

BESTEMMINGSPLAN



VOGELENZANG

28 september 2016
ontwerp
52-018

Van Kempen RO
Stedenbouwkundig Adviesbureau

GEMEENTE LAARBEEK

Van Kempen RO

ir. Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen.....	1
1.2	Aanleiding en doel.....	1
1.3	Plangebied	2
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	3
1.5	Juridische planvorming.....	3
1.6	Leeswijzer	4
2	Locatiekeuze.....	5
2.1	Ondergrond	5
2.2	Infrastructuur	8
2.3	Occupatie	10
3	Planvoornemen	12
3.1	Uitgangspunten	12
3.2	Verkavelingsvoorstel	13
3.3	Bebouwing	13
3.4	Ontsluiting en parkeren	14
3.5	Groen-, speel- en watervoorzieningen.....	15
3.6	Rood met groen koppeling	16
3.7	Beeldkwaliteit	16
4	Beleidskader.....	17
4.1	Rijksbeleid.....	17
4.2	Provinciaal beleid	24
4.3	Gemeentelijk beleid.....	28
5	Fysieke aspecten.....	32
5.1	Flora en fauna.....	32
5.2	Cultuurhistorisch erfgoed	33
5.3	Bodem en water	37
5.4	Conclusie	37
6	Wateraspecten.....	38
6.1	Waterhuishoudings- en rioleringsplan	38
6.2	Huidige inrichting.....	38
6.3	Watertoetsproces en afspraken.....	40
6.4	Ontwerpmaaielveldniveau	41
6.5	Ontwatering.....	41
6.6	Waterbergingsopgave	42
6.7	Riolering.....	43
6.8	Conclusie	43

7	Milieuaspecten	45
7.1	Geluid	45
7.2	Luchtkwaliteit.....	46
7.3	Bodemkwaliteit	47
7.4	Geur.....	48
7.5	Externe veiligheid	49
7.6	Bedrijven en milieuzonering	54
7.7	Mer(beoordelings)plicht.....	54
7.8	Duurzaamheid.....	55
7.9	Conclusie	55
8	Juridische verantwoording.....	56
8.1	Gemeentelijk beleid.....	56
8.2	Algemene opzet planregels	57
8.3	Toelichting op de verbeelding.....	58
8.4	Toelichting op de regels	58
8.5	Handhaafbaarheid.....	58
9	Haalbaarheid.....	59
9.1	Financiële uitvoerbaarheid	59
9.2	Maatschappelijke haalbaarheid	59
10	Procedure	60
10.1	Vooroverleg.....	60
10.2	De te volgen procedure	60

Bijlagen

1. Verkeersstudie plandeel Vogelenzang
2. Notitie quick scan beschermde soorten nieuwbouwlocatie Lieshout (flora en fauna)
3. Boni pastores est tondere pecus, non deglubere,
Bewoning uit de prehistorie, Romeinse tijd en middeleeuwen te Lieshout,
Nieuwenhof-Noord (archeologische opgraving)
4. Waterhuishoudings- en rioleringsplan "Nieuwenhof-Noord" te Lieshout
5. Notitie Nieuwenhof Noord Waterberging fase 1 en 2
6. Quickscan wegverkeerslawaaï bouwplan 'Vogelenzang' te Lieshout
7. Actualiserend onderzoek aan de Nieuwenhof/Vogelenzang te Lieshout (bodem)
8. Waterbodemonderzoek
9. Plangebied Vogelenzang en geur van veehouderijen
10. Beeldkwaliteitplan Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang, Wonen in een rijk verleden
11. Kwantitatieve risicoanalyse Hogedruk aardgastransportleiding Nieuwenhof/Vogelen-
zang
12. Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

1 INLEIDING



1
*locatie Vogelenzang
vanaf De Gaffel*

1.1 Algemeen

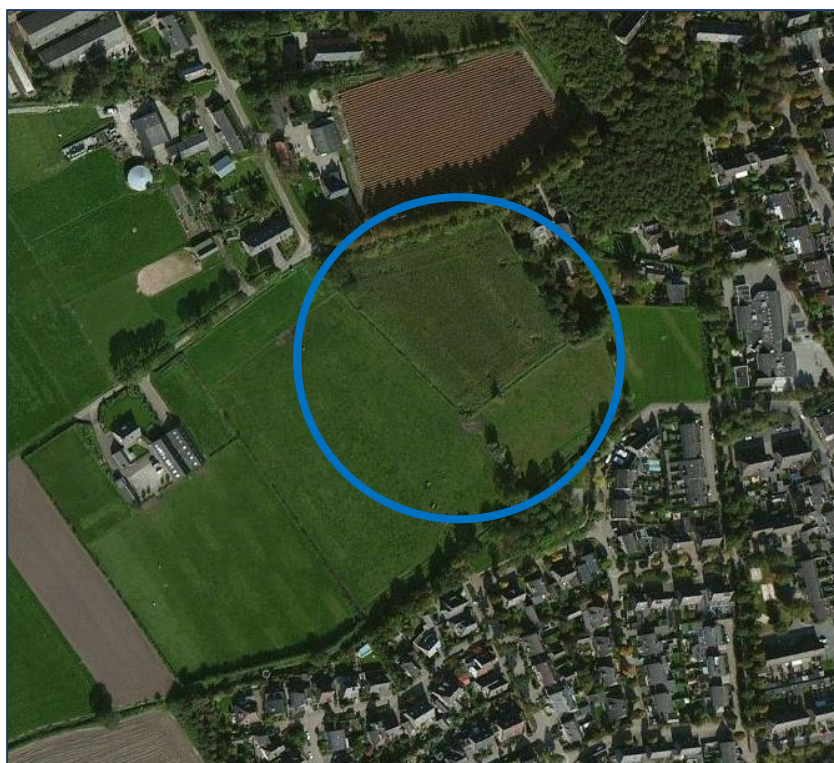
De nog bestaande woningbouwmogelijkheden in de kern Lieshout zijn of worden de komende jaren geheel ingevuld. Inbreidingslocaties van enige importantie zijn niet meer voorhanden. De plannen Molenstaete, Hertog Janstraat, Merkelbach en Moreeshof zijn gereed of worden op korte termijn gerealiseerd.

Om in de komende jaren toch in de behoefte aan woningen in de kern Lieshout te kunnen voorzien heeft de gemeente Laarbeek de woningbouwlocatie Nieuwenhof 2014 ontwikkeld. Op deze locatie is de realisering van circa 40 nieuwe woningen voorzien.

1.2 Aanleiding en doel

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Zuidoost-Brabant zijn in 2015 nieuwe afspraken gemaakt over de verdeling van de toekomstige woningbouwmogelijkheden over de diverse gemeenten. Voor de kern Lieshout betekent dit de bouw van circa 40 woningen extra. Bij de eerder vastgestelde woningbouwplannen is met deze extra woningen geen rekening gehouden. De ontwikkeling van een nieuwe locatie is noodzakelijk.

Aansluitend bij de laatst ontwikkelde woningbouwplannen voor de locatie Nieuwenhof 2014, wil de gemeente Laarbeek de 40 extra woningen realiseren op de locatie Vogelenzang. Deze locatie grenst aan de bestaande bebouwing van Lieshout, waaronder de wijk Nieuwenhof, de laatst gerealiseerde uitbreidingswijk van Lieshout, en de nog te realiseren woningen op de locatie Nieuwenhof 2014. In het verleden is al eens eerder sprake geweest van de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie. Als gevolg van een daling in de woningbehoefte, is de planontwikkeling destijds niet doorgezet.

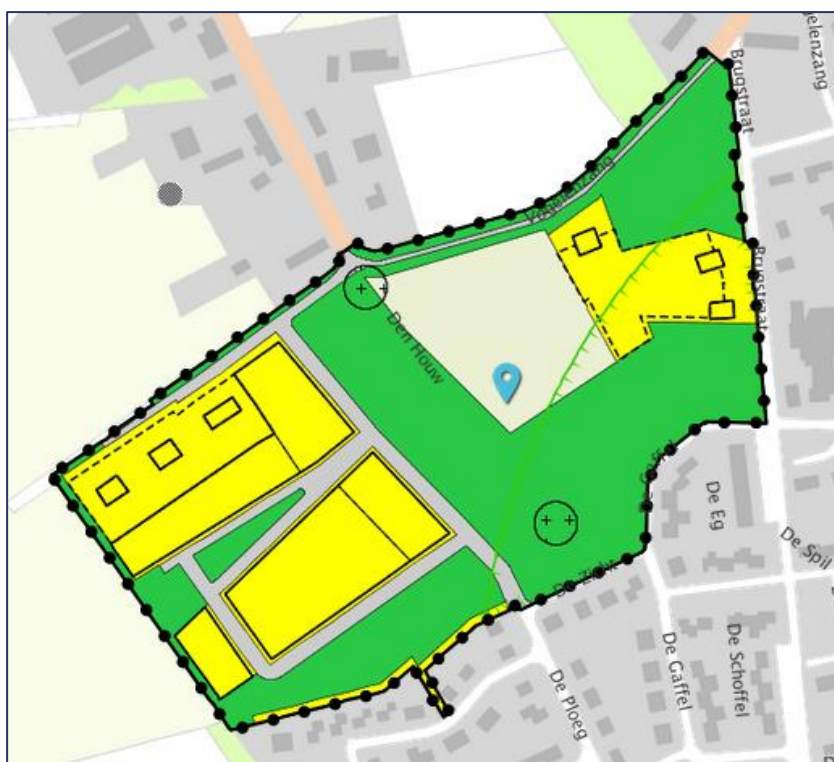


Het planvoornemen betreft de realisering van maximaal 40 woningen op de thans nog agrarisch of als groenvoorziening in gebruik zijnde gronden. Om ter plaatse de realisering van die woningen met bijhorende verkeers-, groen- en watervoorzieningen mogelijk te kunnen maken is een herziening van de geldende bestemmingsregeling noodzakelijk.

In het bestemmingsplan dient onderbouwd te worden dat het planvoornemen aanvaardbaar is en dat aanwezige waarden en belangen van derden niet onevenredig geschaad worden.

1.3 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de gronden, die deel uitmaken van de woningbouwlocatie Vogelenzang. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de bestaande bebouwingsrand van de kern Lieshout, bestaande uit De Zicht, De Gaffel en Brugstraat, de toekomstige bebouwingsrand van de woningbouwlocatie Nieuwenhof 2014 en de weg Vogelenzang. Aan de overzijde van de Vogelenzang gaat de locatie over in het buitengebied.





4

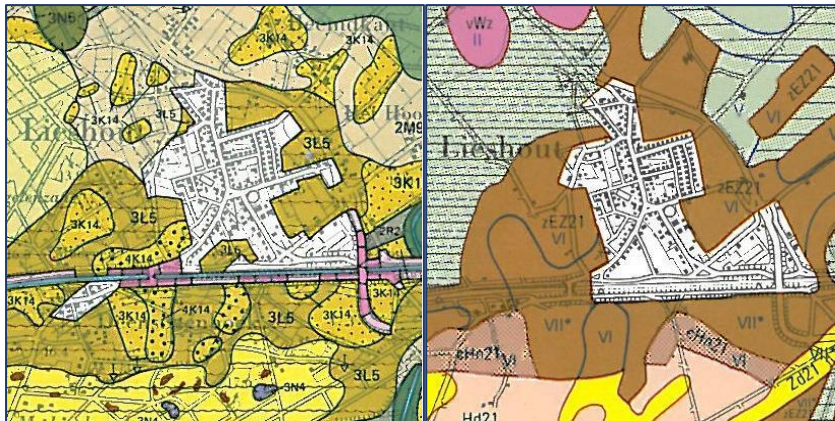
*locatie Vogelenzang
vanaf de weg Vogelenzang*

1.6 Leeswijzer

In deze toelichting wordt allereerst de geschiktheid van de zones om Lieshout voor woningbouwontwikkeling in beeld gebracht. Beperkingen in verband met aanwezige waarden en functies worden in beeld gebracht. Hiermee wordt de geschiktheid van de locatie Vogelenzang voor woningbouwontwikkeling onderbouwd. Onder de kop relevante beleidskaders wordt vervolgens beschreven in hoeverre de locatie inpasbaar is binnen het bestaande beleid van rijk, provincie, regio en gemeente. Daarna zullen de consequenties van ontwikkeling van de locatie voor woningbouw ten aanzien van aanwezige waarden en belangen en water- en milieuaspecten in beeld gebracht worden.

Tot slot worden kort de juridische regeling (hoofdstuk 5 Juridische verantwoording) en de te volgen procedure (hoofdstuk 6 Procedure) aan de orde gesteld.

2 LOCATIEKEUZE



5/6

uitsnede geomorfologische kaart
uitsnede bodemkaart

2.1 Ondergrond

2.1.1 Geomorfologie (verschijningsvorm van de bodem)

Lieshout is gelegen op dekzandruggen (3K14, 4K14 en 3L5). De dekzandruggen betreffen geïsoleerde, geleidelijk in het terrein oplopende terreinverheffingen met een hoogte van $\frac{1}{2}$ tot $1\frac{1}{2}$ m. Aan de noordzijde grenst de kern aan een vlakte met ten dele verspoelde dekzanden (2M9). Bij de laagten is sprake van gesloten terreindepressies met een diepte van $\frac{1}{2}$ tot $1\frac{1}{2}$ m.

Met betrekking tot de alternerende oost-west gerichte beekdalen en dekzandruggen in het westelijke deel van de gemeente, dus gelegen ter hoogte van de kern Lieshout, kan geconcludeerd worden dat deze in zeer belangrijke mate structurerend zijn geweest voor het huidige occupatiepatroon.

2.1.2 Bodem (samenstelling van de bodem)

Qua bodem is onder Lieshout en omgeving sprake van hoge zwarte enkeerdgronden (2EZ21) met leemarm en zwak lemig fijn zand. Dit betreft een door de mens gevormde bodem met een humusrijke bovenlaag van 50 cm of meer. De bovenlaag is ontstaan door langdurige bemesting en/of opplagging.

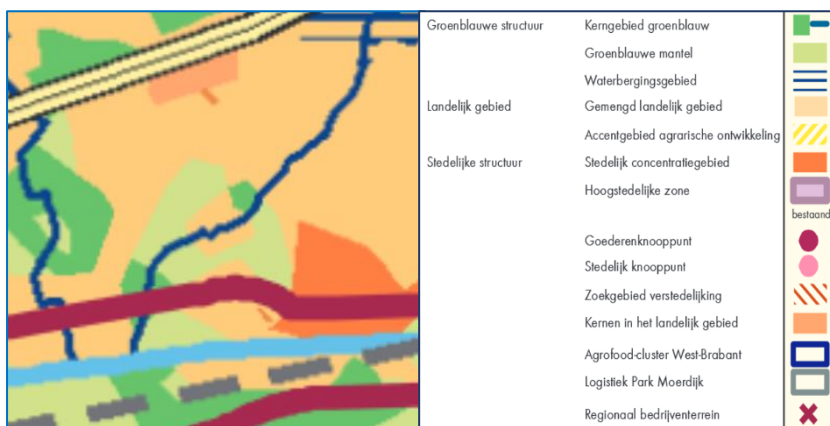
2.1.3 Watersysteem

De geohydrologische situatie wordt vooral bepaald door de opbouw van de bodem. Deze bestaat rond Lieshout uit een matig fijn zandpakket met humus aan het maaiveld, met daaronder een klei-/leemlaag, die overgaat in een zand-grindpakket. De grondwatertrappen variëren van VI en VII (gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tot 40 cm beneden maaiveld). Daarmee is sprake van een relatief hoge grondwaterstand.

Waterhuishoudkundig behoort het gebied tot het stroomgebied van de Aa. De stroomrichting van de beken in het stroomgebied van de Aa is voornamelijk noordwest gericht. De Lange Loop en de Donkervoortsche Loop ten noordwesten en noorden van Lieshout zorgen voor de afvoer van overtollig hemelwater naar de Aa. De stroomrichting van deze beken is noordoost gericht. Hetzelfde geldt voor de Goorloop ten oosten van de kern, met dien verstande dat deze in noordelijke richting stroomt. Ten zuiden van Lieshout is het Wilhelminakanaal gelegen. Het kanaal betreft voornamelijk een bovenlokale vervoersverbinding die het onderliggende waterhuishoudkundige systeem doorsnijdt. De waterloop langs de zuidrand van het plangebied watert een stuk noordelijker af op de Donkervoortsche Loop.



7
overzicht watergangen



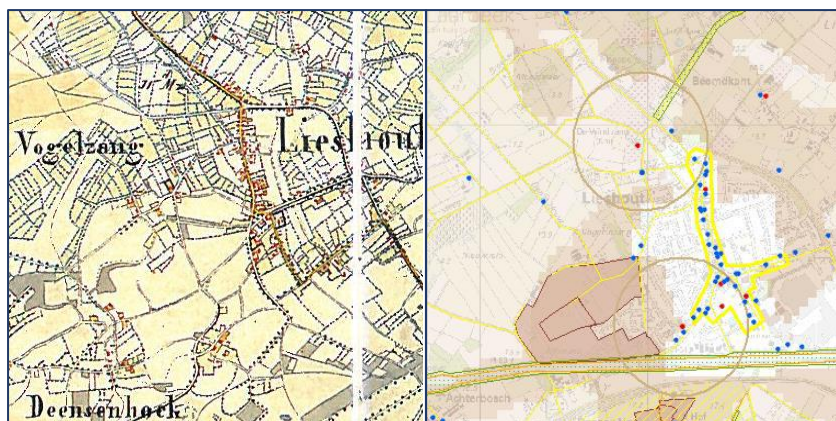
8
uitsnede structurenkaart

Het watersysteem is sterk sturend ten aanzien van de grondgebruiksmogelijkheden. De verspoelde dekzandvlaktes zijn relatief nat. Uiteraard zijn de hoger gelegen dekzandruggen droger. Van oudsher vindt hier dan ook bewoning plaats. Uitgaande van het 'water als ordenend principe', kan geconcludeerd worden dat het huidige watersysteem in combinatie met bodemeigenschappen bepalend is voor het grondgebruik.

2.1.4 Natuur

De bestaande kwaliteiten van natuur en ecologie zijn vastgelegd in de provinciale 'Groenblauwe structuur', zoals deze is vastgelegd op de structurenkaart bij de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het 'kerngebied groenblauw' is relatief bescheiden, de bestaande bos- en natuurgebieden aan de noordwestelijke zijde van de gemeente maken hiervan deel uit. In of nabij de locatie Vogelenzang is geen 'kerngebied groenblauw' gelegen. Wel is direct ten noorden hiervan sprake van een 'groenblauwe mantel'. Dit zijn gebieden grenzend aan het 'kerngebied natuur' en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De waarden in de 'groenblauwe mantel' zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren.

Voor het overige ligt rond Lieshout 'gemengd landelijk gebied', waar geen bijzondere natuurlijke en/of ecologische kwaliteiten in het geding zijn. De locatie Vogelenzang is gelegen binnen dit 'gemengd landelijk gebied, grenzend aan het 'stedelijk concentratiegebied' van de bestaande bebouwing van Lieshout. De 'groenblauwe mantel' reikt niet tot over de locatie Vogelenzang.



Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet, Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. Ook is geen sprake van Natura2000-gebied, noch in het plan-gebied, noch in de directe omgeving daarvan. Gegevens over beschermde en bedreigde soorten zijn slechts beperkt beschikbaar. Uit de gegevens blijken met name vaatplanten te zijn aangetroffen in de kilometerhokken rond Lieshout. Andere informatie is onvolledig.

2.1.5 Landschap en cultuurhistorie

Het gebied ten zuiden en zuidwesten en ten noorden van Lieshout maakt deel uit van de oude landbouwontginningen in de vorm van kamp- en broekontginningen op dekzand. Deze gebieden zijn van oudsher in landbouwkundig gebruik en kennen een kleinschalig verkavelingspatroon. Voor het overige is sprake van oude akkerlandcomplexen, waar een oud bouwlanddek (enkeerdgronden) is ontstaan.

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

Lieshout wordt in de geschiedenis voor het eerst genoemd in 1146. De grenzen van Lieshout werden definitief vastgesteld in 1311 en zijn sindsdien weinig veranderd. In 1311 gaf Hertog Jan van Brabant de woeste gronden van Lieshout in gebruik aan de ingezetenen. De oudste bekende 'ridder en heer' van Lieshout was Balduinus, die zijn rechten in de twaalfde eeuw aan de abdij Floreffe heeft geschonken. Tegen het einde van de zeventiende eeuw gingen de rechten als 'heer' van Lieshout over op de abdij van Postel en in het begin van de achttiende eeuw kwamen deze in handen van de familie Bout. De Franse overheersing maakte een eind aan deze bestuurlijke traditie en daarna kwamen de ook nu nog bestaande bestuursvormen op.

Sinds de veertiende eeuw stond er in Lieshout een windmolen niet ver van 't Hof op de Molenheide. Voor die tijd waren er uitsluitend watermolens. Enige tijd vóór 1771 liet Adriaan Bout, de heer van Lieshout, de windmolen aan de Molenheide overplaatsen naar het Lankeelaar (de tegenwoordige Molendreef). In 1817 waaide tijdens een hevige storm deze molen om en Hendrik Swinkels liet toen op dezelfde plaats de stenen bergmolen bouwen, die in 1819 in gebruik werd genomen en er nu nog staat. In 1899 werd de tweede Lieshoutse windmolen gebouwd bij de tegenwoordige Molenstraat.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant scoort de oorspronkelijke kern van Lieshout redelijk hoog qua historische stedenbouw. Het gebied ten westen van de kern is aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde, met daar omheen een terrein van middelhoge archeologisch waarde. De terreinen betreffen een gebied met sporen van bewoning uit de Romeinse tijd. De waardering is mede gebaseerd op de aanwezigheid van een esdek. Ook qua historische geografie scoren een aantal 'lijnen' in het westen van Lieshout redelijk hoog. Dit betreft Vogelenzang, Brugstaat en Heertums Akker. Deze wegen bepalen van oudsher de ontsluiting van dit gedeelte van Lieshout.

2.1.6 Ondergrond, conclusies

In het westelijk deel van het grondgebied van de gemeente Laarbeek heeft de bewoning zich van oudsher geconcentreerd op de hoger en droger gelegen delen, zijnde de dekzandruggen. Gebruikmakend van deze 'oude wijsheid' ligt het voor de hand de volgende uitbreiding van Lieshout ook bij voorkeur op een dekzandrug te situeren. De mogelijkheden daartoe liggen onder andere aan de westzijde van de kern, tussen de Vogelenzang en het Wilhelminakanaal. Kijkende naar de natuurlijke waarden, dan zijn grote delen van het buitengebied om Lieshout als leefgebied van belang voor struweelvogels. Alleen voor de gebieden ten zuidwesten en ten oosten van de kern geldt dit niet. De uitbreiding van Lieshout zou dan ook bij voorkeur in deze richtingen moeten plaatsvinden.

De historische ontwikkeling van Lieshout laat een kern zien opgezet langs de 3 oorspronkelijke radialen die samen komen bij de Heuvel. In latere fasen zijn de gebieden achter de 3 radialen in gebruik genomen. De locatie Vogelenzang maakt deel uit van de westelijke uitbreiding tussen Dorpsstraat en Molenstraat. Met de ontwikkeling van de locatie ontstaat een 'bebouwingsschil' parallel aan de Dorpsstraat en Molenstraat, begrensd door de Molendreef en Vogelenzang.

Voorgaande overziend is vanuit de ondergrond gezien de locatie Vogelenzang de aangewezen locatie voor de verdere uitbreiding van de kern Lieshout.

2.2 Infrastructuur

2.2.1 Wegenstructuur

De hoofdwegenstructuur rond Lieshout wordt gevormd door de Provinciale Weg en de Beekseweg. De Provinciale Weg vormt de verbinding met Mariahout en Aarle-Rixtel, de Beekseweg is van oudsher de verbinding met Beek en Donk.

Binnen de kern bestaat de hoofdwegenstructuur uit de Dorpsstraat, Ribbiusstraat en Molenstraat, centraal samenkomend op de Heuvel. De Dorpsstraat en Ribbiusstraat sluiten aan op de Provinciale Weg. De Molenstraat gaat over in de Sonseweg, richting Son en Breugel, en in de Molenheide richting Gerwen en Nuenen.

De bestaande woonbuurt Nieuwenhof wordt vanaf de Molenstraat ontsloten via De Vorst en De Ploeg. De plannen voor de ontwikkeling van de buurt Nieuwenhof 2014 voorzien in doortrekking van De Ploeg tot aan Heertums Akker/Vogelenzang. Met de aanleg van deze nieuwe weg, waaraan reeds de naam Hopveld is toegekend, kunnen op eenvoudige wijze eventuele nieuwe woningen ontsloten worden. Een tweede ondergeschikte ontsluitingsmogelijkheid biedt de Vogelenzang. Vanaf de Dorpsstraat vormt de Vogelenzang een rechtstreekse verbinding naar de woningbouwlocatie Vogelenzang.



Naar de toekomstige verkeerssituatie is de “Verkeersstudie plandeel Vogelenzang” (Grontmij, 2016) uitgevoerd. Op basis van het onderzoek naar de huidige en toekomstige verkeerssituatie in De Ploeg luidt de conclusie van deze studie dat realisatie van de wijken Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang inclusief het doortrekken van De Ploeg verkeerskundig niet tot problemen zal leiden.

Als gevolg van beide ontwikkelingen (Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang) zal het verkeer in De Ploeg gaan toenemen. In relatieve zin is sprake van een grote verkeerstoename. In absolute zin echter niet en kan het extra verkeer zonder problemen worden verwerkt door De Ploeg. Tijdens de realisatie van De Ploeg is reeds rekening gehouden met een functie als (hoofd)ontsluitingsweg van de wijk, gelet op de gehanteerde wegbreedte en aanwezigheid van langsparkeerstroken.

Van belang is wel om ook in de nieuwe woonwijk de weginrichting conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig aan te leggen. Denk aan het treffen van snelheidsremmende maatregelen (punaises, kruispuntplateaus, etc.) om zo de gewenste maximumsnelheid van 30 km/uur af te dwingen (verkeersveiligheid).

2.2.2 Nutsvoorzieningen en leidingen

Rond de kern Lieshout zijn enkele nutsvoorzieningen en leidingen aanwezig die beperkingen op kunnen leggen aan de ontwikkeling van een woningbouwlocatie. Het betreft enkele gas-transportleidingen van de Gasunie, gelegen in het buitengebied direct ten westen van de kern. Ter weerszijden van deze leidingen geldt een ‘belemmerde strook’, die de Gasunie nodig heeft voor het veilig bedienen van de leidingen. Tevens is deze strook benodigd voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden.

Daarnaast gelden rond deze leidingen veiligheidsafstanden in verband met het externe veiligheidsbeleid. Dit betreft de 1% letaliteitsgrens (de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het groepsrisico (GR) mogelijk is) en de 100% letaliteitsgrens (de afstand waarbinnen de invloed van de leiding zodanig groot is dat toename van bebouwing en bewoning sterk bijdragen aan een verhoging van het GR). In het hoofdstuk Milieu wordt verder ingegaan op de externe veiligheidsaspecten van de leidingen. In bijgaand schema staan de aanwezige leidingen weergegeven.

leiding-nummer	diameter	ontwerp druk	belemmerde strook	1% letaliteits-grens	100% letaliteits-grens
A-521-07	12"	66,2 bar	5 m	170 m	80 m
A-521	36"	66,2 bar	5 m	430 m	180 m
Z-544-01	14"	40 bar	4 m	150 m	80 m
Z-544-09	14"	40 bar	4 m	150 m	80 m

In de kern zijn de gebruikelijke nutsvoorzieningen en leidingen, die de afzonderlijke percelen van 'gas, water en licht' voorzien, aanwezig. De voorzieningen en leidingen zijn vrijwel zonder uitzondering steeds gelegen binnen het profiel van de aanwezige straten, waaronder De Ploeg en De Gaffel en de Vogelenzang. De aanwezigheid van voorzieningen en leidingen onder deze wegen biedt de mogelijkheid de locatie Vogelenzang te ontwikkelen zonder ingrijpende aanpassing van de bestaande leidingenstructuur.

2.2.3 Watergangen

Het aantal watergangen in beheer bij het waterschap en vallende onder de Keur van het waterschap is beperkt. Het betreft de watergang, welke vanuit zuidwestelijke richting langs de zuidrand van de locatie loopt, om vervolgens af te buigen in noordelijke richting, naar de Donkervoortsche Loop. De overige watergangen in en om het plangebied zijn niet in beheer bij het waterschap.

2.2.4 Infrastructuur, conclusies

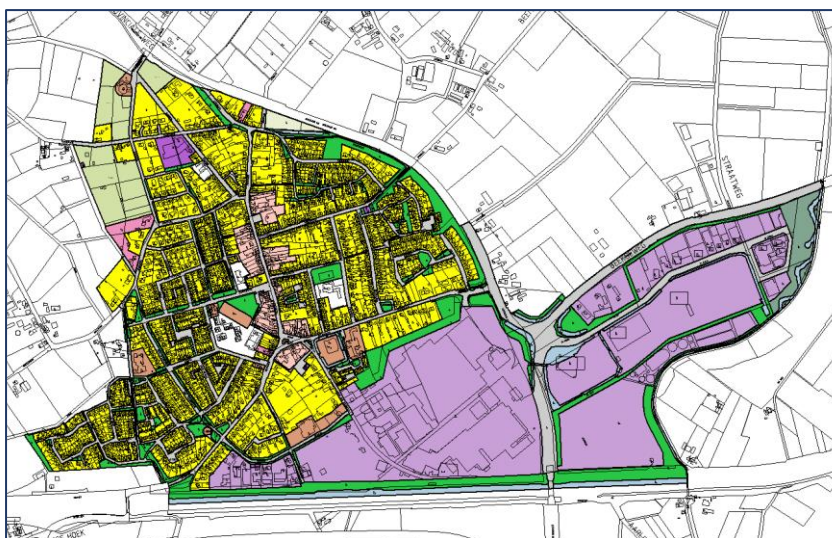
Qua infrastructuur is de keuze voor de locatie Vogelenzang een voor de hand liggende keuze. Gebruikmakend van de bestaande en reeds voorziene infrastructuur kan hier woningbouw ontwikkeld worden. Aanpassing van de infrastructuur kan, afgezien van de locatie zelf, achterwege blijven. Daarbij zal geen onaanvaardbare overlast in de bestaande woonbuurt Nieuwenhof ontstaan.

2.3 Occupatie

2.3.1 Woonkern met diverse voorzieningen

Op de hiervoor beschreven ondergrond is rond de aanwezige infrastructuur een compacte kern ontstaan, met grotendeels een woonfunctie. Centraal binnen de kern zijn veelal direct aan de Heuvel en de daarop uitkomende Dorpsstraat en Ribbiusstraat de op deze woonfunctie gerichte voorzieningen gelegen. In overeenstemming met de omvang van de kern is sprake van een gemiddeld voorzieningenniveau.

De oudste woningbouw is te vinden in de lintbebouwing aan de Heuvel, Dorpsstraat, Ribbiusstraat en Molenstraat. De latere woningbouw is complexgewijs achter de lintbebouwing langs genoemde wegen gerealiseerd. In eerste instantie in het gedeelte tussen Dorpsstraat en Ribbiusstraat, later ook in het gedeelte tussen Dorpsstraat en Molenstraat. Het gedeelte tussen Dorpsstraat en Ribbiusstraat is inmiddels tot aan de Provinciale Weg zo goed als volgebouwd. Het gedeelte tussen Dorpsstraat en Molenstraat wordt globaal begrensd door de parallel aan genoemde straten gelegen Molendreef en Vogelenzang. Deze vormen echter niet een vergelijkbaar harde grens als de Provinciale Weg.



2.3.2 Bedrijventerreinen Bavaria en Beekseweg-zuid

Het gedeelte tussen Ribiusstraat en Molenstraat is grotendeels in gebruik als bedrijventerrein en dan met name als bedrijventerrein voor Bavaria. Direct langs Ribbiusstraat en Molenstraat is nog wel sprake van een zone met lintbebouwing, daarachter is het gehele gedeelte, tot aan de Provinciale Weg en het Wilhelminakanaal in gebruik als bedrijventerrein. Om in de behoefte aan bedrijventerrein te kunnen blijven voorzien is inmiddels de sprong over de Provinciale Weg gemaakt. Ten zuiden van de Beekseweg is hier het bedrijventerrein Beekseweg-Zuid ontwikkeld.

2.3.3 Recente en toekomstige ontwikkelingen

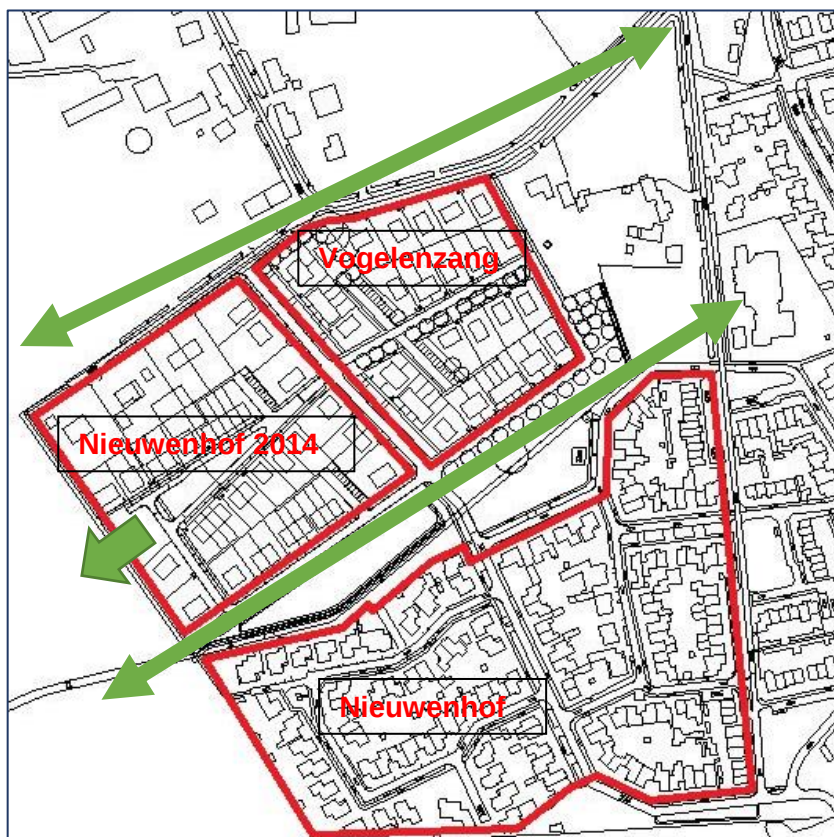
De ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie van enige omvang heeft in Lieshout lange tijd niet meer plaatsgevonden. Woningbouw heeft vooral plaatsgevonden op inbreidingslocaties binnen het bestaand bebouwd gebied. De meest recente inbreidingsplannen betreffen de locaties Molenstaete, Hertog Janstraat en Merkelbach. In 2015 is echter de planvorming afgerond voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Nieuwenhof 2014. Deze voorziet in de ontwikkeling van 40 woningen aansluitend aan de bestaande woonbuurt Nieuwenhof.

2.3.4 Occupatie, conclusies

Uitbreiding van woningbouw in de kern Lieshout is alleen mogelijk in westelijke richting. In de overige richtingen is uitbreiding niet mogelijk zonder ingrijpende aanpassingen van de structuur van Lieshout. Hier wordt de kern begrensd door harde grenzen als de Provinciale Weg, het Wilhelminakanaal en het bedrijventerrein van Bavaria. Resteert enkel uitbreiding in westelijke richting.

Invulling van de locatie tussen de woonbuurt Nieuwenhof, de toekomstige woonbuurt Nieuwenhof 2014 en de weg Vogelenzang, betekent een afronding van de schil met woningbouw in het gedeelte tussen Dorpsstraat en Molenstraat. Binnen de bestaande oost-west gerichte infrastructuur kan hier een laatste uitbreiding in westelijke richting plaatsvinden, zonder dat de structuur van Lieshout daarvoor aangepast hoeft te worden.

3 PLANVOORNEMEN



14

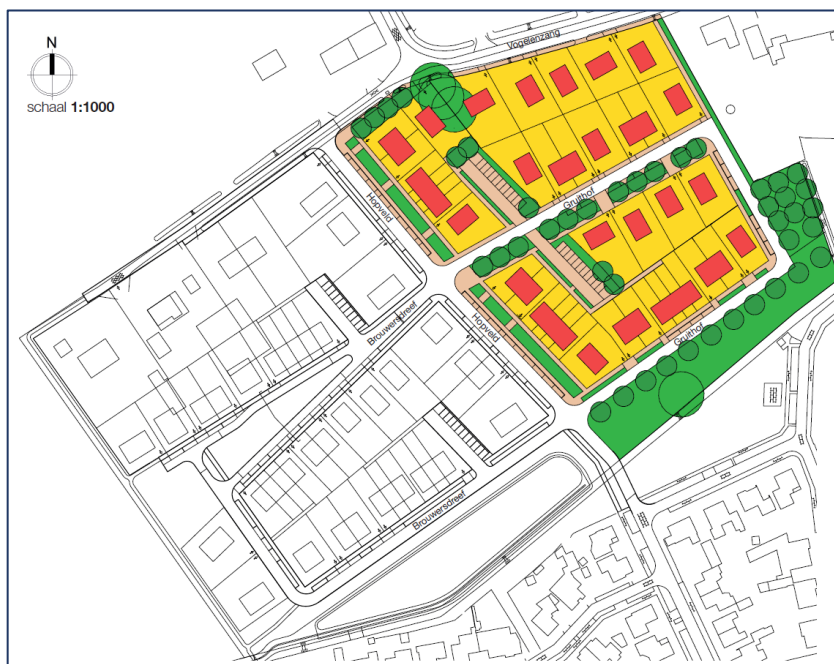
*ligging woonbuurten Nieuwenhof,
Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang*

3.1 Uitgangspunten

De ligging van de woonbuurt Vogelenzang brengt met zich mee dat bijzondere aandacht wordt geschonken aan de inpassing in de omgeving. De woonbuurt vormt een vervolgfase op de eerder gerealiseerde woonbuurt Nieuwenhof en de nog te realiseren woonbuurt Nieuwenhof 2014. Qua ligging vormen de toekomstige woonbuurten Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang min of meer één geheel. Beide buurten worden van de al gerealiseerde woonbuurt Nieuwenhof gescheiden door groen- en speelvoorzieningen en een waterloop.

Aan de noordzijde grenst de nieuwe woonbuurt Vogelenzang aan het open buitengebied ten noordwesten van de kern Lieshout. Tussen woonbuurt en buitengebied ligt de weg Vogelenzang. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de achterzijden van enkele bestaande woon- en groenpercelen aan de Brugstraat en de Vogelenzang. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de bestaande woonbuurt Nieuwenhof. Aan De Zicht en De Gaffel zijn hier woningen met de voorzijde op het plangebied gericht. De westzijde betreft nu nog open buitengebied, maar hier is de bouw van de woonbuurt Nieuwenhof 2014 voorzien.

Gegeven het feit dat de buurten Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang gezamenlijk de afronding van de woningbouwmogelijkheden aan de westzijde van Lieshout vormen, is het wenselijk om de verkavelingsopzet van de buurt Vogelenzang af te stemmen op de herkenbare markante opzet van de buurt Nieuwenhof 2014. Bepalend voor de ontwikkeling van de verkavelingsopzet zijn de ligging tussen twee oost-west gerichte groenstructuren (zone bestaande groen- en speelvoorzieningen en zone rond Vogelenzang/Heertums Akker), het uitzicht op het open buitengebied en de ontsluitingsmogelijkheden via De Ploeg vanuit de bestaande woonbuurt Nieuwenhof en via de Vogelenzang.



15
verkavelingsopzet Vogelenzang
(en Nieuwenhof 2014)

Conform de woningbouwplanning worden in de woonbuurt Vogelenzang maximaal 40 nieuwe woningen gerealiseerd. De woningbouwprognoses laten voor de planperiode van 10 jaar geen grotere behoefte aan woningen in Lieshout zien.

3.2 Verkavelingsvoorstel

De verkaveling van de buurt Vogelenzang vormt als het ware het spiegelbeeld van de verkaveling van de buurt Nieuwenhof 2014. De spiegeling heeft plaatsgevonden ten opzichte van het Hopveld, die de verbinding vormt tussen De Ploeg en Heertums Akker/Vogelenzang. Door het ontbreken van buitengebied aan de oostzijde van het plangebied, ontbreekt in de buurt Vogelenzang de 'spie' met zicht op het buitengebied.

De toekomstige woningen zijn merendeels in stroken parallel aan de groene zones aan de noord- en de zuidzijde en het verlengde van de groene 'spie' gesitueerd. De stroken zijn, evenals de groene 'spie', noordoost-zuidwest gericht. De woningen aan het Hopveld zijn haaks op de groene 'spie' gesitueerd en volgen het 'groen' aangeklede Hopveld.

De woningen aan het Hopveld worden via het Hopveld ontsloten. De overige woningen worden ontsloten via een woonstraat, de Gruithof, die een lus vormt vanaf het Hopveld. Een vergelijkbare lusvormige woonstraat is aanwezig in de buurt Nieuwenhof 2014. Dit is de Brouwersdreef.

3.3 Bebouwing

De situering van de bebouwing aan het Hopveld en de Vogelenzang is geënt op de van oudsher bestaande situering van lintbebouwing in agrarische bebouwingsclusters, zoals ook aanwezig aan de overzijde van de weg Vogelenzang. Daarbij is sprake van een afwisseling in bouwvolumes en bebouwingstypen (grotere langgevelboerderijen en kleinere woningen met een landelijke uitstraling) en een verspringende voorgevelrooilijn.



De bebouwing wordt opgericht in één of twee bouwlagen met kap. De bebouwing vormt daarmee een overgang naar de bestaande bebouwing aan de Vogelenzang ter plaatse.

Bij de bebouwing aan de Gruithof wordt gerefereerd aan de oorspronkelijke lintbebouwing aan de Molenstraat en Dorpsstraat in Lieshout. Er is ook hier sprake van een grote variatie in bouwvolumes en bebouwingstypen en een verspringende voorgevelrooilijn, die het dorpse karakter benadrukken. De bebouwing wordt ook hier opgericht in maximaal twee bouwlagen, afgedekt met een kap. De diverse woningbouwcategorieën zijn verspreid over de nieuwe woonbuurt voorzien. Vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen komen door elkaar voor en dragen bij aan de gewenste variatie in de bebouwing.

In het verkavelingsvoorstel is sprake van 16 nieuwe vrijstaande woningen, 12 halfvrijstaande woningen en 12 aaneengesloten woningen. Het totaal van het verkavelingsvoorstel komt daarmee op 40 woningen.

3.4 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de woonbuurt vindt plaats vanaf De Ploeg, vanuit de bestaande woonbuurt Nieuwenhof, en vanaf de Vogelenzang aan de noordzijde van het plangebied. De ontsluiting via De Ploeg komt uiteindelijk uit op de Molenstraat, die de kern Lieshout in zuidwestelijke richting met de omgeving verbindt. De ontsluiting via de Vogelenzang leidt naar de Dorpsstraat, die in noordelijke richting de kern uitleidt.

De ontsluiting via De Ploeg leidt door de bestaande woonbuurt Nieuwenhof. Onderzocht is in hoeverre deze weg geschikt is om de extra verkeersbewegingen die ontsluiting van de buurten Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang met zich meebrengt, te verwerken.

De conclusie van deze “Verkeersstudie plandeel Vogelenzang” (Grontmij, 2016) luidt dat de toekomstige verkeerssituatie niet tot problemen zal leiden. Voorwaarde is wel de uitvoering van duurzaam veilig in de locatie Vogelenzang. Snelheidsremmende maatregelen zorgen voor de gewenste maximumsnelheid in de woonbuurt zelf en zorgen er tevens voor dat de route niet aantrekkelijk wordt voor doorgaand verkeer. De weggebruiker ziet vervolgens aan de weginrichting dat hij/zij zich in een verblijfsgebied bevindt en dat het weggedrag daarop moet zijn afgestemd. In paragraaf 2.2.1 is reeds meer in detail op de conclusies uit de Verkeersstudie Nieuwenhof Noord ingegaan.

Het parkeren vindt waar mogelijk op eigen terrein plaats. Daarnaast wordt een deel van de parkeerbehoefte opgevangen in de vorm van langsparkeren. In de woonstraten is aan één zijde sprake van gecombineerde parkeer- en groenstroken. Daar waar op deze wijze niet in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien (met name bij aaneengesloten woningen) worden op strategische plaatsen parkeerkoffers achter de bebouwing aangelegd.

De benodigde aantallen parkeerplaatsen worden bepaald aan de hand van het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Laarbeek. De parkeerbehoefte voor de woningen conform het verkavelingsvoorstel bedraagt dan:

- 16 vrijstaande woningen x 2,2 = 35,2 pp;
- 12 halfvrijstaande woningen x 1,9 = 22,8 pp;
- 12 aaneengesloten/gestapelde woningen x 1,7 = 20,4 pp.

De totale parkeerbehoefte komt daarmee op 79 pp.

In 28 parkeerplaatsen wordt voorzien op eigen erf. Dit is het geval bij de vrijstaande en half-vrijstaande woningen, waar steeds sprake is van een garage met enkele oprit, die voor 1 pp telt. Daarnaast zijn 22 pp aanwezig ter plaatse van de parkeerkoffers. De dan nog benodigde resterende parkeerplaatsen worden als langsparkerplaats langs het Hopveld en de Gruithof gerealiseerd. Daarbij gaat het nog om 29 pp.

3.5 Groen-, speel- en watervoorzieningen

De groen- en speelvoorzieningen spelen een belangrijke rol bij de inpassing van de nieuwe woonbuurt in de omgeving. Aan de zuidzijde is sprake van een parkzone. Daarin opgenomen zijn groen- en speelvoorzieningen, in het verlengde van de reeds aanwezige speelvoorzieningen en het trapveld bij de bestaande woonbuurt Nieuwenhof. Overeenkomstig de situering van de bestaande woningen aan De Zicht en De Gaffel, worden de woningen met de voorkant naar de parkzone gericht. In de parkzone zal ook een deel van de wateropgave (buffering hemelwater) moeten worden opgevangen. In deze zone zullen dan ook enkele verlaagde terreingedeelten worden aangelegd, die in tijden van hevige neerslag vol kunnen lopen.

Aan de noordzijde wordt een noordcoulisserie gerealiseerd, met diverse bomenrijen langs de Vogelenzang en Heertums Akker. De reeds aanwezige bomen langs deze straten worden zoveel mogelijk in deze bomenrijen opgenomen. Onder de bomen door blijft het zicht behouden op het ten noorden van het plangebied gelegen buitengebied.

De westzijde van de woonbuurt wordt begrensd door het Hopveld. Deze weg krijgt een breed profiel met de nodige ruimte voor de aanleg van groen parallel aan de weg.



17

bomen langs

Heertums Akker en Vogelenzang

Aan de oostzijde wordt de bestaande boszone gehandhaafd. Hier is sprake van een dicht begroeid bosperceel, dat zich qua dichte begroeiing deels voortzet over de aangrenzende woonpercelen bij enkele bestaande woningen.

3.6 Rood met groen koppeling

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

3.7 Beeldkwaliteit

De na te streven stedenbouwkundige kwaliteit in het verkavelingsvoorstel is nader uitgewerkt en vastgelegd in een beeldkwaliteitplan. In dit Beeldkwaliteitplan 'Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang, Wonen in een rijk verleden', zijn de locaties onderverdeeld in een drietal deelgebieden, waarbinnen aan de toekomstige bebouwing wisselende eisen worden gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de hoogte van de bebouwing, de kapvorm en nokrichting en kleur- en materiaalgebruik van de gevels, daken en erfafscheidingen. Daarnaast zijn vijf groene deelgebieden onderscheiden met wisselende eisen aan de inrichting van de openbare ruimte.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemene doelstellingen en nationale belangen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid (1). Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (2). Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang (3).

Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang dat internationaal opererende bedrijven gevestigd blijven of zich hier blijvend vestigen. Een goed vestigingsklimaat vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid. Het is echter ook van groot belang dat er voldoende aanbod is aan onderwijs, cultuur, groen en recreatiemogelijkheden.

Het vestigingsklimaat wordt bepaald door de ruimtelijk-economische structuur. Deze kan versterkt worden door het beter benutten en uitbouwen van de kracht van stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren en internationale verbindingen. De Brainport Zuidoost Nederland (regio Eindhoven-Helmond) is een voorbeeld van dergelijke topsectoren. De SVIR zet in op het verbinden van deze topsectoren, zowel onderling als met internationale topsectoren. Hierdoor kan kruisbestuiving plaatsvinden waarmee de regio's zichzelf en elkaar versterken.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid staat de gebruiker centraal. Dat wil zeggen dat een robuust en samenhangend mobiliteitssysteem met voldoende capaciteit gerealiseerd moet worden. Daarvoor is het tevens van belang om de huidige capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarwegen beter te benutten. Verder moeten regio's beter met elkaar en met hun achterland verbonden worden, door middel van slimme investeringen in het hoofdnetwerk voor verkeer en vervoer. De deur-tot-deur bereikbaarheid is hierbij erg belangrijk en vergt een goed netwerk van diverse vervoersmodaliteiten. Het versterken van multimodale vervoersknooppunten is daarbij een belangrijke stap.

Daarnaast is een goede voor- en nazorg, door bijvoorbeeld goede verbindingen voor de fiets, van groot belang. Uiteraard is ook een transitie naar duurzame mobiliteit gewenst en dit zal dan ook zo veel mogelijk gefaciliteerd moeten worden vanuit de overheid.

Het mag daarnaast duidelijk zijn dat het versterken van deze topsectoren gepaard gaat met het waarborgen en versterken van diverse kwaliteiten met betrekking tot milieu, water, natuur, cultuurhistorie, als ook het bieden van ruimte voor militaire activiteiten en een efficiënt gebruik van de ondergrond.

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient conform de SVIR de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gevolgd te worden.

Betekenis voor het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de MIRT-regio Brabant en Limburg (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport). Voor deze regio geldt een aantal specifieke opgaven van nationaal belang. Zo wordt ingezet op het versterken van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland (regio Eindhoven-Helmond). Het optimaal benutten en verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze regio's via weg, water, spoor en lucht is hierbij van groot belang.

Daarnaast dienen de waterveiligheid, -kwaliteit en zoetwatervoorziening geborgd te worden op zowel korte als lange termijn. Verder zal de (herijkte) Ecologisch Hoofdstructuur (EHS), inclusief Natura 2000-gebieden, verder tot stand gebracht en beschermd worden.

Een goed vestigingsklimaat kan bereikt worden door hoogwaardige stedelijke woonmilieus, stedelijke voorzieningen en variërende toegankelijke groengebieden rond het stedelijk gebied te realiseren. Op deze manier wordt de regio aantrekkelijker voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers om hier te komen werken en/of zich hier te vestigen. Dit geldt voornamelijk voor de regio Eindhoven.

Met de locatie Vogelenzang wordt beoogd een hoogwaardig woonmilieu in een aantrekkelijke groene setting te realiseren. De ontwikkeling past daarmee binnen het beleid voor de regio.

Afweging conform ladder voor duurzame verstedelijking

Onderdeel van het rijksbeleid is de zorgvuldige afweging van uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied. Deze afweging is te maken via de ladder voor duurzame verstedelijking, die achtereenvolgens beschrijft de feitelijk aanwezige behoefte, de mogelijkheden hierin te voorzien binnen bestaand stedelijk gebied en de mogelijkheden hierin regionaal te voorzien.

Trede 1:

Is er een regionale behoefte?

Binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg worden door de gemeenten in de regio via het woningbouwprogramma afspraken gemaakt over aantallen nieuw te bouwen woningen. In de "Regionale Agenda Wonen Deel B 2015 de crisis, de woningbouw en het planaanbod" gaat de regio in op de aantrekkende woningmarkt en de aanpassingen in woningbouwplanning en -programmering. Onderdeel van de Regionale Agenda Wonen is een geactualiseerd overzicht van de woningvoorraad en de benodigde groei van de woningvoorraad om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. In dit overzicht bedraagt binnen de gemeente Laarbeek in de periode 2015 tot en met 2024 de groei van de woningvoorraad 1.105 woningen.

Op basis van de Woningbouwmatrix voor de gemeente Laarbeek per 1 januari 2015 bedraagt de capaciteit van bestaande woningbouwplannen binnen de gemeente 925 woningen. Dit betekent dat er voor de periode tot en met 2024 nog plannen zijn te ontwikkelen voor 180 woningen.

In de Regionale Agenda Wonen wordt ook aangegeven dat de vraag zich de eerstkomende jaren meer zal richten op de huursector en op het minder dure koopsegment. Demografische ontwikkelingen, waarbij vooral de sterke groei van het aantal eenpersoonshuishoudens in het oog springt, evenals trends in de richting van een verdere flexibilisering van de arbeidsmarkt, dragen eveneens bij aan deze toename van de vraag naar meer huur en goedkopere koop. Inspelen op deze ontwikkelingen en op het nieuwe evenwicht op de woningmarkt zal ook de komende tijd het nodige betekenen voor de (verdere) invulling en aanpassing van het gemeentelijke planaanbod. Wat de huursector betreft, gaat het hierbij om een breed samengesteld palet, met enerzijds oog voor het sociale segment, bijvoorbeeld in het licht van de huisvesting van verblijfsgerechtigden (vergunning- of statushouders), maar ook ter compensatie van sociale huurwoningen die worden verkocht of 'doorschuiven' naar de vrije-sector-huur. Anderzijds zal er aandacht moeten zijn voor de (wat) duurdere huur in de vrije sector.

In 2011 is het woonwensenonderzoek 'Veranderingen op de woningmarkt Zuidoost-Brabant' uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn verwoord in het rapport 'Conclusies uit het woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2011'. Voor de gemeente Laarbeek zijn de resultaten afzonderlijk samengevat in de 'Gemeentelijke rapportage Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2011'. Uitgaande van de in dit kader geuite woonwensen worden was er destijds een tekort van zo'n 1.180 woningen. Het tekort komt zowel in de huursector als de koopsector terug en zowel bij de appartementen als de eengezinswoningen. Uitzonderingen zijn de goedkope huur en dure koop, waar heel kleine theoretische overschotten zijn te zien. Bij het tekort wordt de kanttekening gemaakt dat de (onzekere) ontwikkelingen rondom de financiële crisis en het rijkswoningmarktbeleid van invloed zijn op de termijn waarop mensen zullen verhuizen.

In de Structuurvisie Laarbeek (2010) van de gemeente Laarbeek zijn ook de doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting vastgelegd voor de komende jaren. Om deze doelstellingen te bereiken bestaat de volkshuisvestelijke opgave met name uit sociale huurwoningen voor starters, sociale koopwoningen voor starters, grondgebonden seniorenwoningen, appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens, halfvrijstaande woningen met een maximale perceelgrootte van 325 m² en vrijstaande woningen met een maximale perceelgrootte van 600 m².

Uit het voorgaande blijkt dat er sprake is van een regionale behoefte aan woningen. Daarbij ligt de nadruk op huur- en goedkopere koopwoningen. Voor de gemeente Laarbeek brengt dit tot en met 2024 een extra woningbouwopgave (naast de bestaande plancapaciteit) van 180 woningen met zich mee. De locatie Vogelenzang is één van de locaties om hierin te voorzien. Binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering is hier de bouw van maximaal 40 woningen voorzien.

Trede 2:

Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?

De mogelijkheden tot herstructurering en intensivering van de kern Lieshout zijn beperkt. Het project Molenstaete op de hoek van de Molenstraat en de Grotenhof is reeds uitgevoerd. Binnen dit project zijn 12 appartementen en een ondergrondse parkeergarage met 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Evenzo is het project Hertog Janstraat uitgevoerd, waarbij 12 levensloop bestendige woningen zijn gerealiseerd. Ook zijn de projecten Merkelbach aan de Dorpsstraat en de Lankelaar gerealiseerd, met 3 woningen in een rijksmonument, 7 aaneengesloten seniorenwoningen, 2 halfvrijstaande woningen en 17 parkeerplaatsen, respectievelijk 3 vrijstaande woningen.

De planvorming voor de locatie Fontein is afgerond (bestemmingsplan vastgesteld in 2012). In totaal worden binnen dit plan 24 woningen gerealiseerd. De planvorming voor de locatie Moreeshof is eveneens afgerond (bestemmingsplan vastgesteld in 2014). Het gaat hier om een bijzonder woongebouw voor begeleid wonen, dat voorziet in 24 woonruimtes. Verder zijn er plannen in ontwikkeling voor de herontwikkeling van de locatie Baverdestraat en de locatie kop Servaas-/Baverde-/Nieuwstraat. In beide gevallen betreft dit de vervanging van verouderde huurwoningen (13 respectievelijk 4 huurwoningen).

De mogelijkheden tot herstructurering en intensivering van kernen in de directe omgeving zijn beperkt. Concreet zijn binnen de kern Beek en Donk de locaties van de voorzieningenclusters in Beek en in Donk als zodanig aan te merken. Voor beide locaties worden momenteel de plannen om hier woningen te ontwikkelen geactualiseerd. Het betreft in beide gevallen echter bestaande harde plancapaciteit, waarmee in de woningbehoefte voor de kern Beek en Donk wordt voorzien. Daar komt bij dat de gemeente Laarbeek uitdrukkelijk heeft uitgesproken het uitgangspunt te hanteren dat in elke kern voldoende capaciteit aanwezig moet zijn om de lokale vraag naar woningen op te vangen. De gemeente wil woningzoekenden uit Lieshout ook in de kern Lieshout aan een woning kunnen helpen en niet verplichten naar een kern in de omgeving te verhuizen. In het beleid van de gemeente Laarbeek is dit uitgangspunt meermaals vastgelegd. De binnen de gemeente Laarbeek nog beschikbare locaties voor herstructurering, intensivering en/of herontwikkeling zijn in het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen, naast de locatie Vogelenzang. Dit betekent dat het programma voor Vogelenzang niet op de genoemde locaties binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

Met oog op de kwaliteit van de woonomgeving moet er daarnaast ook voor gewaakt worden dat niet alle open gebieden in een kern omgevormd worden 'van groen in steen'. Hier dient een zorgvuldige afweging in plaats te vinden. Evenzo is, om het karakter van de kernen te kunnen behouden, de instelling van duurzame bufferzones van buitengewoon belang. Elke kern en elk gehucht moet zelfstandig waarneembaar blijven. Laarbeek mag niet het visueel-ruimtelijke imago krijgen van een aaneengesloten landelijke agglomeratie.

Trede 3: Is er een locatie die multimodaal is of kan worden ontsloten beschikbaar voor de resterende regionale behoefte?

De locatie Vogelenzang vormt de meest voor de hand liggende uitbreidingslocatie voor Lieshout. Aan de zuid-, oost- en noordzijde vormen infrastructurele voorzieningen in de vorm van het Wilhelminakanaal en de provinciale weg een harde begrenzing van het bestaand stedelijk gebied van Lieshout. Aan de westzijde ontbreekt een dergelijke harde begrenzing en is ook de laatst gerealiseerde uitbreiding van Lieshout, in de vorm van de buurt Nieuwenhof, gesitueerd. Aansluitend daaraan is reeds de realisering van de woningbouwlocatie Nieuwenhof 2014 voorzien. De locatie Vogelenzang sluit goed aan op de bestaande buurt Nieuwenhof en de nog te bouwen buurt Nieuwenhof 2014 en completeert daarvan de afronding in noordelijke richting.

De locatie Vogelenzang is voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten via De Ploeg en de Vogelenzang. Zowel De Ploeg als de Vogelenzang staan rechtstreeks in verbinding met de lokale ontsluitingsstructuur van Lieshout en daarmee met de doorgaande wegen in en om Lieshout.

Voor het fietsverkeer zijn plannen in ontwikkeling om een rechtstreekse verbinding vanuit Lieshout naar de Sonseweg te realiseren. Deze verbinding is voorzien grenzend aan de locatie Vogelenzang.

Qua openbaar vervoer is Lieshout ontsloten via de buslijnen 21 (Beek en Donk-Eindhoven), 121 (Uden-Eindhoven) en 122 (Gemert-Eindhoven) en een buurtbusverbinding (Beek en Donk-Lieshout-Helmond). Buslijn 21 rijdt door Lieshout, via de Ribbiusstraat en Molenstraat, de buurtbus rijdt via de Dorpsstraat en Ribbiusstraat. De buslijnen 121 en 122 volgen de provinciale wegen (halte Bavariarotonde). De locatie Vogelenzang is gelegen op circa 400-500 m van een halteplaats aan buslijn 21. Daarmee valt de locatie Vogelenzang binnen het invloedsgebied van deze buslijn (betreft een ontsluitende halte met invloedsgebied van ca. 450 m).

Gelet op de ontsluitingsmogelijkheden voor gemotoriseerd en fietsverkeer en de ontsluiting via het openbaar vervoer is de locatie Vogelenzang aan te merken als een multimodaal bereikbare locatie.

Conclusie

Om in de aanwezige woningbouwbehoefte van Lieshout te kunnen voorzien, is de realisering van een uitbreidingslocatie van substantiële omvang noodzakelijk. De locatie Vogelenzang met een capaciteit van 40 woningen voorziet hierin. De locatie betreft een qua bereikbaarheid aanvaardbare woningbouwlocatie, aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied van Lieshout. De ontwikkeling van woningbouw op de locatie Vogelenzang past binnen het door de 'duurzaamheidsladder' beoogd beleid.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de SVIR en wordt met het Barro juridisch verankerd.

In het kader van deregulering en decentralisatie is er voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van de 'Ecologische hoofdstructuur' en 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'.

In totaal gaat het in het Barro om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele betrekking heeft op het plangebied. Het Barro legt derhalve geen beperkingen op aan het planvoornemen.

4.1.3 Kiezen voor karakter, Visie Erfgoed en ruimte

De monumentenzorg in Nederland is de laatste jaren gemoderniseerd. Hierdoor is onder andere de verankering van de zorg voor cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening een feit geworden. Op deze manier wordt een zorgvuldige omgang met cultureel erfgoed gewaarborgd bij de veelal snelle ontwikkelingen die zich voor doen bij de inrichting van de stad en het platteland.

De verankering krijgt gestalte op een tweetal manieren. Enerzijds is het van belang om cultureel erfgoed volwaardig mee te nemen in de ruimtelijke afwegingsprocessen ten behoeve van het goed functioneren van de ruimte. De verplichting hiertoe is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel schrijft voor dat de overheid bij het nemen van een planologisch besluit (bestemmingsplan, beheersverordening of projectbesluit) verplicht is om in de toelichting te motiveren op welke wijze rekening is gehouden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.

Anderzijds is het van belang om waardevol erfgoed te benoemen. Op die manier maken overheden namelijk duidelijk welke waarden zij van publiek belang vinden. De rijksoverheid doet dit middels de Visie erfgoed en ruimte (Kiezen voor karakter), welke in 2011 is vastgesteld. Deze visie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en versterkt bovendien het sectorale instrumentarium van de monumentenzorg (Monumentenwet 1988). De visie heeft twee doelen. In eerste instantie geeft het rijk met de visie aan op welke manier ze zelf belangen behartigt die betrekking hebben op gebiedsgerichte erfgoedzorg, welke prioriteiten hierbij gesteld worden en op welke wijze er wordt samengewerkt met zowel publieke als private partijen. In tweede instantie geldt de visie als referentiekader voor gebiedsgericht erfgoedbeheer.

Om het gebiedsgerichte erfgoedbeleid de komende jaren uit te kunnen voeren, heeft het rijk een vijftal prioriteiten opgesteld:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp;
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

De locatie Vogelenzang heeft geen uitzonderlijke cultuurhistorische waarden van nationaal belang. Geen van de vijf prioriteiten is van toepassing binnen het plangebied. Dit plan heeft dan ook geen consequenties voor het cultureel erfgoed van rijksbelang en past derhalve binnen het rijksbeleid ten aanzien van cultuurhistorie. In paragraaf 5.2 wordt, conform artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro, dieper ingegaan op het thema cultuurhistorie.

4.1.4 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, dieren en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen. Beleven houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden. Met gebruiken wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn. Beschermen wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna. Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Voor ieder definitief aangewezen Natura 2000-gebied dient een beheersplan opgesteld te worden. Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Gemeenten zijn verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt.

De locatie Vogelenzang maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Ook in de omgeving is geen sprake van de aanwezigheid van Natura 2000-gebieden.

4.1.5 Wet op de archeologische monumentenzorg

De Wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (Valetta). De wet heeft als doel bodemverstoringen beter te reguleren. De archeologiewet is een raamwet die gemeenten verplicht om archeologische waarden in bestemmingsplannen vast te leggen. Binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid geven zij invulling aan de zorg voor archeologie binnen hun grondgebied.

Het Verdrag van Malta is erop gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

1. **tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden.** Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stuk onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn;
2. **behoud in situ.** Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tast- en goed zichtbaar blijven;
3. **verstoorder betaalt.** Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Op de locatie Vogelenzang is sprake van de aanwezigheid van archeologische waarden. Door de gemeente Laarbeek is eerder al geoordeeld dat de aanwezigheid van archeologische waarden niet opweegt tegen de nadelen van de ontwikkeling van een alternatieve locatie. Een geschikte alternatieve locatie is niet voorhanden. Gelet op de omvang van de archeologische waarden is behoud in situ ook niet aan de orde geweest. In dat geval zou de locatie nauwelijks voor bebouwing in aanmerking zijn gekomen. Derhalve zijn op kosten van de gemeente Laarbeek opgravingen gedaan en zijn de resultaten daarvan verder gedocumenteerd. In paragraaf 5.2 wordt dieper ingegaan op het thema archeologie.

4.1.6 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het “Nationaal Waterplan 2016-2021” geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het rijk speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het rijk sluit daarmee aan bij de resultaten van het Delta-programma.

Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen is water bepalend bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied. Bij de ontwikkeling van de locatie Vogelenzang is het aspect water mede bepalend geweest voor de toekomstige inrichting. In paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** wordt dieper ingegaan op het thema water.

4.1.7 Conclusie

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

Bij het ontwerp voor de locatie Vogelenzang, in samenhang met de locatie Nieuwenhof 2014, is rekening gehouden met aspecten van water en cultuurhistorie/archeologie.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

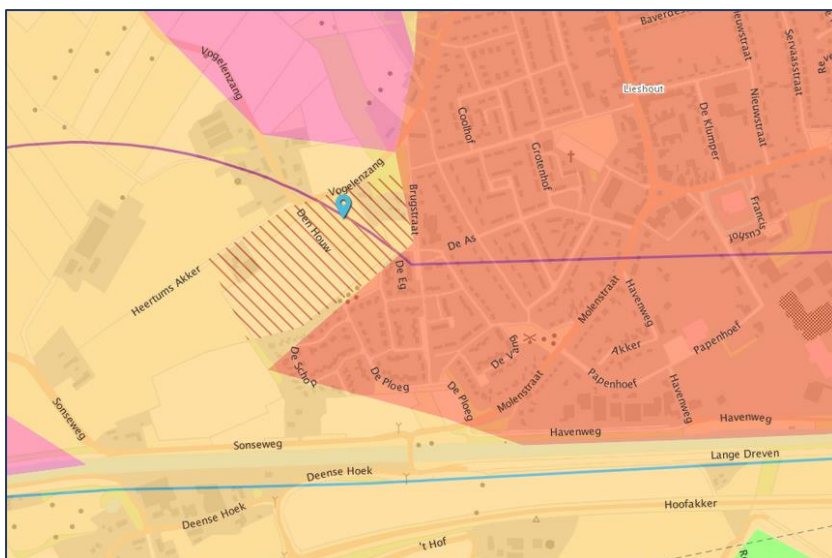
Visie

Economische clusters: Regionale economische as en Economisch kenniscluster

Brabant kent een sterk industrieel DNA. De (maak- en proces) industrie en het agro-industrieel complex vormen nog steeds het kloppend hart van de economie en zijn de kern van de economische clusters. Ook de strategische ligging in Europa, te midden van mainports en grote bevolkingsconcentraties, blijft een sterke troefkaart voor de innovatieve economie. Een innovatieve economie die nieuwe verbindingen legt met maatschappelijke kansen op het gebied van slimme mobiliteit, duurzame energie, gezond ouder worden en een duurzame agro-food keten.

Regionale contrasten: Mozaïeklandschap

De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Dit betekent enerzijds inzet op de ontwikkeling van functies die de grootschaligheid en de openheid van de kleigebieden ondersteunen. Anderzijds het versterken van het mozaïeklandschap van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken.



Het planvoornemen draagt niet direct bij aan versterking van de 'Economische clusters', maar maakt deze indirect wel mogelijk door uitgebreidere huisvestingsmogelijkheden te bieden voor personen werkzaam in die economische clusters.

Het planvoornemen is inpasbaar binnen het 'Mozaïeklandschap', zoals dat in de omgeving van Lieshout is aangeduid. De ontwikkeling van de locatie Vogelenzang betekent een beperkte uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied van Lieshout. Bestaande elementen van het mozaïeklandschap, zoals de (voormalige) agrarische bebouwing aan de Vogelenzang, worden daarbij gerespecteerd en intact gelaten.

Strukturen

De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken.

De provincie streeft naar een betere verknoping van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen. De opgave is om de (inter)nationale concurrentiepositie van Brabant te versterken door economische kerngebieden, waaronder hoogstedelijke zones en stedelijke knooppunten, te ontwikkelen. De provincie streeft naar een verbetering van de bereikbaarheid van Noord-Brabant. De provincie wil de bereikbaarheid tussen steden, en tussen steden en omliggende regio's verbeteren. Daarbij wordt bestaande infrastructuur optimaal benut en infrastructuur uitgebouwd als dat noodzakelijk is. Nieuwe doorsnijdingen van het buitengebied door infrastructuur wil de provincie zoveel mogelijk voorkomen.

Planvoornemen in relatie tot structuren

De locatie Vogelenzang is binnen de structuurvisie aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' en als 'zoekgebied verstedelijking'. Het beleid is er hier op gericht om multifunctioneel gebruik mogelijk te maken. In kernrandzones, waar ook het plangebied in is gelegen, is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. De ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Het planvoornemen is een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid. De woonfunctie in het overgangsgebied Vogelenzang wordt versterkt, in combinatie met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

De locatie Vogelenzang ligt aan de rand van de tracézone Brainport-Oost. Door de ligging tussen het bestaand stedelijk gebied van Lieshout en de voorziene woningbouwlocatie Nieuwenhof 2014 is er geen sprake van uitbreiding van ruimtebeslag, dat mogelijke verbeteringen van de infrastructuur in de weg kan staan.

4.2.2 Verordening ruimte 2014

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap:

een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

7.7 Wonen

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;*
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*

Artikel 8 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling:

- 1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling.*
- 2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:*
 - a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;*
 - b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.*

Eén van de hoofdlijnen van de Verordening ruimte 2014 heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of intensivering op of binnen bestaand bebouwd gebied (het zogenaamde VAB-beleid). Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving. In de regeling van de Verordening ruimte is deze zorgplicht in eerste instantie geconcretiseerd voor wat betreft stedelijke ontwikkeling.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de kernen in landelijk gebied haar plek krijgt.

In de Verordening ruimte wordt de zorgplicht voor de kwaliteitsverbetering van het landschap verbreed naar alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Dit houdt in dat in geval van een ruimtelijke ontwikkeling (nieuw stedelijk ruimtebeslag en agrarische, recreatieve en andere ontwikkelingen in het buitengebied) er een tegenprestatie wordt verwacht in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het planvoornemen betreft een stedelijke ontwikkeling in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Een bestemmingsplan kan daarin voorzien, mits de toelichting daaromtrent een onderbouwing bevat. Daaruit moet blijken dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van één van de kernen van de gemeente te situeren.

Er zijn geen mogelijkheden tot inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. Het bestemmingsplan strekt er verder toe dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaande stedelijk gebied en dat bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. Daarnaast moet in de toelichting worden verantwoord dat de beoogde nieuwbouw van woningen zich verhoudt tot de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

In het voorliggende bestemmingsplan is de noodzaak tot de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Vogelenzang verantwoord. Een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing is uitgangspunt van het planvoornemen. Onderdeel van de toelichting is een beschrijving van de toekomstige ruimtelijke structuur en de inpassing daarvan in de directe omgeving. Tevens is de verhouding van de aantallen woningen tot de daarover gemaakte afspraken en de beschikbare harde plancapaciteit beschreven.

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij het beleid zoals verwoord in de provinciale Verordening ruimte 2014.

4.2.3 Woonvisie Regio Eindhoven

Het motto van de Regionale Woonvisie 2011-2020 is 'lokaal doen, wat lokaal kan'. Hiermee heeft het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) gekozen voor een focus op die thema's waar het regionaal woonbeleid echt van meerwaarde is. Samen met betrokken gemeenten, de provincie Noord-Brabant en diverse woningmarktpartijen is besloten om de volgende uitdagingen centraal te stellen:

1. oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
2. naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande woningvoorraad.

De Regionale Woonvisie 2011-2020 is in 2012 vastgesteld. Vervolgens zijn de thema's uitgewerkt in een concreet Actieprogramma, waarin per actie ook de (mogelijke) partners en dergelijke benoemd worden.

De woonvisie schetst uiteindelijk het volgende toekomstbeeld. De regio Eindhoven is een krachtige regio met een duurzaam en sterk profiel. Dat zal in 2020 en ook in 2030 nog zo zijn. In deze regio zijn in het verleden en zullen in de toekomst vele innovaties plaatsvinden die wereldwijd hun weerslag kennen in het dagelijkse leven van vele mensen. De innovatiekracht van de regio komt door de concentratie van knappe koppen. Knappe koppen die leuk, mooi en goed wonen in de regio. Ook over tien, twintig jaar zullen zij en velen met hen (bijvoorbeeld de lage-lonen-arbeidsmigranten) heel prettig wonen in de regio. De diversiteit van karakter, omvang en voorkomen van de dorpen en steden, de schoonheid van het landschap, de Brabantse gemoedelijkheid, de aanwezigheid en potentiële beschikbaarheid van vele verschillende soorten woningen en woonmilieus, zijn allemaal aspecten die bijdragen aan de blijvende aantrekkingskracht van de regio. Dit is een regio die in principe met gemak de concurrentie aan kan met omliggende en verder weg gelegen regio's. Misschien wel omdat in tegenstelling tot vele andere regio's er niet alleen geleund wordt op één stad, maar omdat de regio twee sterke steden, een sterk samenhangend stedelijk gebied en vele vitale dorpen kent, die samen karakter, profiel en kracht van de regio maken, maar ook vaak ieder voor zich lokale vitaliteit laten zien. De locatie Vogelenzang draagt op bescheiden schaal bij aan de beschikbaarheid van vele verschillende soorten woningen en woonmilieus.

4.2.4 Conclusie

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij het provinciale beleid, zoals uiteindelijk vastgelegd in de provinciale Verordening ruimte 2014.

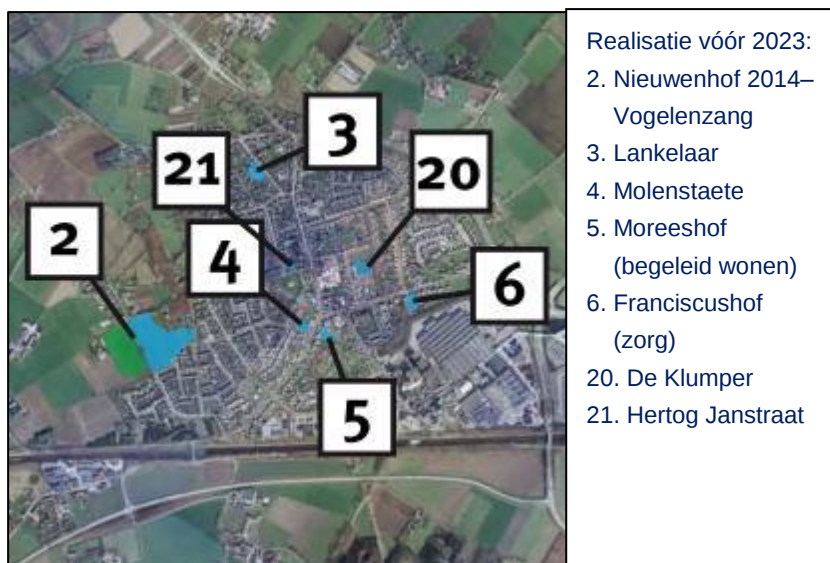
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020: Groei in balans

In de structuurvisie van de gemeente Laarbeek is de visie op de verdere ontwikkeling van de gemeente Laarbeek voor de komende 10 jaar vastgelegd. Deze visie op hoofdlijnen gaat onder meer in op 'bufferzone en bebouwingsvrije gebieden' en 'volkshuisvesting'.

Bufferzone en bebouwingsvrije gebieden

Om het karakter van de kernen te kunnen behouden is de instelling van een duurzame bufferzone van buitengewoon belang. Elke kern en gehucht moet zelfstandig waarneembaar blijven. Laarbeek mag niet het visueel-ruimtelijke imago krijgen van een aaneengesloten landelijke agglomeratie.



Op een lager schaalniveau is de aanwijzing van bebouwingsvrije gebieden eveneens noodzakelijk om het lokale woon- en leefklimaat te kunnen bewaken. In Lieshout vormen het evenemententerrein aan de Floreffestraat en het Kuiperplein aan de Kuiperstraat, de laatste open plekken in de kern. Uit functioneel en stedenbouwkundig oogpunt dienen beide terreinen voor toekomstige generaties gevrijwaard te blijven van bebouwing. De locaties vormen een belangrijke groene spil in het publieke leven.

Volkshuisvesting

De woningmarkt is onder het juk van de huidige economische situatie nog nauwelijks in beweging. De kaarten lijken voorlopig geschud. Op basis van de resultaten van recente lotingen, de input van Woningstichting Laarbeek, diverse projectontwikkelaars en regionale woningmarktonderzoeken is een goed beeld te schetsen van de huidige woningmarkt. Voor de komende jaren bestaat in Laarbeek de volkshuisvestelijke opgave met name uit de volgende toevoegingen:

- ✓ sociale huurwoningen voor starters;
- ✓ sociale koopwoningen voor starters al of niet op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- ✓ grondgebonden seniorenwoningen;
- ✓ appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens met merendeels een maximaal bvo van 100 m²;
- ✓ halfvrijstaande woningen met een maximale perceelgrootte van 325 m²;
- ✓ vrijstaande woningen (bij voorkeur zelfbouwkavels) met een maximale perceelgrootte van 600 m².

Dit betekent niet dat de woningbouwopgave kan worden beperkt tot deze toevoegingen. Differentiatie blijft nadrukkelijk noodzakelijk om een verhuisketen (doorstroming) tot stand te kunnen brengen.

Om de bovenstaande opgave ook te kunnen afdwingen in het geval er sprake is van projectmatige ontwikkeling, wordt het beschikbare instrumentarium van de Grondexploitatiewet ten volle ingezet. Deze wet biedt de mogelijkheid om locatie-eisen op basis van een wettelijke grondslag op te leggen aan ontwikkelende partijen.

In algemene zin wordt gepoogd om de woningbouw kwantitatief zo evenredig mogelijk over de vier kernen te verdelen, naar rato van het aantal inwoners per kern.

De gemeente streeft ernaar om tussen de 25% en 45 % van het woningbouwprogramma te realiseren in het sociale segment (huur en koop). Tevens bestaat het voornemen om het negatieve migratiesaldo terug te dringen. Enerzijds door de bouw van voldoende starterswoningen, anderzijds door een omslag van groeidenken naar kwaliteitsdenken. Laarbeek heeft de ambitie om door kwaliteitsverbetering aantrekkelijk te worden voor de vestiging van forenzen en kenniswerkers, werkzaam in het stedelijk gebied.

4.3.2 Woonvisie 2011-2016 gemeente Laarbeek

In de Woonvisie 2011-2016 (2012) is de woonmissie voor de gemeente Laarbeek vertaald naar beleidsdoelen:

1. voorzien in de behoefte van de lokale bevolking.
Ambitie: een zodanige variatie aan woningen dat alle huishoudens van Laarbeek goed kunnen wonen. Bij het bereiken van dit doel spelen de huidige economische omstandigheden een grote rol. De maatregelen zijn daarop afgestemd;
2. adequaat huisvesten van de bijzondere doelgroepen.
Ambitie: het goed huisvesten van de groepen die dat zelfstandig niet kunnen, zoals huishoudens met een laag inkomen, mensen met een beperking, statushouders;
3. behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen.
Ambitie: levensloopbestendige kernen, waar jong en oud, valide of zorgbehoeftige moet kunnen (blijven) wonen;
4. verhogen van de kwaliteit.
Ambitie: energetische en ruimtelijke kwaliteit vergroten en dorpse karakter behouden;
5. ontwikkelen van een aantrekkelijke woonomgeving en woningaanbod voor zogenoemde kenniswerkers.

Bij het toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad worden de volgende randvoorwaarden gehanteerd:

- ✓ minimaal 35% in de sociale sector (huur en koop);
- ✓ zo evenredig mogelijke verdeling over de kernen (naar rato van het huidige inwoneraantal);
- ✓ nieuwbouw moet aansluiten bij de behoefte van de verschillende groepen;
- ✓ een zo groot mogelijke mix: klein en groot, huur en koop, goedkoop en duur, waar mogelijk geschikt voor meerdere doelgroepen (multifunctioneel) en niet uitsluitend woningen, maar ook kavels (zowel individueel als collectief (CPO)).

Het woningbouwprogramma voor Lieshout kan niet alleen op eventuele inbreidings- en/of herstructureringslocaties worden gerealiseerd. De ontwikkeling van een nieuwe uitbreidingslocatie is noodzakelijk om te kunnen blijven voorzien in de woningbehoefte van de kern Lieshout. Bij de realisering van woningen wordt gestreefd naar tussen de 25% en 45% sociale huur-/koopwoningen (aaneengesloten woningen met een kavelomvang tot maximaal 225 m²). Daarnaast zijn binnen dit programma maximaal 45% vrijstaande woningen (met een kavelomvang vanaf 350 m²) en maximaal 30% halfvrijstaande woningen (met een kavelomvang van 225 tot 350 m²) voorzien. De vrijstaande en halfvrijstaande woningen zullen deels als zelfbouwkavels uitgegeven worden.

Aangezien de locatie Vogelenzang niet gelegen is nabij voorzieningen voor ouderen, is de locatie minder geschikt voor de doelgroep senioren, maar meer voor starters en doorstromers. Door woningen te bouwen in het middeldure segment (tussen € 194.000,- en € 333.000,-), waarbij de kloof tussen de starterswoningen in de bestaande woningvoorraad en deze doorstroomwoningen niet te groot is, kan doorstroming op gang gebracht worden vanuit de bestaande woningvoorraad. Voor de doelgroep starters worden in de locatie Vogelenzang goedkope koopwoningen (tot € 194.000,-) en sociale huurwoningen gebouwd.

4.3.3 Conclusie

Met de ontwikkeling van de locatie Vogelenzang wordt een bijdrage geleverd aan de ook op basis van gemeentelijk beleid noodzakelijke uitbreiding van de woningvoorraad. De invulling van de woningbouw op de locatie Vogelenzang zal plaatsvinden overeenkomstig de in het gemeentelijk beleid daartoe vastgelegde differentiatie.

5 FYSIEKE ASPECTEN

5.1 Flora en fauna

Natuurbeschermingswet 1998

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998.

5.1.1 Gebiedsbescherming

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Binnen dit kader zijn diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingsgebieden zijn Natura 2000-gebieden.

Het plangebied of de directe omgeving daarvan maakt geen deel uit van beschermede natuurgebieden. Omdat het planvoornemen daarnaast ook niet voorziet in het opstarten van activiteiten, die een grotere impact kunnen hebben op beschermde natuurgebieden in de wijdere omgeving, mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

Flora- en faunawet

De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming. De Flora- en faunawet deelt de soorten in drie tabellen in. Voor soorten in de eerste tabel geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor soorten in tabel 2 is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk, tenzij men beschikt over of de werkzaamheden (aantoonbaar) uitvoert volgens een door het ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie (EL&I) vastgestelde gedragscode. De soorten in tabel 3 zijn het strengste beschermd. Afhankelijk van het planvoornemen en de beschermde soort die in of nabij het plangebied voorkomt vindt een afweging plaats.

Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Flora- en faunawet centraal staat (artikel 2). Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen op flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen. Deze zorgplicht geldt te allen tijde, ook indien een ontheffing of vrijstelling is verleend.

5.1.2 Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Teneinde in beeld te krijgen welke soorten in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn, is een quick scan uitgevoerd. In de “Notitie quick scan beschermde soorten nieuwbouwlocatie Lieshout” (Bureau Waardenburg bv, 2016) zijn de bevindingen van het Flora- en faunawet-onderzoek vastgelegd.

Conclusie

In de notitie wordt geconcludeerd dat het plangebied geen betekenis heeft voor (strikt) beschermde soorten van Tabel 2/3 van de AmvB artikel 75. Een ontheffing van de Flora- en faunawet wordt daarom niet noodzakelijk geacht. De werkzaamheden kunnen zonder beperkingen worden uitgevoerd. De Flora- en faunawet staat uitvoering van het bestemmingsplan met een wijziging naar wonen niet in de weg.

Effecten van de ingreep en te treffen maatregelen

Als gevolg van de ingreep zijn geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. Het realiseren van woningbouw heeft geen gevolgen voor strikt beschermde soorten indien bij uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met algemene broedvogels tijdens het broedseizoen. Voor het woningbouwplan zal de huidige bestemming ‘groen’ moeten worden gewijzigd. De Flora- en faunawet staat uitvoering van het bestemmingsplan bij een wijziging in bestemming ‘wonen’ niet in de weg.

Randvoorwaarden Flora- en faunawet bij uitvoering werkzaamheden

Door werkzaamheden ter voorbereiding en realisatie van woningbouw buiten het broedseizoen uit te voeren wordt verstoring van nesten van vogels voorkomen. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van vogels worden verstoord. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaard periode gehanteerd. De lengte en de aanvang van het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode half maart tot half augustus.

5.2 Cultuurhistorisch erfgoed

Monumentenwet 1988

In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van monumenten (in de zin van historisch erfgoed) geregeld. De wet heeft op een drietal terreinen van de monumentenzorg een regeling:

- de bescherming van onroerende monumenten (bouwwerken). De onroerende monumenten die op grond van de wet worden beschermd, worden rijksmonumenten genoemd;*
- de bescherming van stads- en dorpsgezichten;*
- een regeling omtrent archeologische monumentenzorg (planologische bescherming, opgravingsvergunningen, eigendom en depots en informatiesystemen).*

5.2.1 Cultuurhistorisch erfgoed

Cultuurhistorisch erfgoed neemt een steeds belangrijkere plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Het bepaalt namelijk een groot gedeelte van de identiteit van de regio of provincie. Daarom is het zaak om cultuurhistorische bouwwerken en -objecten, landschappen en vlakken te beheren, behouden en waar nodig zelfs te ontwikkelen. Een zorgvuldige planologische omgang met deze objecten en landschappen is hierbij van groot belang.

De gemeente Laarbeek heeft haar cultuurhistorisch erfgoed vastgelegd op een Archeologische en Cultuurhistorische beleidskaart. Deze kaarten zijn onderdeel van de “Erfgoedverordening gemeente Laarbeek 2013”. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bekende of verwachte archeologische en cultuurhistorische monumenten door terreinen met bekende of verwachte monumenten geen bestemming te geven die het bodemarchief of erfgoed kan schaden. Aan deze terreinen wordt de (dubbel)bestemming waarde archeologie/cultuurhistorie gegeven. Bij het verlenen van vergunningen wordt rekening gehouden met bekende of verwachte monumenten door indien nodig eerst een onderzoek naar de waarde van de terreinen te laten instellen en zo nodig aan de vergunning voorwaarden te verbinden.

5.2.2 Archeologie

Uitgangspunt van de wet- en regelgeving aangaande archeologie is dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Inventariserend onderzoek

Ter bepaling van de archeologische waarde van de locatie Vogelenzang is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Daarin werden navolgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

In het plangebied is een esdek aangetroffen. Daaronder is in het grootste deel van het plangebied een intacte bodem gevonden. In de zuidwestelijke percelen is de bodem in de meeste boringen verstoord tot circa 1 m onder maaiveld.

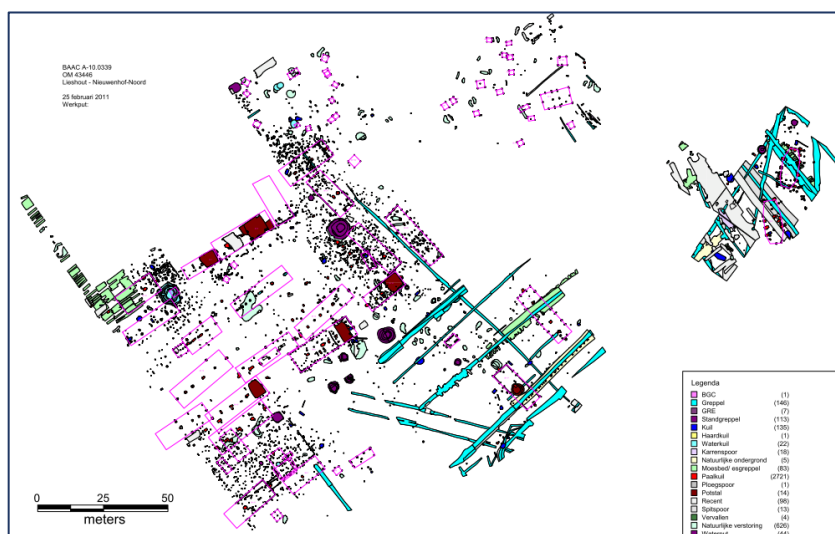
In een aantal boringen is een oude akkerlaag aangetroffen onder het esdek. In deze akkerlaag is een aantal aardewerkscherven uit de Romeinse tijd gevonden.

De verwachte archeologische resten bevinden zich direct onder het esdek, dat wil zeggen vanaf circa 35 cm onder maaiveld. Diepere sporen kunnen worden verwacht tot circa 50 cm onder het esdek, dus circa 100 cm onder maaiveld. Door de bouw van woningen zal de bodem tot een diepte van ten minste 1 m onder maaiveld worden verstoord. Daarmee zullen alle verwachte archeologische resten bij de realisatie van de ingreep verloren gaan.

De aanwezigheid van archeologische waarden is met het booronderzoek reeds vastgesteld. Om te kunnen bepalen of zich in het plangebied nog meer archeologische waarden bevinden en om de omvang, ligging, aard en datering daarvan te kunnen bepalen, is vervolgonderzoek noodzakelijk.

Geadviseerd wordt om voor het gehele plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven, teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken.

Het is niet uit te sluiten dat buiten de vindplaats toch nog archeologische resten voorkomen. Daarom wordt aanbevolen om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid.



Proefsleuvenonderzoek

Inmiddels heeft een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden en zijn opgravingen gedaan. Binnen het plangebied zijn 4 vindplaatsen onderscheiden. In vindplaats 1 is een erf uit de IJ-zertijd, bestaande uit een hoofdgebouw en 16 bijgebouwen aangetroffen, met een omvang van minimaal 0,3 ha.

Vindplaats 2 bleek deel uit te maken van vindplaats 3. In deze vindplaats is een nederzetting uit de IJzertijd/Romeinse tijd aangetroffen. Gevonden zijn in ieder geval circa 25 hoofdgebouwen en diverse spiekers. Verder zijn waterputten en –kuilen, een weg, greppels en enkele graven gevonden. De omvang van de nederzetting is onbekend, slechts de zuid- en oostgrens lijken duidelijk te zijn. De minimale afmetingen zijn van zuid naar noord circa 200 m en van west naar oost circa 145 m. Vooral aan de westzijde zal de nederzetting nog een flink eind doorlopen.

Vindplaats 4 betreft een erf uit de Volle Middeleeuwen. Er zijn twee grote gebouwen aanwezig, waarvan er waarschijnlijk één het hoofdgebouw is. Verder zijn er nog twee waterputten en een aantal (afwaterings)greppels gevonden. Het erf maakt mogelijk deel uit van de in het verleden in het zuiden opgegraven nederzetting. Deze nederzetting is minimaal circa 6 ha groot.

De aangetroffen artefacten zijn over het algemeen gaaf en goed geconserveerd. Slechts het metaal is soms in niet al te goede toestand. Van de organische artefacten is vooral hout relatief goed bewaard gebleven, mede dankzij de hoge grondwaterstand. De sporen zijn redelijk goed geconserveerd en bevinden zich onder het plaggendeck. Slechts daar waar asperges hebben gestaan zijn de ondiepere sporen verploegd en verdwenen. De vondsten zijn verder uitgewerkt en vastgelegd in de rapportage “Boni pastores est tondere pecus, non deglubere, Bewoning uit de prehistorie, Romeinse tijd en middeleeuwen te Lieshout, Nieuwenhof-Noord” (BAAC Archeologie en Bouwhistorie, 2015). Er hoeft geen verder onderzoek plaats te vinden.



5.2.3 Cultuurhistorie

Aan de hand van de gemeentelijke Cultuurhistorische beleidskaart is onderzocht of de bouw van woningen tot verstoring van de aanwezige waarden zou kunnen leiden. Op de beleidskaart is sprake van de volgende waarden:

- ✓ object met een zeer hoge cultuurhistorische waarde: de langgevelboerderijen rond het kruispunt Vogelenzang-Brugstraat;
- ✓ object met een hoge cultuurhistorische waarde: de wegen Vogelenzang, Heertums Akker en Brugstraat;
- ✓ molenbiotoop: beltmolen De Leest aan de Molenstraat.

De langgevelboerderijen zijn buiten het plangebied gelegen. In de directe omgeving van de boerderijen zijn geen nieuwe woningen voorzien. De historische waarde is niet in het geding.

Het tracé van Vogelenzang, Heertums Akker en Brugstraat blijft ongewijzigd. De nieuwe woningen worden beperkt aan deze straten gesitueerd. De Vogelenzang krijgt deels een ontsluitingsfunctie. De historische waarde is niet in het geding.

De locatie Vogelenzang is deels gelegen binnen de molenbiotoop. Binnen de molenbiotoop gelden beperkingen voor de hoogte van bebouwing en beplanting in verband met mogelijk windvang. Met behulp van de 'biotoopformule' is de maximale bouwhoogte bepaald, die de woningen op de locatie Vogelenzang mogen hebben. Deze is afhankelijk van de afstand tot de molen, de aard van het tussenliggende gebied en de askophoogte van de molen. De dichtst bijgelegen nieuwe woning ligt op een afstand van circa 375 m van de molen. De bouwhoogte van deze woning mag op basis van de biotoopformule maximaal 10,6 m bedragen. De maximale bouwhoogte in het plan wordt afgestemd op de aanwezigheid van de molenbiotoop.

5.3 Bodem en water

5.3.1 Aardkundige waarden

De locatie Vogelenzang is niet gelegen in een gebied met bijzondere aardkundige waarden. Hieronder worden begrepen geomorfologische, geologische, bodemkundige en geohydrologische verschijnselen, zoals dekzandruggen, stuifduinen en meanderende watergangen.

5.3.2 Grondwaterbescherming

Het grondwater rond de Brabantse drinkwaterwinningen wordt beschermd met speciale zones, de grondwaterbeschermingsgebieden. De locatie Vogelenzang is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied Lieshout. Voor de realisering van woningen vormt de aanwezigheid van het grondwaterbeschermingsgebied geen beperking. Uiteraard dient bij het gebruik van de woningen rekening te worden gehouden met de bepalingen uit de PMV.

5.4 Conclusie

De ontwikkeling van woningbouw op de locatie Vogelenzang leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van actuele waarden. De aanwezige archeologische waarden zijn al op afdoende wijze onderzocht en geconserveerd.

6 WATERASPECTEN

6.1 Waterhuishoudings- en rioleringsplan

Beleidsuitgangspunten Waterschap Aa en Maas

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

- ✓ *scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
bij alle nieuw- of verbouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Indien mogelijk wordt alleen het vuile water aan de riolering aangeboden. Het schone hemelwater wordt daarbij op het perceel verwerkt door infiltratie in de bodem dan wel geborgen door een retentievoorziening. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en wateroppervlaktessysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitloog-bare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast;*
- ✓ *doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”:
in aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden;*
- ✓ *water als kans;*
- ✓ *meervoudig ruimtegebruik;*
- ✓ *voorkomen van vervuiling.*

Voor de totale woningbouwlocatie (Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang) is het Waterhuishoudings- en rioleringsplan “Nieuwenhof-Noord” te Lieshout (Fugro Ingenieursbureau B.V., 2011) opgesteld. Doel van het plan was te informeren over de geohydrologische en waterhuishoudkundige situatie om te komen tot een definitieve keuze voor het uitwerken van één systeem voor de waterhuishouding en riolering. Bij de ruimtelijke inrichting van het plangebied zou hiermee rekening worden gehouden. Vooruitlopend op en als basis voor het waterhuishoudings- en rioleringsplan was eerder al een geotechnisch en geohydrologisch grondonderzoek (Fugro Ingenieursbureau B.V., 2009) uitgevoerd.

In de “Notitie Nieuwenhof Noord Waterberging fase 1 en 2” (Grasveld Civiele Techniek, 2016) is een actuele berekening van de waterberging opgenomen voor de totale woningbouwlocatie, alsmede zijn enkele nieuwe beleidsitems en nieuwe inzichten met betrekking tot de wateropgave beschreven. Op basis van deze notitie is dit hoofdstuk Wateraspecten nader ingevuld.

6.2 Huidige inrichting

Binnen de totale woningbouwlocatie (Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang) loopt het maaiveld af vanaf de westzijde (ca. NAP +16,2 m) naar de oostzijde (ca. NAP +14,4 m). De bodemopbouw bestaat vanaf maaiveld uit een matig- tot goed doorlatende zandpakket, lokaal doorsneden door leemlagen. De deklaag gaat over in een watervoerende laag tot een diepte van ca. NAP -70 m à NAP -80 m. De hieronder gelegen scheidende laag wordt beschouwd als geohydrologische basis.

Niveau in m t.o.v. NAP (ca.)	Bodembeschrijving projectlocatie (en directe omgeving)
+14,4 à +16,2	Maaiveld
+14,4 à +16,2 tot +10,3 à +11,8	Zandige toplaag [#]
+10,3 à +11,8 tot +9,8 à +10,8	Leemlaag
+9,8 à +10,8 tot -70 à -80*	Zand lokaal doorsneden door leemlagen

22

tabel

bodembeschrijving projectlocatie

In sonderingen DKM 1 en DKM 5 t/m DKM9 wordt ondiep een leemlaag aangetroffen.

* Maximaal verkende diepte bodemonderzoek bedraagt NAP -9,5 m.



23

greppels/watergangen
op en nabij projectlocatie

Op vijf locaties binnen de woningbouwlocatie is op een diepte variërend van ca. MV-1,5 m à MV -2,0 m een doorlatendheid gemeten van ca. 1,5 tot 3 m/dag. Voor de woningbouwlocatie wordt de maatgevende k-factor geraamd op ca. 0,5 à 1,0 m/dag.

De woningbouwlocatie is vrij afwaterend. Voor de afvoer en ontwatering van de woningbouwlocatie zijn watergangen/greppels aanwezig. De watergang langs de weg Vogelenzang is een schouwwatergang en in beheer bij het Waterschap. De overige watergangen zijn in beheer bij de gemeente. Alle greppels/watergangen zijn onderling verbonden en voeren af naar de leggerwatergang ten noorden van de woningbouwlocatie.

De bodemhoogte van de watergangen/greppels binnen de woningbouwlocatie zijn maatgevend voor de ontwatering en het afvoer. Het minimale afvoerniveau voor het plangebied is NAP +14,0 m.

Op basis van de beschikbare gegevens over de grondwaterstanden en stijghoogten afkomstig van peilbuizen van de gemeente en TNO is het volgende opgemaakt:

- ✓ op de woningbouwlocatie is sprake van een wegzijgingssituatie;
- ✓ verwacht wordt dat ter plaatse van de woningbouwlocatie de stijghoogte in de zandige deklaag en bovenin het eerste watervoerend pakket gemiddeld NAP +13,5 à +14,0 m bedraagt. Mogelijk kan deze stijgen tot NAP +14,5 m à +14,8 m;
- ✓ de gemeten grondwaterstanden variëren van NAP +14,6 m tot NAP +13,5 m;
- ✓ de gemeten grondwaterstanden variëren van MV -2,5 m tot MV -0,3 m.

6.3 Watertoetsproces en afspraken

In het kader van het watertoetsproces heeft overleg plaatsgevonden, tussen de gemeente Laarbeek en het Waterschap Aa en Maas. Tijdens dit overleg zijn de uitgangspunten voor de woningbouwlocatie vastgesteld en is de opgestelde rapportage van het waterhuishoudings- en rioleringsplan besproken.

In de periode tussen het opstellen van het bestemmingsplan “Nieuwenhof 2014” en het opstellen van het bestemmingsplan “Vogelenzang” is het beleid van het Waterschap Aa en Maas op het gebied van de watertoets gewijzigd. Het toetsinstrumentarium Hydrologische Neutraal Ontwikkelen (HNO) is vervallen en bij plannen met een verhardingstoename van 2000 m² of meer is de watertoets, en daarmee de waterparagraaf, altijd maatwerk.

Volgens het vastgestelde beleidsstuk “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater” en de Brabantbrede uniforme Keur geldt de trits vasthouden – bergen – afvoeren. In de basis wordt gesteld dat er een compensatieplicht is van 600 m³ per hectare toename verhard oppervlak.

Tijdens de overleggen met het waterschap zijn navolgende hoofdpunten afgesproken.

Afvoer:

- ✓ het hemelwater zal in de toekomstige situatie net als in de huidige situatie worden afgevoerd richting de schouwwatergang langs de Vogelenzang;
- ✓ voor het benutten van de berging wordt een V-stuw toegepast, voorzien van vertraagde afvoer, bestaande uit een sleufje vanaf het afvoerniveau. Na een zekere peilstijging gaat dit sleufje over in een V-vormige opening. Bij een peilstijging als gevolg van bui T=10+10% mag het water overstorten;
- ✓ bij een bui T=10+10% bedraagt het maximale lozingsdebiet vanuit het plangebied 0,33 l/sec/ha.

Berging:

- ✓ de berging dient volledig binnen het plangebied te worden gerealiseerd;
- ✓ de retentie dient te worden ontworpen op een bui T=10+10%. Tevens dient een bui T=100+10% te kunnen worden geborgen, waarbij het waterpeil tot aan maaiveld mag stijgen;
- ✓ voor het benutten van de berging en het vertraagd afvoeren van hemelwater op de woningbouwlocatie stelt het Waterschap voor een V-stuw toe te passen. Het overstortniveau dient te worden afgestemd op een peilstijging bij bui T=10+10%, waarna het water op twee locaties kan overstorten. Aan de noordzijde van het plangebied over de stuw naar de schouwwatergang langs de weg Vogelenzang en over de gronddam in de watergang aan de zuidzijde van de woningbouwlocatie naar de bestaande watergang ten zuidwesten van het plangebied richting de Sonseweg.

Riolering:

- ✓ het vuilwater (DWA) op de woningbouwlocatie wordt verzameld en via een nieuw aan te leggen DWA-riool onder vrijval afgevoerd naar de zuidzijde van het plangebied nabij overstort “De Zicht” en het rioolgemaal “Eg”;
- ✓ het hemelwater (HWA) op de woningbouwlocatie wordt verzameld en via een nieuw aan te leggen HWA-riool (deels uitgevoerd in IT-riool) geborgen en vertraagd afgevoerd naar de noordzijde van het plangebied naar de schouwwatergang langs de zuidzijde van de weg Vogelenzang;

- ✓ de bestaande overstort van het gemengde riool in Nieuwenhof Zuid ("overstort De Zicht") wordt verplaatst. De voorkeur gaat uit naar het verplaatsen van de overstort richting de schouwwatergang langs de zuidzijde van de Vogelenzang (aan de noordzijde van het plangebied). Hiervoor dient een leiding door het plangebied te worden aangelegd.

Materiaalgebruik:

- ✓ bij de bouw van woningen op de locaties Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang worden alleen niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast. Dit om eventuele verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) te voorkomen.

6.4 Ontwerpmaaiveldniveau

De volgende factoren zijn bepalend voor het voorstellen van het ontwerpmaaiveldniveau:

- ✓ aansluiting maaiveldhoogte op omgeving;
- ✓ maatgevende grondwaterstand/stijghoogte en ontwateringsniveau;
- ✓ onder vrijerval aansluiting van de DWA-riolering op het bestaande riool.

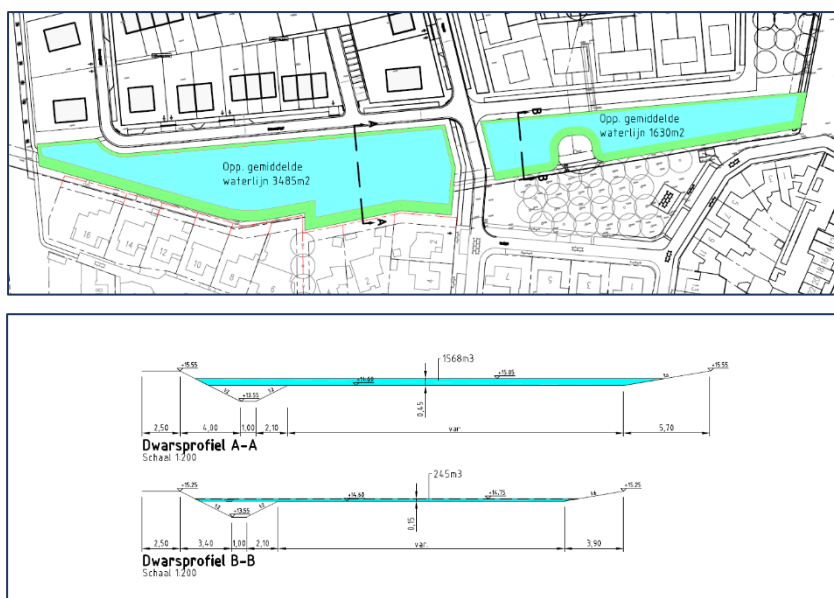
Voor het ontwerpmaaiveldniveau aan de westzijde van het plangebied is de aansluiting op het maaiveldniveau in de omgeving maatgevend. Voor het ontwerpmaaiveldniveau aan de oostzijde van het plangebied is het ontwateringsniveau maatgevend. Voorgesteld wordt het ontwerpmaaiveldniveau op de projectlocatie te laten verlopen van ca. NAP +16,2 m à NAP +15,8 m aan de westzijde tot ca. NAP +15,4 m aan de oostzijde.

6.5 Ontwatering

In de toekomstige situatie is de afvoer gelijk gesteld aan de landbouwkundige afvoer. Daarbij wordt ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak waterberging gecreëerd binnen het plangebied. Voor de inrichting van het plangebied worden enkele bestaande watergangen gedempt. De watergangen langs de buitenranden van het plangebied worden verbreed. De bodemhoogte van de watergangen blijft gelijk aan die van de watergangen in de huidige situatie, waardoor de effecten van de inrichting op de freatische grondwaterstanden in de omgeving minimaal zijn. Het minimale ontwateringsniveau wordt bepaald door de afvoer van hemelwater richting de noordzijde van de woningbouwlocatie en bedraagt NAP +14,0 m.

Om binnen het plangebied voldoende ontwatering te realiseren wordt het maaiveld opgehoogd. Hierbij is een ontwateringsniveau van 0,8 m aangehouden uitgaande van kruipruimte-loos bouwen.

Voor de beheersing van freatische grondwaterstanden binnen het plangebied wordt het HWA-riool grotendeels uitgevoerd in IT-leiding. Op deze manier wordt de functie van de watergangen/greppels in de bestaande situatie gecompenseerd.



6.6 Waterbergingsopgave

De huidige en nieuwe oppervlakte verharding voor de locatie Nieuwenhof Noord (Nieuwenhof 2014 en Vogelenzang) zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Verhard oppervlak	Bestaande situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Daken	887	6.674
Wegen, paden en parkeren	368	11.284
Verharding particulier terrein*	345	10.194
Totaal	1.600	28.152

* gerekend is met 40% verharding bij nieuwbouw

6.6.1 Berekening

Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhard oppervlak toe met 26.552 m².

Uitgaande van het afkoppelen van de toename aan verhard oppervlak bedraagt de benodigde capaciteit:

$$26.552 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,06 \text{ (verhard oppervlak} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06) = \text{ca. } 1.593 \text{ m}^3.$$

Indien 100% verhard oppervlak wordt afgekoppeld bedraagt de benodigde capaciteit:

$$28.152 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,06 \text{ (verhard oppervlak} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06) = \text{ca. } 1.689 \text{ m}^3.$$

6.6.2 Bergingsvoorzieningen

Voor de waterberging is aan de zuidzijde van de locatie Nieuwenhof Noord ruimte gereserveerd voor twee bergingsvoorzieningen. Daarbij wordt gerekend met de volgende uitgangspunten:

- ✓ gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) 14,60 m+NAP;
- ✓ boveninsteek waterberging 15,55 m+NAP (laagste punt fase 1);
- ✓ taludsteilte waterberging 1:3;
- ✓ drooglegging 0,70 m bij een vloerpeil van 15,75 m+NAP.

Hierdoor wordt een waterschijf van 0,45 m gecreëerd (de wakingshoogte daarbij is 0,50 m). In deze bergingsvoorzieningen past dan ca. 1.873 m³ water in. Dat is voldoende om 100% van het verhard oppervlak af te koppelen.

6.6.3 Lozingsconstructie

In verband met de landelijke afvoer dient een lozingsconstructie te worden aangelegd in combinatie met een noodoverloop. In het waterhuishoudings- en rioleringsplan is destijds rekening gehouden met de aanleg van een V-stuw, voorzien van vertraagde afvoer. Bij de nadere uitwerking wordt in overleg met het waterschap bekeken wat de beste oplossing is voor de actuele planvorming inclusief de locatie van de constructie.

6.7 Riolering

Hemelwater en vuilwater op de projectlocatie wordt gescheiden ingezameld. Het DWA wordt onder vrijval afgevoerd naar het gemengde riool in de straat de Gaffel ten zuiden van de projectlocatie. Om terugstroming van vuilwater uit het gemengde riool te voorkomen, wordt het DWA-riool voorzien van een terugslagklep.

Het hemelwater dient in eerste instantie te worden geborgen binnen het plangebied. Vervolgens mag het hemelwater vertraagd naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. De landbouwkundige afvoer bedraagt ca. 0,33 l/s/ha bij een maatgevende bui T=10+10%. Voor de inzameling en afvoer van het DWA en HWA wordt in de wegen een gescheiden rioolstelsel aangelegd. De HWA-riolering heeft de volgende functies:

- ✓ afvoer;
- ✓ ontwatering;
- ✓ infiltratie.

Het HWA-riool voert het water af van de watergang aan de zuidzijde naar de watergang aan de noordzijde van de projectlocatie. Een groot deel van het HWA-riool wordt als IT-riool uitgevoerd. In perioden met hoge grondwaterstanden zorgt het IT-riool voor de ontwateringen van het plangebied. In perioden met lage grondwaterstanden zal er water via het IT-riool infiltreren in de bodem. Dit komt overeen met de functie van de watergangen/greppels in de huidige situatie.

De overstort "De Zicht" ter plaatse van putnummer LH11444 wordt verplaatst. Op de woningbouwlocatie wordt een aparte leiding aangelegd om de bestaande overstort te kunnen verplaatsen naar de watergang ten zuiden van de weg Vogelenzang.

6.8 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat wateraspecten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van de locatie Vogelenzang. Door de voorgestane maatregelen wordt op afdoende wijze in de wateropgave voorzien.

In de “Notitie Nieuwenhof Noord Waterberging fase 1 en 2” worden bij de verdere uitwerking van de waterberging nog enkele aanbevelingen gedaan:

- ✓ de hoogtes van de bestaande particuliere percelen ten zuiden van de waterberging dienen te worden ingemeten inclusief peilen van de woningen en opstallen;
- ✓ afhankelijk van de bouwpeilen van fase 2 dient te worden afgewogen of dat de beide bergingsvoorzieningen voor fase 1 en 2 met elkaar in verbinding komen staan en kan de inhoud van de bergingsvoorziening voor fase 2 worden vastgesteld;
- ✓ afstemming waterberging met Waterschap Aa en Maas in verband met maatwerk inclusief lozingsconstructie;
- ✓ de berging is meer dan benodigd en biedt ruimte om de bergingsvoorzieningen landschappelijk in te passen met bijvoorbeeld eilanden, diepere delen en inpassing van de monumentale boom. Daarbij rekening te worden gehouden met de vrijwaringszone - molenbiotoop en de hoogtes van de bestaande particuliere percelen ten zuiden van de waterberging;
- ✓ bekeken dient te worden welke compensatie van de te dempen greppels en watergangen in het plangebied benodigd is;
- ✓ in fase 2 is parallel aan de straat tussen beide fases een groenzone voorzien welke ruimte biedt om een watergang aan te leggen. Hierdoor wordt nog meer open water gecreëerd en is de aanleg van een hemelwaterriool niet nodig. Gezien de locatie adviseren wij hier een droge watergang aan te leggen boven de GHG. Deze strook dient dan ongeveer 6,5 m breed te zijn;
- ✓ door de ontwikkelingen van de locatie Vogelenzang dient te worden bekeken wat de gevolgen zijn voor de schouwsloot ten zuiden van de rijweg Vogelenzang. Hier zijn dammen en duikers nodig voor de bereikbaarheid van de kavels en mogelijk dient de schouwsloot te worden verbreed.

7 MILIEUASPECTEN

7.1 Geluid

7.1.1 Wegverkeerslawaaï

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

In opdracht van de gemeente Laarbeek is de “Quickscan wegverkeerslawaaï bouwplan ‘Vogelenzang’ te Lieshout” (omgevingsdienst Zuidoost Brabant, 2016) uitgevoerd om te bezien of restricties zijn verbonden aan het plan in het kader van de Wet geluidhinder en/of de Wet ruimtelijke ordening.

De locatie Vogelenzang is gelegen op een afstand van ruim 300 m van de Sonseweg/Molenstraat en valt derhalve buiten de zone van deze weg. De overige wegen binnen een afstand van 200 m van het bouwplan betreffen wegen met een maximum snelheid van 30 km/u. Deze wegen zijn niet zoneplichtig, waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden aangetoond dat er ter hoogte van het plangebied een goed woon- en leefklimaat heerst binnen het bouwplan. Het bouwplan Vogelenzang wordt omringd door 30 km/u wegen. De wegen zijn niet opgenomen in de Regionale Verkeersmilieukaart. Conform de uitgangspunten van de RVMK betekent dit dat de etmaalintensiteit op de wegen minder dan 500 mvt/etmaal bedraagt. Alleen de Burgemeester Mostermanslaan heeft een etmaalintensiteit in 2026 tussen de 600 en 800 mvt/etmaal. Deze weg heeft vanwege de afstand tot de bebouwing (ongeveer 180 m) en de tussenliggende bebouwing geen invloed op het bouwplan. De overige wegen betreffen alleen wegen met lokaal verkeer en leveren derhalve ook geen relevante akoestische bijdrage op het bouwplan. Ten gevolge van het wegverkeer zal de geluidbelasting ter hoogte van het bouwplan zodanig zijn dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening leveren voor wat betreft wegverkeerslawaaï geen restricties om het bouwplan te realiseren.

7.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

7.2.1 Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van 40 nieuwe woningen in een buurt met twee ontsluitingswegen (De Ploeg en Vogelenzang). Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

7.2.2 Luchtkwaliteit omgeving

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen. De meeste overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen betreffen de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

De kans op overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is vooral aanwezig op locaties:

- ✓ dicht langs drukke snelwegen, vooral bij veel vrachtverkeer;
- ✓ langs drukke wegen binnen het stedelijk gebied. Vooral daar waar veel bussen en vrachtwagens rijden en/of waar sprake is van 'street canyons' (hoge bebouwing langs een relatief smalle straat);
- ✓ in de nabijheid van (veel) zware industrie;
- ✓ in de nabijheid van concentraties intensieve veehouderij.

De afstand van de locatie Vogelenzang tot de dichtstbijzijnde snelwegen (A 5) bedraagt ca. 7 km. De afstand tot de dichtstbijzijnde provinciale weg (N616) bedraagt ca. 600 m. In vergelijking tot het Besluit gevoelige bestemmingen (minimaal 300 m tot rijkswegen, minimaal 50 m tot provinciale wegen) mag aangenomen worden dat geen sprake is van een onaanvaardbare mate van luchtverontreiniging ten gevolge van deze wegen. Zware industrie is in de omgeving van de locatie niet aanwezig. Op het op een afstand van 500 m of meer gelegen bedrijventerrein Papenhoef is de vestiging van zware industrie niet toegestaan. De afstand tot de intensieve veehouderij aan de Vogelenzang 57 bedraagt ca. 200 m. De rundveehouderij op Vogelenzang 55 is op ca. 100 m gelegen. De aanwezigheid van beide bedrijven is echter niet aan te merken als een concentratie van intensieve veehouderijen.

7.3 Bodemkwaliteit

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de ruimtelijke onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

In het gebied zijn eerder een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Teneinde de actualiteit hiervan te kunnen bepalen is het “Actualiserend onderzoek aan de Nieuwenhof/Vogelenzang te Lieshout” (Archimil, 2016) uitgevoerd. De uitkomsten van de eerder uitgevoerde onderzoeken zijn daarin kort beschreven, alsmede is aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Verkennd onderzoek (Archimil, 2009)

Dit onderzoek is uitgevoerd in een gebied van circa 6,7 ha inclusief de wegen Heertums Akker en Vogelenzang, exclusief de watergang aan de zuidzijde. Uit het onderzoek volgt dat ter plaatse van de Heertums Akker en haar bermen matige verontreinigingen met zware metalen en PAK's in de bovengrond zijn aangetroffen. De ondergrond is niet verontreinigd met een van de componenten waarop is onderzocht. Ter plaatse van het erf van Heertumsakker 1 zijn destijds lichte verontreinigingen met PAK's en PCB's in de bovengrond aangetroffen, de ondergrond was niet verontreinigd. Er zijn bij de (voormalige) tanks destijds geen verontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetroffen. Ter plaatse van de weilanden zijn eveneens geen verontreinigingen in de vaste bodem aangetroffen.

Het grondwater was plaatselijk licht verontreinigd met vinylchloride. Verder wordt een diffuse verontreiniging met zware metalen in het grondwater aangetroffen waarbij plaatselijk de interventiewaarde wordt overschreden.

Naar aanleiding hiervan is gesteld dat er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld behoeven te worden aan de beoogde herbestemming van het perceel of aan aan- of verkoop van de weilanden en het erf. De aangetroffen verontreiniging ter plaatse van de Heertums Akker en haar bermen vormt wel aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek, echter zal dit een herbestemming van de onderzoekslocatie naar woongebied niet in de weg staan.

Nader onderzoek Heertums akker/Vogelenzang (Archimil, 2013)

Uit het onderzoek volgt dat de licht tot matig puin-, asfalt- en slakkenhoudende bovengrond ter plaatse van de bermen van de Heertums Akker plaatselijk sterk verontreinigd was met PAK's en matig verontreinigd was met koper en zink. Verder zijn lichte verontreinigingen met zware metalen, PCB's en PAK's aangetroffen. De licht tot matig puinhoudende bovengrond onder de asfaltverharding ter plaatse van de Heertums Akker was licht verontreinigd met zink en PAK's. De omvang van het sterk met PAK's verontreinigde terreindeel zal circa 165 m³ bedragen.

De bovengrond onder de asfaltverharding ter plaatse van de Vogelenzang was licht verontreinigd met kobalt. De zwak puin- en slakhoudende bovengrond ter plaatse van de bermen van de Vogelenzang was licht verontreinigd met zink, PCB's en PAK's. De grond uit de onderlaag ter plaatse van de Vogelenzang was licht verontreinigd met kobalt.

Waterbodemonderzoek (Archimil, 2016)

De watergang aan de zuidzijde zal worden verlegd. Ter plaatse (lengte circa 450 m¹) is een verkennend waterbodemonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het slib voldoet aan de achtergrondwaarden en derhalve vrij toepasbaar is.

Onderzoek grond(meng)monsters van de bovengrond (Archimil, 2016)

De onderzoeken ter plaatse van de weilanden zijn inmiddels verouderd (circa 7 jaar geleden). Ter plaatse van de weilanden (ca 6,1 ha) zijn 36 boringen tot 50 cm-mv geplaatst (op basis van het aantal boringen uit NEN5740 strategie grootschalig onverdacht). Vier grond(meng)monsters van de bovengrond zijn onderzocht op de componenten uit het standaardpakket.

Bij geen van de monsters is een verdachte en/ of afwijkende geur waargenomen. In de bovengrond zijn plaatselijk zwakke bijmengingen met puin aangetroffen. Zintuiglijk zijn geen bijmengingen met asbest aangetroffen in of op de bodem, er is echter geen onderzoek conform NEN5707 uitgevoerd.

De bovengrond (tot 0,5 m-mv) blijkt, net zoals tijdens het voorgaand onderzoek in 2009, niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Derhalve behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

7.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals woningen) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen. De te realiseren woningen op de locatie Vogelenzang zijn geurgevoelige objecten in de zin van de Wg en gaan onderdeel uitmaken van de bebouwde kom. In de omgeving van de locatie Vogelenzang zijn op korte afstand van het plangebied enkele veehouderijen aanwezig.

Ten behoeve van de planvorming dient tevens nagegaan te worden of de veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door het veranderen van de bestemming.

In het kader van de beoordeling van de zogenaamde 'omgekeerde werking': de doorwerking van milieuregelgeving in de ruimtelijke ordening is de rapportage "Plangebied Vogelenzang en geur van veehouderijen" (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 2016) opgesteld. Uit de beoordeling blijkt het volgende.

De belangen van de veehouderijen

In de directe omgeving van het plangebied Vogelenzang zijn twee veehouderijen aanwezig, waaronder een intensieve veehouderij aan de Vogelenzang 57 en een rundveehouderij aan de Vogelenzang 55. Uit de beoordeling blijkt dat het realiseren van woningen in het plangebied Vogelenzang de belangen van de betreffende veehouderijen niet schaadt.

Woon- en leefklimaat

Uit de beoordeling van het woon- en leefklimaat blijkt dat deze aanvaardbaar is. De woningen worden gebouwd:

- ✓ buiten de voorgrond geurcontour voor het aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de 7 odour units van de veehouderijen aan de Vogelzang 55 en 57; en
- ✓ buiten de achtergrond geurcontour voor het aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de 14 odour units van de veehouderijen aan de Vogelzang 55 en 57 (de achtergrond geurbelasting op het plangebied bedraagt 3 tot 7 ouE/m³).

Het voorgaande betekent dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het plan niet in strijd is met het ruimtelijke ordeningsrecht. Veehouderijen en geurbelasting staan woningbouw ter plaatse van het plangebied niet in de weg.

7.5 Externe veiligheid

7.5.1 Kwantitatieve risicoanalyse

Bij ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen.

BEVI-inrichtingen

In de directe omgeving van de locatie Vogelenzang zijn geen bronnen in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) aanwezig. In Lieshout is het bedrijventerrein van Bavaria als zodanig aan te merken, vanwege de opslag van ammoniak.

De risicocontouren hiervan beperken zich echter tot de grens van het bedrijventerrein en zijn derhalve niet van invloed op het plangebied.

Gasleidingen

Westelijk van het plangebied zijn enkele hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie gelegen. Omdat de woningbouwlocatie Vogelenzang binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding is gelegen, is het aspect externe veiligheid onderzocht. Daartoe zijn berekeningen gemaakt van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het groepsrisico is bepaald voor zowel de huidige als toekomstige situatie.

De conclusies van deze “Kwantitatieve risicoanalyse Hogedruk aardgastransportleiding Nieuwenhof/Vogelenzang” (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 2016) luiden als volgt:

- ✓ plaatsgebonden risico: voor geen van de in de omgeving van het plan gelegen hogedruk aardgasleidingen is een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar berekend. Er is geen knelpunt ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Dat geldt zowel voor de huidige als de toekomstige situatie. Wel dient in verband met onderhoud aan leidingen rekening te worden gehouden met de belemmeringenstrook (5 meter vanuit het hart van de hogedruk aardgastransportleiding A 521-deel 1);
- ✓ groepsrisico: alleen leiding A-521-deel 1 is relevant in het kader van plan Vogelenzang voor de beoordeling van het groepsrisico. Voor zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico bepaald voor deze leiding. De rekenresultaten luiden als volgt:
 - de maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.018 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 2690 en stationing 3690.
 - de maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 51 slachtoffers en een frequentie van $6.91E-008$.

De resultaten zijn voor zowel de huidige als de toekomstige situatie identiek;

- ✓ verantwoording groepsrisico: de planontwikkeling Vogelenzang heeft geen enkele invloed op de hoogte van het groepsrisico. Het groepsrisico ligt in alle situaties ver onder de orientatiewaarde. De overschrijdingsfactor ligt bij alle berekeningen onder de 0,1. Het groepsrisico vormt geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling. Wel dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Conform artikel 12, lid 2 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen.

7.5.2 Verantwoording groepsrisico

Algemeen

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- ✓ het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- ✓ het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- ✓ het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het transport van gevaarlijke stoffen is geregeld in het Besluit externe veiligheid Transport (Bevt).

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Voor 'kwetsbare objecten' geldt de plaatsgebonden risiconormering als grenswaarde. Binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar van een risicovolle activiteit zijn geen kwetsbare objecten toegestaan. Voor 'beperkt kwetsbare objecten' geldt de plaatsgebonden risiconormering als richtwaarde. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord.

Als op grond van een ruimtelijk besluit de vestiging of bouw van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf, transportroute of buisleiding wordt toegestaan, moet in een aantal gevallen bij de motivering van dat besluit het groepsrisico worden verantwoord. De voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen verschillen per risicobron.

Voor transportroutes (weg, water en spoor) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer bij het nemen van een ruimtelijk besluit sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor risicovolle bedrijven en buisleidingen geldt dat verantwoording van het groepsrisico altijd verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron een ruimtelijk besluit genomen wordt.

De verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. De wet zelf legt bij de beoordeling van het groepsrisico nadrukkelijk geen belemmeringen op. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Risico-inventarisatie

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een relevante risicobron. Het betreft hier een hogedruk aardgastransportleiding (A 521-deel 1). Omdat er sprake is van een nieuw ruimtelijk besluit, dient in het kader van wet- en regelgeving het aspect externe veiligheid beschouwd te worden.

Hogedruk aardgasleiding

Er is voor zowel de huidige als toekomstige situatie geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar berekend. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering. Wel moet rekening worden gehouden met een zakelijk rechtstrook van 5 meter, gemeten vanuit het hart van alle buisleidingen.

Het groepsrisico van de leidingen ligt ver beneden de oriëntatiewaarde.

Verantwoording van het groepsrisico

Overeenkomstig het Bevb dient verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. In het kader van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico wordt een afweging gemaakt ten aanzien van enerzijds het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en anderzijds het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen.

Hoogte van het groepsrisico

Het groepsrisico van de risicobron ligt ruim onder de oriënterende waarde (0,018 x oriëntatiewaarde) en neemt met de vaststelling van dit bestemmingsplan niet toe. Voor de berekening van het groepsrisico en de gehanteerde personendichtheden wordt verwezen naar het rapport “Kwantitatieve risicoanalyse, Hogedruk aardgasleiding Nieuwenhof/Vogelenzang” (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 2016).

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden in geval van een incident, zijn de opkomsttijd, de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van belang. De opkomsttijd voldoet aan de norm Besluit Veiligheidsregio's.

De bluswatercapaciteit zal in voldoende mate worden aangebracht, in overleg met de Veiligheidsregio. Ook de bereikbaarheid zal goed zijn (van twee kanten bereikbaar).

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is advies ingewonnen bij de veiligheidsregio (zie advies Veiligheidsregio).

Zelfredzaamheid

Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. Door een tijdige waarschuwing kunnen mensen proberen zo snel mogelijk afstand tot een risicobron te nemen. Tijdige alarmering is van groot belang. Zolang geen sprake is van een lichamelijk of geestelijke beperking is de zelfredzaamheid van personen hoog. Aangenomen wordt dat personen binnen het plangebied voldoende zelfredzaam zijn. Daarnaast kan van de bron af gevluht worden.

Advies veiligheidsregio

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is advies gevraagd aan de veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. De veiligheidsregio heeft op 7 september 2016 (kenmerk P017301) een advies uitgebracht met betrekking tot dit bestemmingsplan. Hieronder wordt het advies kort weergegeven met daarbij een reactie op het advies.

1. de ondergrondse leiding afdekken door middel van betonplaten of kunststof afdekplaten;
2. uitgangen en vluchtwegen van de risicobron af realiseren;
3. communiceren van de risico's aan de gebruikers van het pand, maar ook naar de gebruikers van het natuurgebied;
4. zorg voor voldoende bluswater;
5. houdt rekening met de brandbaarheid van materiaal binnen het gebied.

Ad 1. De leiding afdekken met kunststof- of betonplaten zorgt ervoor dat de kans op een ongeval met de leiding lager wordt. De maatregel heeft betrekking op artikel 12, lid 1, onder c tot en met e van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Bij onderhavig bestemmingsplan is echter sprake van een beperkte verantwoording. De betreffende artikelen zijn niet van toepassing bij een beperkte verantwoording volgens artikel 12, lid 3 van het genoemde besluit. Eventuele maatregelen hoeven niet te worden betrokken bij de verantwoording van het groepsrisico. Desondanks is in een eerder stadium contact gelegd met de Gasunie, waarbij gevraagd is of zij beperkingen zien als er kunststof- of betonplaten boven hun leiding worden gelegd. De Gasunie heeft aangegeven dat zij geen maatregelen op hun leiding wil als er hiervoor geen reden is. Redenen voor maatregelen zijn een groepsrisico boven de oriëntatiewaarde of een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar die buiten de leiding ligt. Beiden zijn in onderhavige situatie niet aan de orde.

Ad 2. Een bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om de situering van uitgangen en vluchtwegen te regelen. Bij een bouwvergunningaanvraag kan dit wel bekeken worden. Bij de aanvraag om bouwvergunning zal het advies worden meegenomen.

Ad 3. Elke gemeente heeft de plicht haar inwoners te informeren over de rampen en ongevallen die hen kunnen treffen. De gemeente Laarbeek doet dat op verschillende manieren. Onder meer via laarbeek.nl, en met de campagne Nederland Veilig.

Ad 4. Voor de hoeveelheid bluswatervoorziening rondom het plan is informatie ingewonnen bij Brabantwater. Uit deze informatie blijkt dat er $60 \text{ m}^3/\text{h}$ aan water beschikbaar is rondom het plan, mogelijk dat bij de indeling van het plan nog bluswatervoorziening wordt aangelegd. Dit zal in een later stadium worden bekeken.

Ad 5. De woningen die gerealiseerd zullen worden moeten voldoen aan het bouwbesluit. Hierin is ook de brandwerendheid geregeld.

Aanvaarding restrisico

Ondanks het feit dat de externe veiligheid met betrekking tot het beoogd plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen op het gebied van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico en niettegenstaande de te treffen maatregelen in het kader van de omgevingsvergunning, kunnen risico's nooit voor 100% weggenomen worden. Ook na het nemen van veiligheid-verhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. In dat kader dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Dit zal gebeuren bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

Conclusie

Het bestemmingsplan ligt binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding. Er wordt voldaan aan de grenswaarde voor het Plaatsgebonden Risico. Vaststelling van het bestemmingsplan leidt niet tot een verhoging van het Groepsrisico. Het GR is (beperkt) verantwoord. Voor de aanwezige leidingen is een zakelijk rechtstrook in de planregels en de verbeelding opgenomen (geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied).

7.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden.

Binnen het plangebied bevinden zich geen bedrijven, die mogelijk van invloed kunnen zijn op het toekomstige woonmilieu in de buurt Vogelenzang.

In de directe omgeving zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Het nog aanwezige agrarische bedrijf aan Heertums Akker 1 wordt in het kader van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Nieuwenhof 2014 beëindigd. Voor zover de overige agrarische bedrijven mogelijk geurhinder met zich meebrengen, zijn deze reeds behandeld in paragraaf 7.4. Daarnaast is sprake van een enkel akkerbouwbedrijf aan de Vogelenzang. Conform Bedrijven en milieuzonering geldt rond deze bedrijven een zone van maximaal 30 m. Binnen deze zone is geen woningbouw, deel uitmakende van de woningbouwlocatie Vogelenzang voorzien.

7.7 Mer(beoordelings)plicht

Ingevolge het Besluit m.e.r. moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., nummer 11.2. In geval van woningbouw is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van >2000 woningen. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van circa 40 woningen en de daarbij behorende verkeer- en parkeervoorzieningen en groen- en speelvoorzieningen.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied aan de rand van de kern Lieshout, grenzend aan bestaand woongebied. Deze woningbouwontwikkeling ligt met 40 woningen ver beneden de genoemde drempelwaarde.

Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in de hoofdstukken Fysieke aspecten, Wateraspecten en Milieuaspecten wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.-(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

7.8 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Laarbeek heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Met het planvoornemen wordt nauw aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. De milieubelasting blijft beperkt, doordat geen onnodig nieuw ruimtebeslag voor de realisering van een extra bedrijfskavel noodzakelijk wordt.

7.9 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat vanuit milieuaspecten geen belemmeringen bestaan tegen het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

8 JURIDISCHE VERANTWOORDING

8.1 Gemeentelijk beleid

8.1.1 Dynamiek en flexibiliteit bij realisering woningbouwlocatie

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

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

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

8.1.2 Dynamiek en flexibiliteit bij realisering woningen

De dynamiek van het plan schuilt in de ruimte die geboden wordt, gelet op de hedendaagse behoefte aan meer wooncomfort voor iedereen. Ook de wetgever spreekt van "strekken tot vergroting van het woongenot", als het gaat om aan- en uitbouwen. De maximale diepte van de woning (hoofdgebouw met eventueel aangebouwd bijgebouw) mag 15 m bedragen, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning en het volgende perceel wordt noodzakelijk geacht als garantie voor een redelijke (achter)tuin en waarborging van de privacy in aangrenzende achtertuinen.

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

Bij de woningen mogen bijgebouwen in 1 bouwlaag worden gebouwd tot een totaal oppervlak van 200 m² (vrijstaande woningen) of 150 m² (halfvrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen) per woning. Teneinde te voorkomen dat op kleinere bouwpercelen achter- en zijerven dichtslibben met bebouwing wordt uitgegaan van de regel dat nooit meer (en doorgaans minder) dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

8.1.3 Specifieke aandachtsvelden woningbouw

Voor ander gebruik dan wonen worden regels gesteld, zoals ten aanzien van beroep of bedrijf aan huis. De insteek van de gemeente Laarbeek is erop gericht de leefbaarheid in de kleine kernen zo optimaal mogelijk te doen zijn. Beroep en bedrijf aan huis worden positief benaderd in de gebruiksregelgeving (rechtstreeks respectievelijk na afwijking mogelijk). Ter vrijwaring van overlast in de directe omgeving worden evenwel voorwaarden gesteld. Het uitsluiten van zaken als detailhandel en meer parkeerbehoefte zijn de voornaamste.

De gemeente Laarbeek streeft naar het bevorderen van her-/verbouw of bouw van woningen, zodanig dat daarbij beter aangesloten wordt op de bewoning door ouderen (aanpasbaar bouwen, seniorenlabel).

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

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

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

8.2 Algemene opzet planregels

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

8.3 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen';
- de dubbelbestemming 'Waarde – Waardevolle bomen';
- de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop';
- de aanduiding 'bouwvlak';
- de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' en 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. Daarbuiten mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

8.4 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';
- bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels en de algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

Bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie gaat de gemeente Laarbeek uit van de bouw van maximaal 40 woningen. Om enige flexibiliteit te hebben bij de toekomstige verdeling van de woningen over de diverse bestemmingsvlakken, is voor een enkel bestemmingsvlak een iets hoger maximum aantal woningen aangegeven. In totaliteit laten deze 42 woningen toe. De gemeente Laarbeek zal echter niet steeds van deze maximum aantallen gebruik maken, opdat het totaal gerealiseerde aantal woningen uiteindelijk maximaal 40 zal blijken te bedragen.

8.5 Handhaafbaarheid

8.5.1 Regeling conform bestemmingsplan "Nieuwenhof 2014"

In onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen van een bestemmingsregeling voorzien, die is afgestemd op de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan "Nieuwenhof 2014" van de gemeente Laarbeek. De regels uit dat plan zijn op hun beurt weer afgestemd op de regeling uit de bestemmingsplannen voor de diverse kernen binnen de gemeente Laarbeek. Bij het opstellen van de regels van het bestemmingsplan "Nieuwenhof 2014" en de diverse kernen is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, is de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

9 HAALBAARHEID

9.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Vogelenzang benodigde gronden zijn door deels door de gemeente Laarbeek verworven en deels in eigendom van een project ontwikkelende partij. Een exploitatieopzet voor de woningbouwlocatie is in een afzonderlijk grondexploitatieplan opgenomen. Gedurende de ontwikkeling van de locatie zal door middel van dergelijke jaarlijks bij te stellen grondexploitatieplannen de exacte invulling vastgelegd worden, afhankelijk van de dan geconstateerde behoefte, alsmede de exploitatieopzet bijgevoerd worden.

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

9.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De plannen voor de realisering van woningen op de locatie Vogelenzang zijn in 2012 al eens in de vorm van een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De planvorming ging destijds nog uit van circa 100 woningen. Door de provincie Noord-Brabant werden hierbij overwegende bezwaren geuit. Als reactie daarop is dat plan door de gemeente Laarbeek niet verder in procedure gebracht, maar vervangen door het bestemmingsplan voor de locatie Nieuwenhof 2014 met een capaciteit van 40 woningen.

Actuele informatie omtrent de te verwachten bevolkingsgroei en nieuwe afspraken over de verdeling van de woningbehoefte binnen regionaal verband, maken het thans noodzakelijk binnen het oorspronkelijke plangebied nog eens 40 woningen te realiseren. In het thans voorliggende bestemmingsplan voor Vogelenzang zijn deze 40 woningen geregeld. Gelet op de voorgeschiedenis van de planvorming en de beperking van het aantal woningen in zijn totaliteit van 100 naar 80 woningen, wordt een voldoende breed maatschappelijk draagvlak voor het plan aanwezig geacht.

10 PROCEDURE

10.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

10.1.1 Provincie Noord-Brabant

In het kader van het wettelijk vooroverleg is de provincie Noord-Brabant om een reactie gevraagd. Bij brief van 31 mei 2016 geeft de provincie aan zich beperkt te hebben tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Op basis daarvan gaf het voorontwerpbestemmingsplan de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

10.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

- vaststelling door de Raad
- mogelijkheid reactieve aanwijzing
- publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State