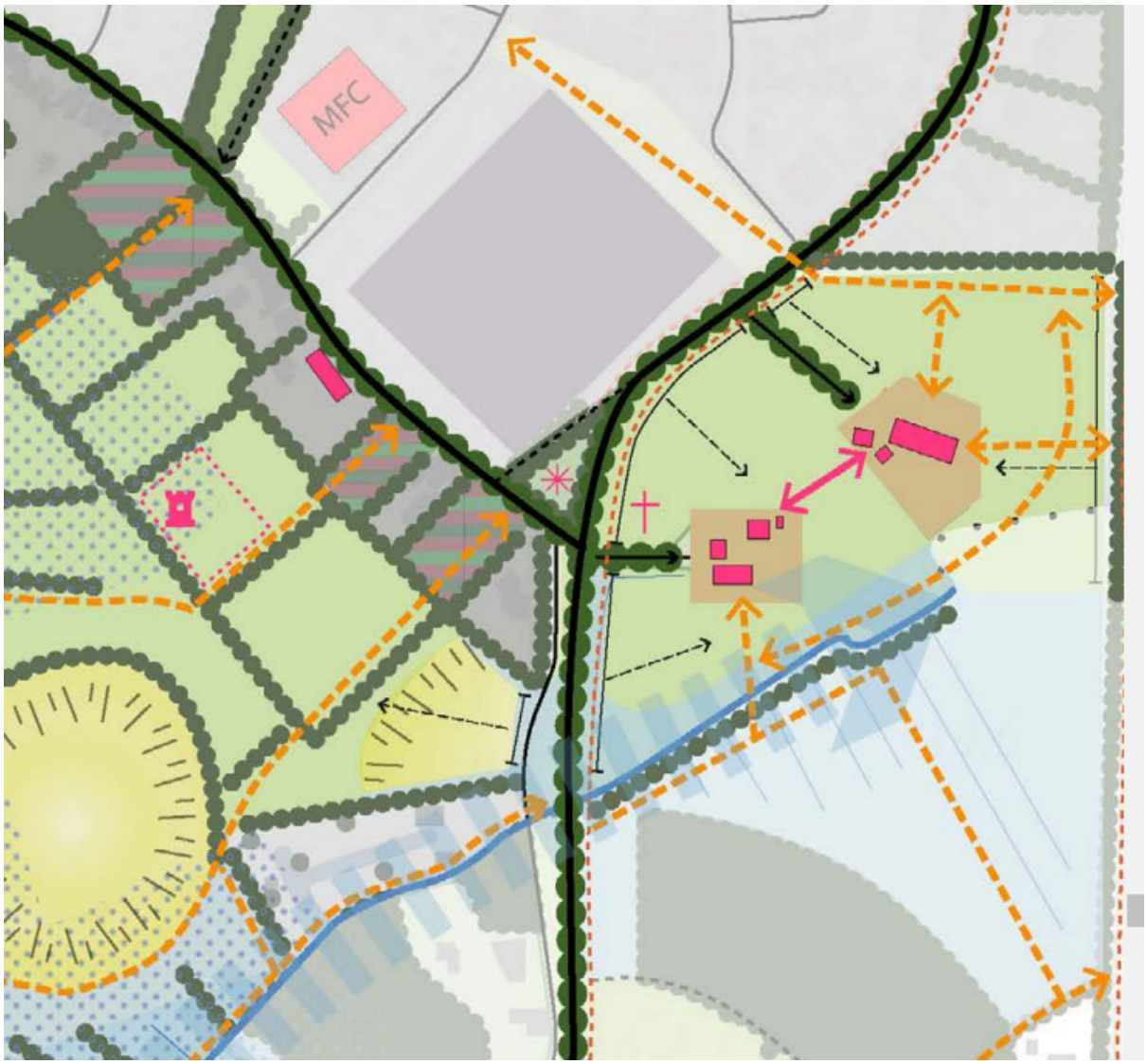
De beoogde ontwikkeling geeft optimaal invulling aan de speerpunten in het gemeentelijke visie op Wonen, Welzijn en Zorg. Eén van de ambities daarbij is samenredzaamheid. Samenredzaamheid is een samentrekking van 'zelfredzaamheid' en 'samen omkijken naar elkaar'. Uit verschillende inwonerbijeenkomsten blijkt een steeds grotere noodzaak om meer naar elkaar om te kijken. Het zorgstelsel is niet houdbaar voor de grote hoeveelheid vragen die er op haar afkomt. Dit komt bijvoorbeeld door de vergrijzing, maar ook jongeren raken steeds meer op zichzelf.
Eén van de speerpunten van de woningbouwontwikkeling binnen het plangebied is het woonconcept 'samen wonen, samen leven'. De bewoners van de Malthezer Hoeve leven en wonen samen (in een geclusterde woonvorm). In een combinatie van privé en collectief ontstaat een concept van veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen. De Malthezer Hoeve is bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Er is een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Dit wordt sterk gestimuleerd door het geschikt maken van de karakteristieke villa voor ontmoetingen van bewoners (en directe omwonenden). Deze villa is straks hét hart van de Malthezer Hoeve en voorziet op de volledige begane grond in ruimte voor ontmoeting en de organisatie van gezamenlijke activiteiten.

Tot slot biedt het plan mogelijkheden tot doorstroming; ouderen kunnen naar een kleinere betaalbare woning, zodat jongeren kunnen instromen op woningmarkt. Op de diverse informatieavonden was de belangstelling van vitale ouderen duidelijk merkbaar. Deze mensen verlaten woningen die weer geschikt zijn voor (startende) gezinnen.

3.3.4 Gebiedsvisie Aarle-Rixtel zuidoost

Op 9 februari 2023 heeft de raad van de gemeente Laarbeek de Gebiedsvisie Aarle-Rixtel zuidoost vastgesteld. In het landschap ten zuidoosten van de kern Aarle-Rixtel liggen verschillende opgaven, zoals waterberging, recreatieve toegankelijkheid en landschapsversterking. Daarnaast liggen er twee cultuurhistorisch waardevolle erven, Naast de Malthezer Hoeve liggen er nog enkele bedrijfserven die in de toekomst mogelijk kunnen transformeren. Om de individuele ontwikkelingen in samenhang op elkaar af te stemmen, is er een integraal ontwikkelperspectief noodzakelijk. De gebiedsvisie schetst de kwalitatieve landschappelijke ontwikkelingsrichting voor de zuidoostelijke dorpsrand van Aarle-Rixtel.

De basis voor de gebiedsvisie is een gebiedsanalyse volgens de lagenbenadering landschap. Op basis van de thema's cultuurhistorie, bodem, water, routes, landschappelijke belevingswaarde wordt een visie op de ontwikkelingsrichting van dit gebied gegeven. De Malthezer Hoeve is daarbinnen één van de hoeve-ensembles die onder voorwaarden ruimte kan bieden aan nieuwe woonvormen op basis van sociale verbondenheid en met maatschappelijke meerwaarde (bijv. zorg) en zo een verbinding kan worden tussen dorp en buitengebied.



Afbeelding 3.3 Uitsnede visiekaart

Met de beoogde ontwikkeling worden rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het hoeve-ensemble. De villa wordt hersteld en de schuurvolumes worden zodanig op het erf gepositioneerd dat de uitstraling van een hoeve wordt behouden. De oprijlaan met beeldbepalende bomen vanaf de Helmondseweg blijft behouden. Rondom de Schevelingseloop wordt natte natuur teruggebracht, er worden wandelpaden aangelegd en de voormalige kerklocatie aan de Helmondseweg wordt beleefbaar gemaakt. In Bijlage 2 is de uitgebreide toelichting op het plan opgenomen, waarin alle thema's uitgebreid worden belicht.

3.4 Overig

3.4.1 Aarle-Rixtel 2030

Enkele leden van Dorpsplatform Aarle-Rixtel hebben op verzoek van de gemeente Laarbeek het document 'Aarle-Rixtel 2030' geschreven, een toekomstvisie voor het dorp. Het zorgen voor meer leefbaarheid en levendigheid in het dorp staat centraal in de missie van Dorpsplatform Aarle-Rixtel.

Om het dorp leefbaar te houden, zijn jonge mensen nodig. In 2030 bestaat de Aarlese bevolking voor 25 procent uit ouderen. Daarom moeten er passende woningen en voorzieningen komen. Het Dorpsplatform pleit voor de bouw van betaalbare gelijkvloerse woningen voor starters en senioren. Gestapelde bouw en

een beperkte uitbreiding in de 'buitenschil' moet niet worden uitgesloten, wanneer de aanwas van nieuwe woonplekken niet anders te behalen is.

Op de Malthezer Hoeve worden betaalbare huisvestingsmogelijkheden gerealiseerd voor één- en tweepersoonshuishoudens, waarmee het ook voor jongeren mogelijk en aantrekkelijk wordt om in Aarle-Rixtel te blijven wonen. Bovendien biedt het ook kansen voor ouderen, die in hun eigen woonomgeving willen blijven wonen. Op deze wijze worden verschuivingen op de woningmarkt in Aarle-Rixtel gestimuleerd.

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

Een project van 37 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. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapport (MER) noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de ligging van het plangebied aan de rand van Aarle-Rixtel worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Daarom hoeft er geen MER te worden opgesteld. In Bijlage 1 is een aanmeldnotitie opgenomen waarin het voorgaande is onderbouwd. Op basis van deze aanmeldnotitie heeft het bevoegd gezag besloten dat er geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen en er geen MER hoeft te worden opgesteld.

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'

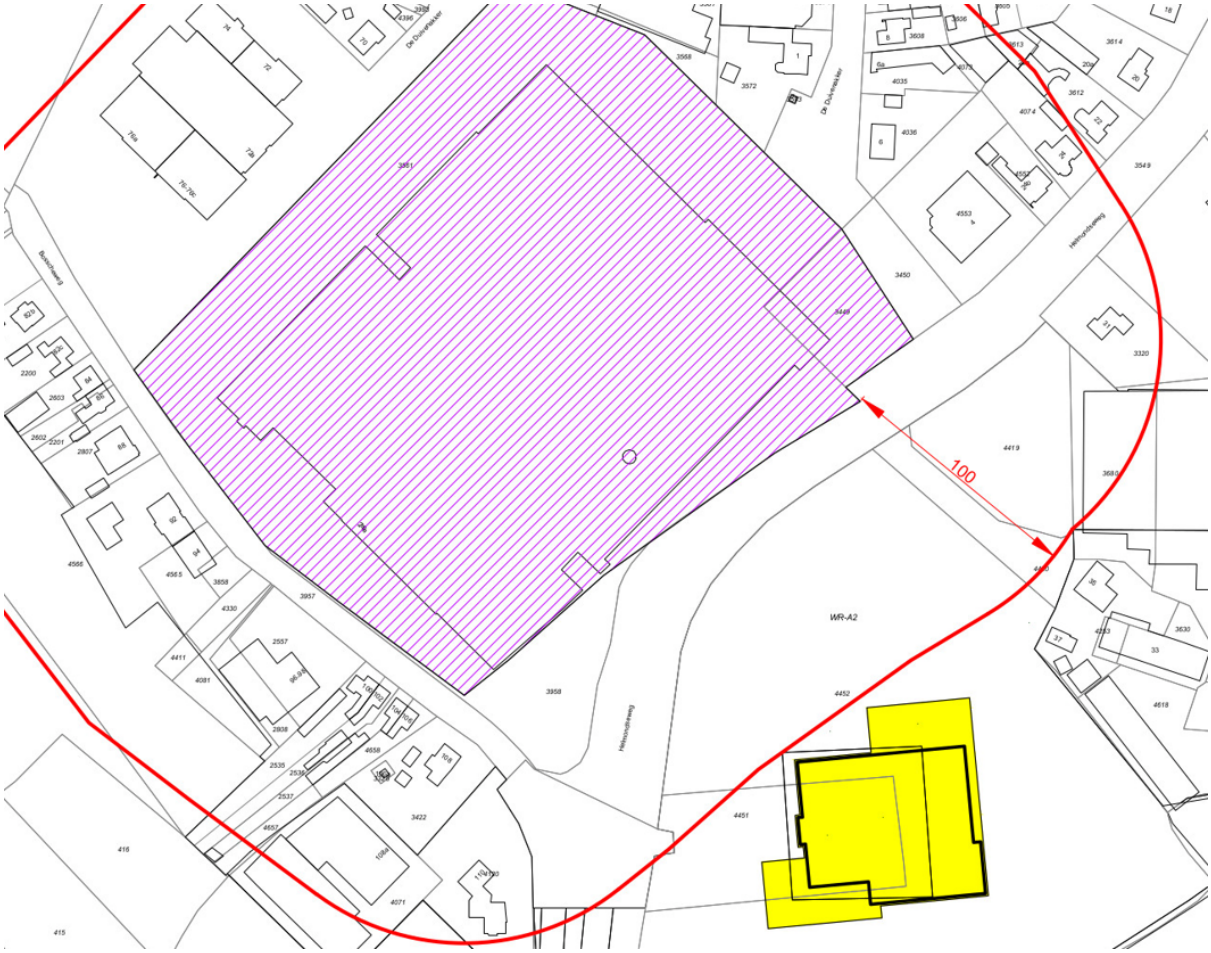
Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er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

4.2.2 Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt ten zuidoosten van Aarle-Rixtel. Binnen de bebouwde kom zijn verschillende bedrijfspercelen voorzien van een passende bestemming. Hetgeen inhoudt dat binnen de bestemming bedrijven zijn toegestaan in de categorieën 1 en 2.

Voor twee bedrijfspercelen geldt een specifieke aanduiding. Het betreft het tankstation (met lpg) aan de Bosscheweg en het woningtextielbedrijf Artex aan de overzijde van de Helmondseweg. Het tankstation is een bedrijf van categorie 3.1. De afstand van het plangebied tot het perceel van het tankstation is circa 125 meter, waarmee ruim wordt voldaan een de richtafstand. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid in relatie tot de lpg-verkoop.

Het woningtextielbedrijf Artex is op basis van de VNG-handreiking een bedrijf van categorie 3.1. Vanwege de specifieke aard en omvang van het bedrijf is het bedrijf in het bestemmingsplan "Woningtextielbedrijf Bosscheweg 79 Aarle-Rixtel" uit 2021 aangewezen als een bedrijf van categorie 3.2. Voor het bedrijf geldt daarom een richtafstand van 100 meter. De afstand tussen dit bedrijfsperceel en de huidige en toekomstige woonbestemming is meer dan 100 meter (zie afbeelding). Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstand.



Afbeelding 4.1 Ligging nieuwe woonbestemming met bouwvlak binnen het plangebied t.o.v. bedrijvenbestemming woningtextielbedrijf Artex

Ter onderbouwing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bedrijf Artex is door de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant in september 2021 in het kader van bestemmingsplan "Woningtextielbedrijf Bosscheweg 79 Aarle-Rixtel" een notitie opgesteld waarin wordt ingegaan op de aspecten geluid en geur die bij een textielbedrijf maatgevend zijn. Deze notitie is opgenomen als Bijlage 4. Met betrekking tot geluid is in de milieuvergunning een 50 dB(A) contour opgenomen. De bestemming Wonen in het voorliggende bestemmingsplan ligt ver buiten deze contour waarmee geen sprake is van een te hoge geluidbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van Artex. Om voor geur een acceptabel hinderniveau te waarborgen, zijn in de vergunning voor de geurimmissie vanwege de inrichting normen ter plaatse van nabijgelegen woningen opgenomen. De nieuwe woningen liggen op grotere afstand waarmee naar verwachting ook ter hoogte van deze woningen geen onaanvaardbare geurhinder zal optreden.

Direct ten oosten van het plangebied is een glastuinbouwbedrijf aanwezig. De richtafstand voor kassen bedraagt 30 meter. De kortste afstand van de grens van de bestemming Wonen tot de rand van het plangebied (tevens bouwvlak voor het oprichten van kassen) is 60 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Gelet op de afstand van de bestemming Wonen in het voorliggende bestemmingsplan tot de omliggende

bedrijvenbestemmingen vormen de bedrijven geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van woningen. Ook worden de bedrijven niet beperkt in hun gebruiksmogelijkheden.

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

In oktober 2020 zijn binnen het plangebied door Verhoeven Milieutechniek een historisch en verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 5.

Uit het onderzoek is gebleken dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen herontwikkeling, rekening houdende met de volgende aanbevelingen.

Bij herontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal op de aanwezige stallen en op maaiveld. Voorafgaand aan eventuele de sloop dient een asbestinventarisatie te worden uitgevoerd en dient het asbesthoudende materialen conform de richtlijnen te worden verwijderd.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van (ondergrondse) brandstoftanks. Deze dienen bij de herontwikkeling te worden gesaneerd onder certificaat conform de geldende richtlijnen.

Aanvullend dient rekening te worden gehouden met aanwezigheid van zintuiglijk duidelijk te onderscheiden bodemvreemde laag. Bij eventuele afvoer van deze laag dient rekening gehouden te worden dat deze laag niet hergebruikt kan worden, maar dient te worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

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 overlapt 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 geluidreducerende 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

Door K+ Adviesgroep is in juni 2023 een akoestisch onderzoek verricht naar de optredende gevelbelasting. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 6.

De bouwmogelijkheden op de Malthezer Hoeve liggen binnen de geluidzones van de Helmondseweg, Bosscheweg en Kanaaldijk N.W.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de randen van het bouwvlak (maximale planologische bouwmogelijkheden) als gevolg van het wegverkeer op de drie genoemde wegen lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. De Wet geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor de bouw van nieuwe woningen binnen het bouwvlak binnen de bestemming Wonen.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wet- en regelgeving

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben in 2007 geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer op het gebied van de luchtkwaliteitseisen. Het Besluit en de Regeling “Niet In Betekenende Mate bijdrage” zijn in 2007 in werking getreden en het Besluit luchtkwaliteit 2005 is komen te vervallen.

Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde indien:

- Een project niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (SNL) of binnen een regionaal programma van maatregelen;

Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate'

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende 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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 3% van 25 µg/m^3 oftewel 0,75 µg/m^3 voor zeer fijn stof en 3% van 40 µg/m^3 oftewel 1,2 µg/m^3 voor zowel fijn stof als NO_2.

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 betekenende 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.

Ter hoogte van het plangebied bedroegen de concentraties NO_2 en PM_{10} in 2020 respectievelijk minder dan 30 µg/m^3 (slechts 16-18 in 2019) en 35 µg/m^3 (slechts 18-19 in 2019) waarmee wordt voldaan aan de grenswaarden. De concentratie $PM_{2,5}$ bedroeg in 2020 minder dan 20 µg/m^3 (slechts 11-12 in 2019) en zit daarmee ook beneden de grenswaarde. Het toevoegen van 36 extra woningen zal niet leiden tot een toename van de concentratie van 3% of meer.

Nader onderzoek is gelet op het voorgaande niet noodzakelijk.

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 circulaires, 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

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid is van belang dat in de nabijheid van het plangebied, aan de Bosscheweg, een tankstation aanwezig is waar ook lpg wordt verkocht. Het plangebied raakt het invloedsgebied (150 m uit het lpg-vulpunt). De afstand van de bestemming Wonen tot aan het vulpunt bedraagt 220 meter. Het toevoegen van woningen binnen de woonbestemming leidt dan ook niet tot een hoger groepsrisico. De wegen in de directe omgeving behoren niet tot het basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In verband met de aanwezigheid van een tankstation aan de Bosscheweg zal er incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Gelet op het incidentele karakter is dit niet van invloed op bouw van nieuwe woningen.

Voor overige relevante aandachtspunten in relatie tot externe veiligheid geldt het standaardadvies van de Veiligheidsregio.



Afbeelding 4.2 Ligging plangebied ten opzichte van de groepsrisicocontour

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Wet- en regelgeving

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming ziet zowel op de bescherming van waardevolle gebieden (waaronder de Natura 2000-gebieden) als op 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

In het kader van de Wet natuurbescherming is nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Eind 2020 is daarom een quickscan Wet natuurbescherming en Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant uitgevoerd door Ecoresult. De rapportage daarvan is als Bijlage 7 opgenomen. Hierna zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Soortbescherming

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot schadelijke effecten op potentieel aanwezige verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van de huismus. De voorgenomen ontwikkelingen kunnen ook leiden tot schadelijke effecten op potentieel aanwezige verblijfplaatsen van de steenuil en ransuil en aanwezige verblijfplaatsen van de kerkuil. Tijdens het veldbezoek werd een kerkuil waargenomen in het plangebied en werden veel poepsporen en braakballen aangetroffen. Dit wijst op de aanwezigheid van een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied.
Aanvullend veldonderzoek is nodig om de betreffende functies vast te stellen. Indien huismus, steenuil, ransuil of kerkuil aanwezig zijn en een overtreding van een verbodsbepaling niet kan worden voorkomen, dient een ontheffing of vergunning te worden aangevraagd.

Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels zijn te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus).

De voorgenomen ontwikkelingen tot slot leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, watervleermuis, baardvleermuis en franjestaart) en vaste rust- en verblijfplaatsen van wezel, steenmarter en bunzing. Aanvullend onderzoek is nodig. Indien voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen of andere nationaal beschermde soorten aanwezig zijn én door de werkzaamheden een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming wordt overtreden, dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met de werkzaamheden kan worden gestart.

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten die vrijgesteld zijn van een ontheffing in de provincie Noord-Brabant. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000 en maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Strabrechtse Heide& Beuven op circa 9 km ten zuiden van het plangebied, en heeft verschillende stikstofgevoelige habitats. Op grotere afstand liggen de Deurnsche Peel & Mariapeel (12 km) en het Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux (14 km). In november 2023 is door Agron de stikstofdepositiebijdrage berekend op de omliggende Natura 2000-gebieden (zie Bijlage 8). Hieruit blijkt dat de drempelwaarde van 0,00 mol N/ha/jaar niet wordt overschreden, in de realisatie- noch gebruiksfase. Daarmee is er geen sprake van een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Overbrug op 30 meter ten zuiden van het plangebied. Dit gebied betreft een strook met bos waarin o.a. de beheertypes Vochtig bos met productie en Dennen-, eiken- en beukenbos aanwezig zijn. De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen invloed op de bosstructuur in dit natuurgebied en ook overige wezenlijke kenmerken en waarden in deze en andere onderdelen van het NNN, en de daarbij behorende functies, niet (tijdelijk) aangetast als gevolg van de werkzaamheden of in de uiteindelijke situatie. Aanvullend (veld)onderzoek is niet noodzakelijk. De bepalingen uit de Brabantse Interim Omgevingsverordening worden niet overtreden.

Beschermde houtopstanden

Het plangebied bevindt zich voor een deel binnen de bebouwde kom en er zijn geen werkzaamheden gepland waarbij houtopstanden groter dan 10 are of 20 bomen in een rij of een deel ervan verwijderd worden. In dit geval is de Wet natuurbescherming, onderdeel houtopstanden niet van toepassing.

4.7.3 Ecologisch vervolgonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is door Kruidbos vanaf 2021 een ecologische vooranalyse uitgevoerd. De conclusies daarvan zijn opgenomen in de rapportage die als Bijlage 9 is opgenomen en hierna kort toegelicht.

Met de inzet van onder andere cameravallen is in 2021 vastgesteld dat naast kerkuil tevens bruine rat, bosmuis en eekhoorn gebruik maken van een vervallen stenen schuur aan de noordoostzijde van het bouwperceel. Er zijn middels de geplaatste vrije wildcamera’s echter géén marterachtigen zoals bunzing of steenmarter waargenomen.

Er zijn drie verschillende soorten vleermuizen waargenomen. Twee soorten die incidenteel hoog (Rosse vleermuis) dan wel laag overvliegend (Laatvlieger) zijn waargenomen en één soort (gewone dwergvleermuis) die bij iedere waarneming foeragerend aanwezig was. Géén van de soorten zijn bij aanvang van de activiteiten vanuit de gebouwen al foeragerend in- en uitvliegend waargenomen. Er zijn dus géén verblijfplaatsen geconstateerd. Wel is enkele malen een gewone dwergvleermuis al foeragerend de open schuur, werkschuur en droogschuur foeragerend in- en uitvliegend waargenomen. Alhoewel niet strikt noodzakelijk conform de Wet natuurbescherming is een tweetal vleermuispalen geplaatst. Dit om een eventueel gebruik in de toekomst al te mitigeren alsmede omdat dit in lijn is met de het beoogde natuurinclusieve karakter van het te ontwikkelen hoeve-ensemble.

De inventarisatie van marterachtigen heeft plaatsgevonden middels wildcamera's. Op geen van de camera's is een marter waargenomen.

Er is een grote hoeveelheid braakballen aangetroffen met verschillende soorten prooidieren. De veldmuis en huisspitsmuis zijn hierin het grootste aandeel. In totaal gaat het om zeven knaagdiersoorten en twee spitsmuissoorten.

Met de nadere analyse is vastgesteld dat tenminste één kerkuil gebruik maakt van het terrein. Een reeds in 2021 aangebrachte kerkuilenkast in aan het perceel flankerende loods wordt reeds door de aanwezige territoriale uil bezocht. Uit uitvoerig onderzoek naar het voorkomen van steenuil is gebleken dat deze niet op het terrein of op de flankerende terreindelen voorkomt. Er zijn echter wel verschillende steenuilenkasten geplaatst. Deze kasten zijn bezet door spreeuw, eekhoorn en hoornaar. Voor steenuil zijn op de flankerende erven diverse alternatieven aanwezig.

Tot slot zijn er reeds 38 verschillende vogelsoorten op en rondom het erf waargenomen. Buiten het broedseizoen om is van deze soorten alleen de kerkuil beschermd. Op 10 november 2023 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besloten ontheffing te verlenen van de Wet natuurbescherming voor de kerkuil. Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden. De ontheffingsbeschikking is als Bijlage 10 opgenomen.

Er zijn tijdig op een naastgelegen boerderij kerkuilkasten opgehangen, alsmede een kast in een van de op het erf aanwezige schuren. Hierdoor kan de aanwezige kerkuil altijd schuilen in de direct omringende omgeving. Het wegvallen van de nu beschikbare ruimten op het erf wordt in de nieuwe situatie gecompenseerd door een inbouwkast in een bijschuur alsmede in een nieuwe hooischuur. Tevens zal het wegvallen van de op het erf aanwezige vegetatiezone rondom het erf worden gecompenseerd door hagen en bosschages alsmede moestuinen. Tussentijds zal de te verwijderen vegetatie worden benut als tijdelijk onderkomen voor de nu aanwezige grondgeboden zoogdieren zodat ook het prooiaanbod in de directe nabijheid behouden blijft.

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 Aeres is een waterparagraaf opgesteld. De rapportage daarvan is als Bijlage 11 opgenomen.

In de toekomstige situatie bedraagt het oppervlak aan verharding 4.726 m². Met de norm van 60 mm waterberging is er een waterbergingsvoorziening benodigd met een omvang van 284 m^3.

Het hemelwater van de verharde oppervlaktes zal worden verzameld en naar de laag gelegen zuidoostelijke hoek van het plangebied worden afgevoerd. Water kan hier zoveel als mogelijk ter plaatse infiltreren met een voldoende vlotte lediging om een volgende bui te kunnen verwerken. Indien nodig kan er eenvoudig een bovengrondse noodoverloop plaatsvinden voor boven normatieve buineerslagen. De verlaagde weide heeft een omvang van ongeveer 3.000 m². Afhankelijk van de ligging kan met een waterschijf van 5-15 cm eenvoudig worden voldaan aan de benodigde hemelwatercompensatieplicht. Bij hevigere neerslag kan eenvoudig over maaiveld noodoverloop naar de nabijgelegen A-watergang plaatsvinden.

Afvalwater

Het huidhoudelijk afvalwater zal worden aangesloten op het gemeentelijk drukriool. Mogelijk dat hiervoor de aansluiting op het gemeentelijk riool moet worden aangepast.

Duurzaam watersysteem

Afkoppelen/niet aankoppelen staat voor het (ge)scheiden (houden) van hemelwater- en afvalwaterafvoer, op een afgewogen manier, zodat een duurzaam watersysteem ontstaat. Daarbij moet men rekening houden met de waterhuishouding, de inrichting van de openbare ruimte, de milieuhygiënische gevolgen en de zorg voor de volksgezondheid en welzijn.

Dat heeft tot gevolg dat alleen duurzame materialen mogen worden toegepast (zie hoofdstuk 4 van de Waterparagraaf). Buitenactiviteiten die kunnen leiden tot vervuiling van het oppervlaktewater moeten worden afgekoppeld en net als het huishoudelijk afvalwater worden geloosd op het gemeentelijk riool. Ook is het ongewenst chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken.

<u>Wateropgave Artex</u>

Naast de wateropgave als gevolg van de woningbouwontwikkeling op de Malthezer Hoeve wordt er binnen het plangebied ook een bijdrage geleverd aan de vereiste waterberging voor het bedrijf Artex aan de overzijde van de Helmondseweg.

Op dit moment heeft dit bedrijf 2,5 hectare afgekoppeld op 13 mm. De wens van de gemeente is 60 mm. In het plan wordt voorzien in de aanleg van natuurvriendelijke oevers langs de watergangen aan de Helmondseweg. Met een breedte van 6 tot 7 meter met een talud van 1:8 ontstaat extra hemelwaterberging.

Ten noorden van de oprijlaan levert dit extra bergingscapaciteit op van 230 m^3. Aan de zuidzijde tot aan de stuw aan de zijde van de Schevelingseloop extra capaciteit ter grootte van 497 m^3. Hiermee wordt voorzien in bijna de helft van de hiervoor gestelde wateropgave voor Artex. Het resterende deel gaat net als in de huidige situatie over de schotbalken heen naar de Schevelingseloop.

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.

Op 9 september 2021 heeft de raad van de gemeente Laarbeek de Erfgoedverordening vastgesteld. Ter uitvoering van dit beleid is het Erfgoedhandboek opgesteld, waarin de ambities voor de periode 2021-2026 zijn verwoord.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

BAAC heeft een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 12. De conclusie van het onderzoek is hierna kort weergegeven.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied deels op de flank van een dekzandrug en deels in het dal van de Schevelingseloop ligt. Op de flank van de dekzandrug heeft zich door plaggenbemesting een hoge zwarte enkeerdgrond ontwikkeld. In het beekdal komen nattere beekeerdgronden, madeveengronden en/of moerige eerdgronden voor. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is de bodem opgehoogd.

Binnen het plangebied zijn resten aanwezig van een parochiekerk, een hoeve met bijgebouwen en een omgracht terrein. Dit omgrachte terrein heeft mogelijk onderdeel uitgemaakt van een curtis (centrum van een agrarisch bezitscomplex) en mogelijk ook van een motteburcht. Deze resten dateren uit de volle middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.
Daarnaast is aardewerk gevonden uit de periode Karolingische tijd tot en met nieuwe tijd evenals een vuurstenen artefact uit het mesolithicum.

Op basis van de gegevens uit het bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied een zeer hoge kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten uit de volle middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd, behorende tot de kerk van Rixtel, een agrarische nederzetting (de Malthezer Hoeve) en een aristocratische nederzetting. Bij de aristocratische nederzetting bestaat de kans op het aantreffen van een zogenaamde motteburcht. Tenminste bij de aristocratische nederzetting zijn ook sporen van

grachten te verwachten, maar grachten zijn ook bij de kerk en de agrarische nederzetting mogelijk. Tevens geldt een hoge verwachting op het aantreffen van nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Bovendien geldt een middelhoge verwachting op het aantreffen van resten van jagers-verzamelaars uit het laat-paleolithicum en mesolithicum. Archeologische resten kunnen vanaf het maaiveld of direct onder de bouwvoor/plaggendek in het natuurlijke sediment worden verwacht.

BAAC adviseert om bij bodemverstorende activiteiten binnen het gebied een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Inmiddels is hiervoor een Programma van Eisen (PvE) opgesteld en goedgekeurd. Het PvE is als Bijlage 13 opgenomen bij deze toelichting. Voor het hele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Op basis daarvan kunnen omgevingsvergunningen uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Om dit verder in beeld te brengen, zal een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd conform het PvE.

Cultuurhistorie

De historie van het plangebied is eerder in deze toelichting al aan de orde geweest. Ook is aangegeven dat met de herontwikkeling van de Malthezer Hoeve elementen worden teruggebracht die refereren aan deze rijke historie.

De karakteristieke villa is opgenomen in de lijst van cultuurhistorisch waardevolle panden. De omschrijving daarin luidt als volgt:
"Boerderij (ca. 1930). Bakstenen gevel deels topgevel met siermetselwerk. Samengestelde ramen. Twee erkers. Ingang met art-deco omlijsting. Schilddak met Tuile du Nord pannen. Lindelaan. Cultuurhistorisch belang. *(bron: CHW-kaart Noord-Brabant)*"

Op basis van de aanwijzing als cultuurhistorisch waardevol pand is de welstands- en monumentencommissie van Laarbeek verplicht om toekomstige sloop- of verbouwingsplannen te beoordelen. Hiervoor is in de regels een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen. De initiatiefnemer heeft een bouw- en cultuurhistorisch rapport laten opstellen waarin een beschrijving is opgenomen waar de kansen, maar ook de belemmeringen van ontwikkelingen voor de hoeve liggen. Welke delen van gevels en daken zijn waardevol, mogelijk zelfs monumentaal en welke delen zijn indifferent, met andere woorden: kunnen met moderne ingrepen worden gewijzigd. Bij de beoordeling van bouwplannen kunnen de resultaten van de bouw- en cultuurhistorische inventarisatie, zoals opgenomen in het rapport zoals opgenomen als Bijlage 14, worden meegenomen.

De architectuur van de villa wordt als hoog monumentaal beoordeeld. Op basis van het agrarische geheel is bovendien geoordeeld dat de stal met zijn wolfeind aan de voorzijde een beeldbepalende combinatie met de villa vormt. Een aanwijzing voor de belangrijkheid van deze boerderij is de met bomen omzoomde oprijlaan. Dit soort oprijlanen is gebruikelijk bij kasteelachtige gebouwen.

Herbouw van de voorgevel van deze stal (met een wolfgevel), bij voorkeur op basis van de bouwtekening uit 1923, wordt aangeraden. Daarbij dient de ligging (iets naar achteren) te blijven gehandhaafd. In de bouwplannen wordt hier rekening mee gehouden.

Met het plaatsen van informatieborden bij de Malthezer Hoeve wordt ingespeeld op de ambitie uit het Erfgoedhandboek om erfgoedcommunicatie op te zetten.

4.10 Duurzaamheid

Met Malthezer Hoeve wordt een bijdrage geleverd aan het versnellen van de transitie naar een duurzame samenleving. Dit doen we door het materiaalgebruik te optimaliseren, hergebruiken en duurzaamheid sturend te laten zijn in de keuze voor nieuw toe te passen materialen. Met het energieconcept wordt gestreefd naar een all-electric oplossing; een cv-ketel of gasaansluiting is niet meer nodig. Zonnepanelen voorzien (deels) in de energiebehoefte.

Daarnaast gaat duurzaamheid verder dan milieu, energie of woningisolatie; het gaat om prettig wonen en leven, nu en in de toekomst. Daarom wordt er een samenhangende oplossing geboden op het gebied van klimaat, landschap, energie en circulariteit.

Het regenwater wordt zoveel mogelijk op het terrein vastgehouden en hergebruikt. Dit maakt het gebied

beter bestand tegen droogte en hitte. Het landschap bevordert de biodiversiteit dankzij de natuurlijke en waterrijke inrichting. En Malthezer Hoeve is niet alleen een thuis voor de bewoners, maar het terrein van ruim 4 hectare wordt ook door vele soorten flora en fauna bewoond. Grote en waardevolle bomen worden behouden; In de vleermuiskasten vliegen de vleermuizen 's-avonds in en uit. De biodiversiteit op het terrein wordt behouden en zelfs vergroot door meer (inheemse) bomen, struiken en heesters te planten.

4.11 Kabels en Leidingen

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

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Verkeer

Als gevolg van de bouw van 36 extra woningen zal de verkeersintensiteit op de Helmondseweg toenemen. In totaal zal het aantal verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van het totaal aantal woningen op de Malthezer Hoeve 223 bedragen (zie par. 3.2.2 van de rapportage van het Onderzoek stikstofdepositie). Gelet op de huidige verkeersintensiteit op de Helmondseweg ter hoogte van het plangebied van 5700 motorvoertuigen per etmaal heeft deze beperkte toename geen gevolgen voor een goede afwikkeling van het verkeer op deze weg. De inrichting van de Helmondseweg is afgestemd op de functie als hoofdontsluitingsweg en is daarmee geschikt voor het verwerken van het toekomstige aantal verkeersbewegingen.

4.12.2 Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein uitgangspunt. In de basis is de Nota Parkeernormen Laarbeek 2023 maatgevend voor het bepalen van de parkeerbehoefte. Voor het buitengebied geldt voor huurappartementen een gemiddelde parkeernorm die varieert van 1,4 tot 2,0 parkeerplaatsen per wooneenheid. Omdat de prijsklasse nog niet vaststaat, is in de anterieure overeenkomst een parkeernorm van 1,8 per wooneenheid vastgelegd. Aanvullend is afgesproken dat uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid worden gerealiseerd. Voor de resterende 0,6 parkeerplaats per wooneenheid worden wachtvelden gereserveerd. Deze wachtvelden worden alsnog ingezet voor parkeren zodra zich binnen en buiten het plangebied parkeerconflicten en -overlast voordoen ten gevolge van onderhavig plan.

Met de aanleg van 45 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de norm van 1,2 parkeerplaats per wooneenheid.
De 45 parkeerplaatsen worden aangelegd in 'hoven' met rondom hagen. In de boomgaard waar het toegangspad naar het noordoostelijke parkeerhof doorheen loopt, wordt ruimte geboden aan nog eens 9 parkeerplaatsen, bij wijze van een overloopvoorziening. Bij intensief gebruik van deze parkeerplaatsen in de toekomst zal worden bezien of een aanpassing nodig is.

Op de parkeerhoven wordt op 2 plaatsen voorzien in 2 laadpunten.

Deelauto's

Door de opzet van het plan de Malthezer Hoeve is er een grote bereidheid om te gaan werken met deelauto's binnen de nieuwe te vormen gemeenschap. Dit zorgt voor een lagere parkeerdruk op de beschikbare parkeerplaatsen.

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 beheersverordening en de parapluherziening (zie paragraaf 1.3).

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.

Agrarisch

Een groot deel van het plangebied aangrenzende aan het nieuwe bouwperceel behoudt de bestemming 'Agrarisch'. De als ‘Agrarisch' aangewezen gronden waren en zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, (onverharde) paden, wegen, parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van bos- en natuurbeheer en eenvoudige voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik en flora en fauna worden gebouwd.

Natuur

De randen van het plangebied worden ingericht als natuurgebied. Gronden met de bestemming 'Natuur' zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden, paden en wegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van bos- en natuurbeheer en eenvoudige voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik en flora en fauna worden gebouwd. Daarnaast is ter bescherming van de gronden en hun waarden een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde.

Water

Voor de Schevelingseloop is de bestemming 'Water' opgenomen. Gronden met de bestemming 'Natuur' zijn hoofdzakelijk bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het nieuwe bouwperceel. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de beoogde woonvorm met sociale verbondenheid. Om deze reden worden in de villa op de begane grond collectieve voorzieningen toegestaan, zoals een gezamenlijke woonkamer, theeschenkerij (lichte horeca), gezamenlijke keuken, winkeltje met groeten en fruit uit eigen moestuin en boomgaard, flexplekken om te werken, een logeerkamer.

Binnen het bouwvlak mogen de woningen en daarbij behorende bouwwerken worden opgericht, met een maximale goot- en bouwhoogten zoals aangeduid op de verbeelding. Deze zijn afgestemd op het plan dat is beschreven in paragraaf 2.3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen is als voorwaarde opgenomen

dat er minimaal 4 en maximaal 5 volumes worden gebouwd. Daarnaast zijn maximaal drie losstaande bijgebouwen toegestaan. Om te voorkomen dat de Malthezer Hoeve te intensief wordt bebouwd, is voor het bouwvlak een maximum bebouwingspercentage opgenomen van 55%.

Voor de karakteristieke villa is een aanduiding opgenomen waaraan in de regels een omgevingsvergunningenstelsel is gekoppeld, zodat bij de verbouw een nadere toets plaatsvindt op de aanvaardbaarheid in relatie tot de cultuurhistorische waarde van het gebouw.

Waarde - Archeologie 2

Het plangebied is met deze dubbelbestemming mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en bodemingrepen dieper dan 30 cm dient een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.

Waarde - Cultuurhistorie bomen

Delen van het plangebied met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de boomgroeiplaats van waardevolle bomen en bevat om deze reden een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde.

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

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd die in ieder geval als strijdig worden beschouwd.

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.

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 haalbaar 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:

d. de bouw van één of meer woningen;
e. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
f. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
g. 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;
h. 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;
i. 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 37 woningen. Er dient een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente Laarbeek en de initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

Daarnaast zijn de kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente Laarbeek geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan betreft een bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van de Malthezer Hoeve waarbij 36 woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens worden toegevoegd. Bestemmingsplannen worden opgesteld conform de Uniforme Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In het kader van deze procedure wordt eenieder tijdens de termijn voor inzage in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan in te dienen. Wanneer het plan ter inzage ligt wordt gepubliceerd in de gemeentelijke bladen, op de gemeentelijke website en in het Gemeenteblad. Tevens wordt het plan voor eenieder digitaal raadpleegbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is een omgevingsdialoog gehouden. Suggesties die zijn gedaan, zijn zoveel mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen. Veel vragen van omwonenden en geïnteresseerden zijn beantwoord.

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 aangegeven dat zij de keuze kunnen volgen om de volkshuisvestelijke opgave bij Aarle-Rixtel op deze wijze in te vullen en niet via een reguliere uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Daarbij heeft de provincie tevens beoordeeld dat recent reeds behoorlijk wat inbreiding heeft plaatsgevonden.
De provincie verzoekt om voor regionale afstemming te zorgen alvorens het plan wordt vastgesteld. Uiteraard zal de gemeente hiervoor zorgdragen.

De provincie vindt de door de gemeente vastgestelde ontwikkelingsrichting van het gebied cruciaal voor de aanvaardbaarheid van voorliggend plan. Naast de ontwikkelingsrichting van het gebied vindt de provincie het, voor de aanvaardbaarheid van het plan, tevens van belang dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden en groenblauwe waarden. Dit betekent dat de ontwikkeling alleen mogelijk is als er extra inspanningen worden gedaan voor inpassing van die waarden of versterking van die waarden. De gemeente is van mening dat in de plannen voldoende rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden en groenblauwe waarden. Zoals ook in de beschrijving van het stedenbouwkundig- en landschapsplan (zie Bijlage 2) staat, wordt de villa gerenoveerd en zal deze gaan dienen als huiskamer van de hoeve. De naastgelegen melkstal vormt een kenmerkend ensemble met de villa, waarbij het volume van de stal behouden blijft in het plan middels herbouw. Ook het bakhuisje en de fruitschuur op het erf blijven behouden middels vernieuwbouw.

Daarnaast acht de provincie de uitwerking van het bij het plan gevoegde Landschappelijk inpassingsplan van belang. Het gaat dan niet alleen om de inpassing van het bouwperceel, maar ook om de inrichting van de omliggende gronden, waarbij tevens de optie van de duiding van de voormalige kerk wordt uitgewerkt. In het landschapsplan zoals als Bijlage 1 bij de regels is opgenomen, wordt ingegaan op zowel de inpassing van het bouwperceel als de inrichting van de omliggende gronden. In de nadere uitwerking wordt bezien of ook de cultuurhistorische locatie van de voormalige kerk weer zichtbaar wordt gemaakt in het landschap.

De provincie verzoekt de gehele landschappelijke inrichting afdoende planologisch-juridisch te borgen. In artikel 6 Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg van de landschappelijke inpassing volgens het bij de regels opgenomen landschappelijke inpassingsplan waarmee reeds aan dit verzoek is voldaan. Wel is de beperking voor de gronden met de bestemmingen Agrarisch en Natuur verwijderd waarmee de verplichting ook geldt voor de gronden met de bestemming Wonen.

Wat betreft de herbegrenzing waar de provincie op wijst, merken wij op dat de Malthezer Hoeve reeds is voorzien van een woonbestemming en dat met de herontwikkeling de oppervlakte van de woonbestemming slechts beperkt toeneemt. In aansluiting op het gestelde in de reactie van de provincie zijn wij van mening dat niet wordt voorzien in een uitbreiding van het stedelijk gebied. Ook het feit dat de nieuwe woonbestemming niet aansluit op de aanduiding Stedelijk gebied uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, maakt dat herbegrenzing niet mogelijk, noch gewenst is.

Het waterschap heeft laten weten dat goed rekening is gehouden met de toename in verhard oppervlak en half-verharding en dat ook de A-watergang goed is meegenomen. Daarnaast wijst het waterschap op vergunningplichten die gelden voor de Schevelingseloop omdat dit een A-watergang betreft.