
BESTEMMINGSPLAN TOELICHTING

Broekstraat 5, Esch

Datum: 10-11-2023

DATUM 10-11-2023
KENMERK 20221265
PROJECT Broekstraat 5, Esch

PLANNAAM Broekstraat 5, Esch
IDENTIFICATIENR. NL.IMRO.0757.BP01Broekstr5Esch-OTW1

STATUS Ontwerp



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1.	inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en plangrenzen	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2.	projectprofiel	7
Hoofdstuk 3.	beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	21
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.2	Water	22
4.3	Flora en fauna	24
4.4	Verkeer en parkeren	25
4.5	Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	25
Hoofdstuk 5.	milieuaspecten	27
5.1	Bodem en grondwaterkwaliteit	27
5.2	Geluid	28
5.3	Luchtkwaliteit	29
5.4	Bedrijven en milieuzonering	30
5.5	Geur en veehouderijen	30
5.6	Externe veiligheid	32
5.7	Milieueffectrapportage	33
5.8	Gezondheid	34
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

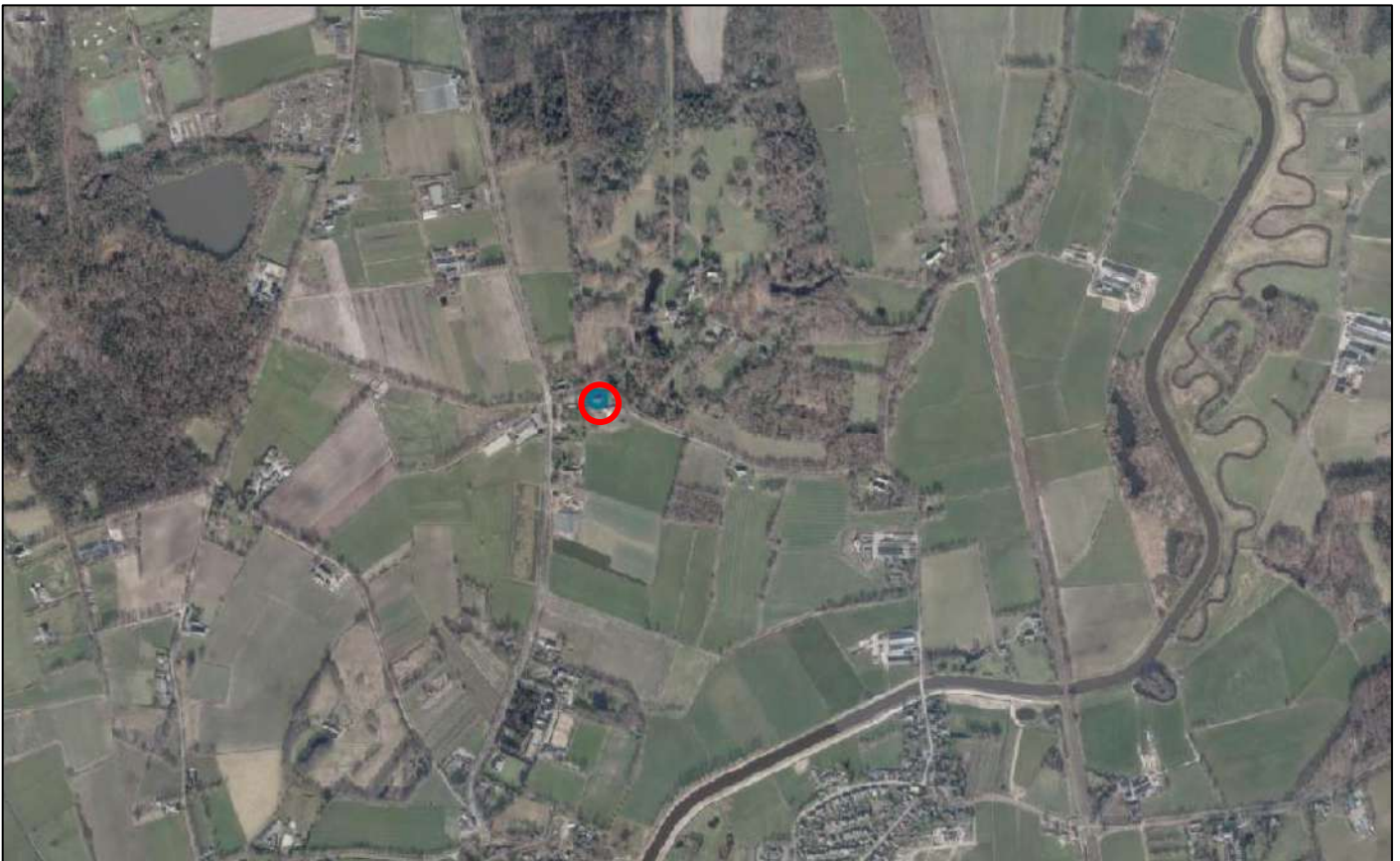
Hoofdstuk 7.	juridische planbeschrijving	39
7.1	Onderdelen bestemmingsplan	39
7.2	Toelichting op de verbeelding	39
7.3	Toelichting op de regels	39
Bijlagen		43
	Bijlage 1. Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap, Rho Adviseurs;	
	Bijlage 2. Wnb-ontheffing, ODBN;	
	Bijlage 3. Stikstofdepositieberekening, Pittiger in Planologie;	
	Bijlage 4. Actualisatie stikstofberekeningen, Rho Adviseurs;	
	Bijlage 5. Bodemonderzoek, Econsultancy;	
	Bijlage 6. Standaard advies fakkelbrand, Brandweer Brabant-Noord;	
	Bijlage 7. Verslag omgevingsdialoog.	

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Broekstraat 5 in Esch is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen waarvan de agrarische activiteiten inmiddels zijn gestaakt. Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsopstallen te slopen (met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schob) en de voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning. Het overige deel van het voormalige agrarische bouwvlak behoudt de agrarische bestemming zonder bouwvlak.

Het geldende bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid om de gewenste wijziging mogelijk te maken. In artikel 3.7.7 is bepaald dat de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' onder een aantal voorwaarden. Omdat aan één van die voorwaarden niet kan worden voldaan (de inhoud van de woning wordt ruimer dan 850 m³) is de wijzigingsbevoegdheid niet toe te passen. Daarom is een bestemmingsplanherziening nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.



Luchtfoto met de ligging van het plangebied (rood omcirkeld) (bron: pdokviewer)

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied omvat de locatie Broekstraat 5 in Esch. In het bijzonder gaat het om het bouwvlak van het voormalige agrarische bedrijf perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Esch, sectie A, nummers 972, 1130 (ged.) en 1190 (ged.) en ongeveer 7.550 m² groot is.



Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2020” (projectlocatie met rode marker aangeduid)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Op deze locatie geldt het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2020”, waarin het perceel de bestemming “Agrarisch”, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’ heeft. Daarnaast gelden een aantal algemene gebiedsaanduidingen. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2020”. Omdat ook geen toepassing kan worden gegeven aan de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hierin voorzien.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan ‘Broekstraat 5, Esch’ bestaat uit een verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin wordt het projectprofiel weergegeven en is de bestaande situatie van de planontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt het juridische plan beschreven waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

HOOFDSTUK 2. PROJECTPROFIEL

Huidige situatie

Aan de Broekstraat 5 in Esch (kadastraal bekend als gemeente Esch, sectie A, nummers 972, 1130 en 1190 (ged.) is een voormalige agrarisch bedrijf gelegen. De bedrijfslocatie bestaat uit een karakteristieke langgevelboerderij, een voormalige melkveestal, een voormalige varkensstal en een cultuurhistorisch waardevolle schob. De locatie maakt deel uit van Landgoed Beukenhorst en is tot 1 november 2016 verpacht en als agrarisch bedrijf in gebruik geweest. Het ging om een gemengd bedrijf met vleesvee en paarden (voor de fokkerij) met eigen voerwinning en uitloopmogelijkheid op de omliggende agrarische gronden. Oorspronkelijk ging het om 30 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, 50 stuks melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar en één volwassen paard (3 jaar en ouder). Later (2011, melding Besluit Landbouw milieubeheer) is dit omgezet naar 35 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, 7 stuks zoogkoeien ouder dan 2 jaar en één fokstier en overig rundvee ouder dan 2 jaar.



Foto's van de planlocatie gezien vanaf de Broekstraat

Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens de locatie om te zetten naar een woonbestemming. Daarbij worden de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt, behalve de langgevelboerderij en de schob. Feitelijk wordt ongeveer 895 m² aan gebouwen en 1.235 m² aan erfverhardingen (zoals kuilvoerplaten en andere terreinverhardingen) gesaneerd in het kader van dit bestemmingsplan. Planologisch gezien wordt de mogelijkheid om erfverhardingen aan te brengen of bebouwing op te richten fors verkleind. De langgevelboerderij heeft een inhoud van 1.275 m³, waarbij het stalgedeelte bij de woning wordt betrokken. De schob wordt in gebruik genomen als berging/schuur

Voor herbestemming van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning is in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.7.7). Daarin is een maximale inhoudsmaat voor de woning opgenomen van 850 m³. De wens is echter om de hele langgevelboerderij naar woning te verbouwen door het stalgedeelte erbij te betrekken. Daarom kan deze wijzigingsbevoegdheid niet worden toepast en is een bestemmingsplanherziening nodig.



Luchtfoto met te behouden bebouwing (langgevelboerderij (A) en cultuurhistorisch waardevolle schob (B)) en te saneren bebouwing en verharding.

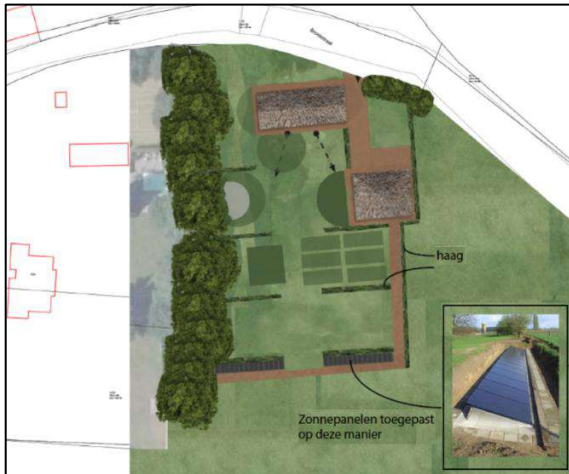
Landschappelijke inpassing

Volgens de Structuurvisie Haaren 2013 ligt het plangebied binnen 'de uitlopers van de Vughter Landgoederenzone'. Concreet maakt de locatie Broekstraat 5 te Esch deel uit van de landgoederen Beukenhorst & Groensche Hoeven. De totale omvang van beide landgoederen is ongeveer 335 hectare, waarvan ongeveer 35% bestaat uit bos en natuur, 65% uit landbouwgebieden inclusief kruidenrijke en faunarijke graslanden en dergelijke.

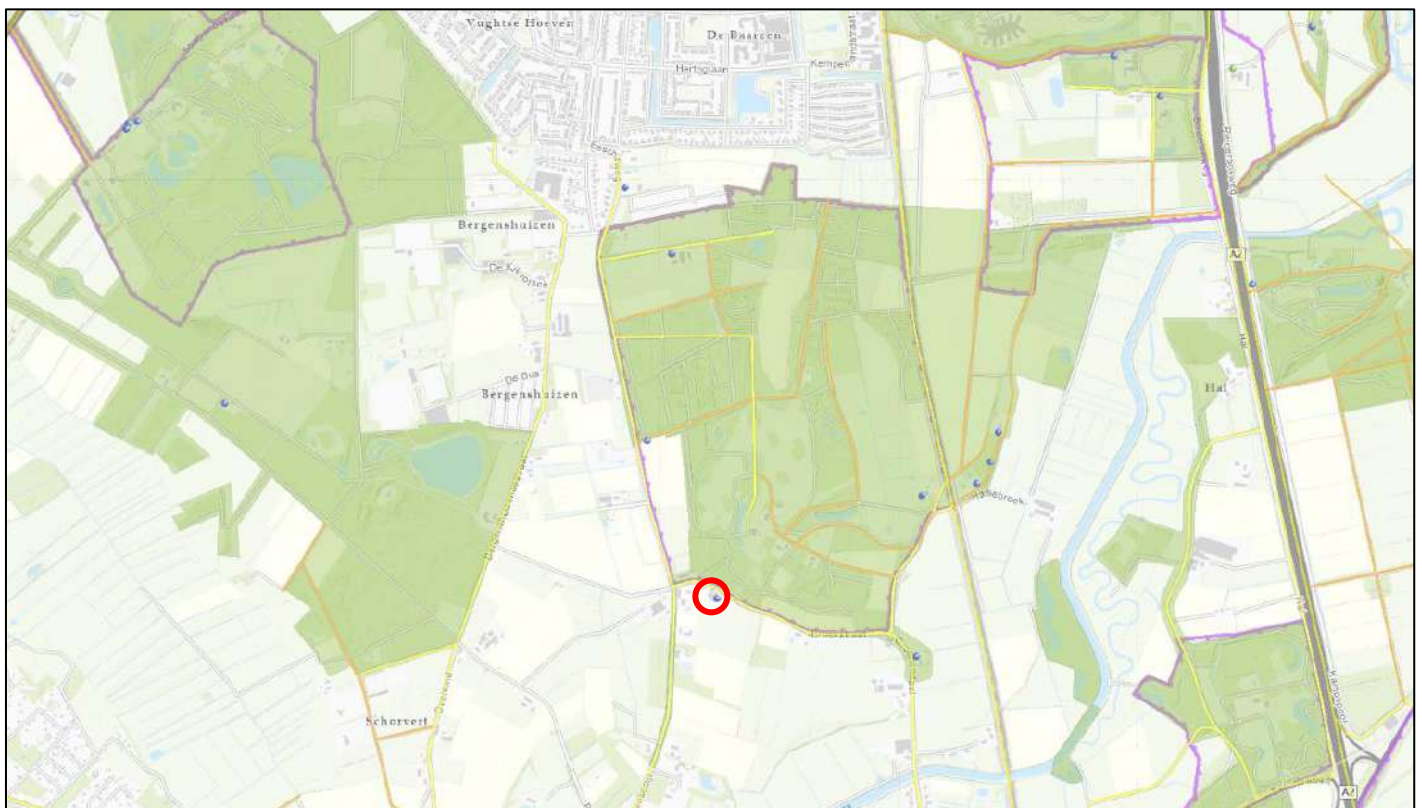
Het gebied 'de uitlopers van de Vughter Landgoederenzone' wordt in de Structuurvisie getypeerd als een zone waarin open en besloten landschappen elkaar afwisselen en waarin (monumentale) landgoederen in de loop der tijd een plek hebben gekregen. Meer specifiek gaat het om besloten landschappen met diverse landgoederen, afgewisseld met open agrarische gebieden. De Structuurvisie schrijft voor dat ontwikkelingen hier enkel mogelijk zijn indien deze passend zijn binnen de landschapskarakteristiek van besloten landgoederen en open agrarische gebieden.

Op navolgende afbeelding is te zien waar de besloten landgoederen zich binnen de Vughter landgoederenzone bevinden. Het plangebied is weliswaar onderdeel van Landgoed Beukenhorst, het maakt echter geen deel uit van het besloten landschap van dit landgoed. Het plangebied is gelegen aan de rand, daar waar juist open agrarisch gebied is gelegen. Met de landschappelijke inpassing is hier rekening mee gehouden. Voor wat betreft kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vooral ingezet op saneren van overtollige bebouwing en verharding. Met het wegnemen van bebouwing en verkleinen van het bouwvlak aan met name de oostzijde ontstaan hier meer openheid en nieuwe doorzichten vanaf de

Broekstraat richting het achterliggende open agrarische landschap. Een robuuste omzoming van het perceel past hier niet bij. Daarom is gekozen voor een subtiele natuurlijke omzoming in de vorm van een knip- en scheerheg aan de oostzijde, zodat hier het zicht op het perceel vanaf de Broekstraat wordt ontnomen maar openheid naar het achterliggende agrarische landschap blijft behouden. Ook de cultuurhistorische waardevolle schob blijft hierdoor waarneembaar en beleefbaar vanaf de Broekstraat. Aan de achterzijde van het perceel wordt vrij zicht op het open agrarische landschap behouden. De robuuste houtsingel tussen Broekstraat 5 en Witvensedijk 12 blijft behouden, net als de landschapselementen aan de Broekstraat die net ten noorden en oosten buiten het plangebied aanwezig zijn. Met een groenbestemming worden deze landschapselementen extra beschermd en in de regels is instandhouding hiervan vastgelegd.



Inrichtingsschets nieuwe plangebied. NB.: deze inrichtingstekening ging nog uit van een ruimere woonbestemming dan nu het geval is.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart van provincie Noord-Brabant. Met paars/groen zijn de landgoederen uit de Vughter landgoederenzone te herkennen. Van links naar rechts: Landgoed Oud Sparrendaal, Landgoed Beukenhorst, Landgoed Groensche Hoeven, Landgoed Blijdijk (rechtsboven), Landgoed Den Eikenhorst (rechtsonder). Het plangebied is rood omcirkeld.

HOOFDSTUK 3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 09 september 2020 is de NOVI vastgesteld. Met de NOVI geeft wordt richting gegeven aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende 30 jaar ingrijpend zullen veranderen. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Beoordeling plan

De vier ambities uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes. In de toelichting van de NOVI zijn deze beleidskeuzes vertaald naar 21 Nationale belangen. Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

- (1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- (2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een voormalige agrarisch bouwvlak naar wonen met behoud van de karakteristieke langgevelboerderij en cultuurhistorische waardevolle schob. In paragraaf 3.1.2 wordt aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd dat er bij dit plan sprake is van een duurzame ontwikkeling (nationaal belang 1). Ten aanzien van nationaal belang 2 kan worden opgemerkt dat een vrijkomend agrarisch bouwperceel wordt gesaneerd met behoud van karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Daarmee wordt verloedering van dit perceel en deze bebouwing voorkomen. In hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting is gemotiveerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen nadelige effecten oplevert ten aanzien van de waterhuishouding, natuur, milieu en omliggende bedrijven. Er is dan ook sprake van een goede omgevingskwaliteit.

Overige nationale belangen zijn minder van relevant voor dit bestemmingsplan, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een ander onderwerp betrekking hebben.

Het bestemmingsplan past binnen het beleidskader van de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met name nationaal belang 1 en 5 uit de toelichting van de Novi vragen om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet, als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In artikel 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt gedefinieerd: *"een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

De ladder voor duurzame verstedelijking is gewaarborgd in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dat artikel dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. In de eerste plaats gebeurt dat door de behoefte

aan de desbetreffende stedelijke ontwikkeling te onderbouwen. Uitgangspunt is vervolgens dat, met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, de nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als de nieuwe stedelijke ontwikkeling daarentegen voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat eveneens worden gemotiveerd in de plantoelichting.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuw ruimtebeslag. Binnen het plangebied wordt een bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning. Het agrarisch bouwvlak wordt opgeheven en omgezet tot ongeveer 2.000 m² woonperceel en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Hierbij wordt de cultuurhistorische waardevolle schob behouden en wordt de bestaande langgevelboerderij omgezet en intern verbouwd naar een burgerwoning. Er wordt dus geen bebouwing en woningen toegevoegd.

Gelet op het voorgaande is er geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro en kan een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking achterwege blijven.

3.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) opgesteld. De regels van het Barro en Rarro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

Beoordeling plan

Uit het Barro en de Rarro vloeien geen bepalingen voort die rechtstreeks doorwerken in dit bestemmingsplan. Wel blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied voor windturbines van militair radarstation Herwijnen. In de Rarro is binnen dit gebied een maximumbouwhoogte van 90 meter ten opzichte van NAP opgenomen voor het bouwen van windturbines. Aangezien dit plan geen windturbine of andere bouwwerken van een dergelijke hoogte mogelijk maakt, levert dit artikel in de Rarro geen belemmeringen op voor dit plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze 'Brabantse Omgevingsvisie' is opgesteld met het oog op de naderende invoering van de Omgevingswet, waarin onder andere het instrument structuurvisie wordt vervangen door het instrument omgevingsvisie. De achterliggende doelen van de Omgevingswet komen dan ook terug in de Brabantse Omgevingsvisie. Met de omgevingsvisie wordt de ambitie voor de Brabantse leefomgeving tot 2050 geformuleerd. Daarbij worden ook tussendoelen gesteld voor wat de provincie in 2030 voor elkaar wil hebben om de ambitie voor 2050 te kunnen verwezenlijken. Tot slot geeft de omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Draagvlak en draagkracht zijn daarbij belangrijke begrippen.

In de omgevingsvisie worden één basisopgave en vier hoofdopgaven uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middellangetermijndoelstellingen (2030):

- *Basisopgave:* Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- *Hoofdopgaven:*
 - Werken aan de Brabantse energietransitie;
 - Werken aan een klimaatproof Brabant;
 - Werken aan de slimme netwerkstad;
 - Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere overheden en burgers.

In de aanloop naar de Omgevingswet heeft provincie Noord-Brabant voor de fysieke leefomgeving alvast een interim omgevingsverordening vastgesteld. Verderop in dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De interim omgevingsverordening (lov) is een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De lov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor de provincies.

De lov is opgebouwd volgens een doelgroepenbenadering. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel leidend is. Daarbij wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen 'Burgers en bedrijven' (hoofdstuk 2, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten), gemeente (hoofdstuk 3, instructieregels), waterschappen (hoofdstuk 4, instructieregels), gedeputeerde staten (hoofdstuk 5, instructieregels), en faunabeheer en beheer waterwegen (hoofdstuk 7). Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de bepalingen uit hoofdstuk 2 en 3 van belang.

Beoordeling plan

Voor dit bestemmingsplan zijn van belang de rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en de instructieregels voor de gemeenten en provincie.

Rechtstreeks werkende regels voor burger en bedrijven

Binnen het projectgebied zijn rechtstreekse regels van toepassing voor grondwateronttrekking. Volgens Kaart 1: Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het projectgebied in zijn geheel aangeduid als 'Diep grondwaterlichaam' en 'Geen attentiezone waterhuishouding'. Volgens artikel 2.20 van de Interim omgevingsverordening is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden boven, in of onder een diep grondwaterlichaam. Artikel 2.21 regelt dat onder bepaalde voorwaarden geen vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem, bedoeld in artikel 6.4, eerste lid, onder b, Waterwet, is vereist als sprake is van de zone 'Geen Attentiezone waterhuishouding'. De rechtstreeks werkende regels voor landbouw (kaart 2) zijn in dit geval niet relevant, aangezien de ontwikkeling geen betrekking heeft op het oprichten of wijzigen van een veehouderij.

Instructieregels voor gemeenten

De volgende werkingsgebieden van instructieregels voor gemeenten zijn aan de orde:

- Landelijk gebied
- Gemengd landelijk gebied
- Beperkingen veehouderij
- Stalderingsgebied
- Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone

Landelijk gebied / Gemengd landelijk gebied

Het bestemmingsplan voorziet in het saneren van een agrarisch bedrijf en bijbehorende bedrijfsopstallen, het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning (woonbestemming) en behoud van de cultuurhistorische waardevolle schob.

Voor het landelijk gebied is in artikel 3.68 van de lov bepaald dat wonen alleen is toegestaan in bestaande burgerwoningen of bedrijfswoningen. In artikel 3.69 onder c van de lov is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als verzekerd is dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Zodoende is het op basis van dit artikel mogelijk het agrarisch bedrijf te stoppen en de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Overtollige bebouwing wordt gesloopt en in de regels van het bestemmingsplan wordt gewaarborgd dat geen splitsing in meerdere woonfuncties kan plaatsvinden.

Beperkingen veehouderij / Stalderingsgebied

Deze aanduiding is van toepassing op uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een veehouderij en op de toename van bestaande oppervlakten aan gebouwen en bouwwerken binnen een veehouderij. Geen van deze situaties is bij dit bestemmingsplan aan de orde. Het plan voorziet juist in de sanering van een agrarisch bedrijf. Deze aanduiding met bijbehorende bepalingen vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone

Deze aanduiding is opgenomen in het noordwesten van het plangebied en geldt als zoekgebied voor de daadwerkelijke aanleg van de ecologische verbindingszone. Binnen landelijk gebied is dit zoekgebied 25 meter breed en aan het uiteinde loopt deze aanduiding nog 25 meter door. In dit geval betreft het een ecologische verbindingszone vanaf Landgoed Beukenhorst via een deel van de Broekstraat en verder via de Scheepersdijk naar het westen. Met name de aanwezige laanstructuur is van belang. Binnen de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone' mag slechts beperkt nieuwe bebouwing worden opgericht of verharding worden aangebracht om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone. In dit geval wordt binnen het gehele plangebied, dus ook niet binnen de betreffende aanduiding, geen extra verharding of bebouwing aangebracht. De beoogde ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor de ecologische verbindingszone of andersom.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt daarnaast dat de ontwikkeling gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het criterium zorgvuldig ruimtegebruik is vooral van belang bij nieuw ruimtebeslag of uitbreiding van bebouwing. In dit geval wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd. Overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en het bouwvlak wordt flink verkleind, waarmee de bebouwingsmogelijkheden fors afnemen en zich beperken tot dit verkleinde bouwvlak. Er is dan ook geen sprake van nieuw ruimtebeslag of verruiming van bouwmogelijkheden. De bouwmogelijkheden die met dit bestemmingsplan worden geboden, beperken zich tot een bestaand bouwperceel. Er is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Lagenbenadering

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.

- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Al deze aspecten komen terug in deze toelichting bij het bestemmingsplan. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de thema's binnen de lagen (zie planologische en milieuaspecten). Vanuit de verschillende thema's zijn er geen belemmeringen voor dit plan en het plan voorziet in een veilig en goed woon- en leefklimaat.

Meerwaarde

De meerwaarde kan zitten in economische, ecologische en sociale aspecten die bij de ontwikkeling zijn betrokken. Ook de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

In dit geval wordt een agrarische bedrijf gestopt. Dit komt de milieusituatie ten aanzien van de nabijgelegen woonbestemmingen en het ten noorden gelegen Landgoed Beukenhorst (Natuur Netwerk Brabant) ten goede. De bestaande karakteristieke langgevelboerderij blijft behouden en wordt herbestemd tot Wonen, wat een minder gevoelige functie voor de bodem en omliggende natuur is. Bovendien gaat de ontwikkeling gepaard met ontstening en blijft de cultuurhistorische waardevolle schob behouden. Daarmee wordt zowel een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit behaald als een bijdrage aan de ecologische en cultuurhistorische waarden geleverd.

Gelet op het bovenstaande levert dit bestemmingsplan voldoende meerwaarde op.

Kwaliteitsverbetering

Ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Daarbij moeten de afspraken uit het regionaal overleg worden nagekomen. In het geval van gemeente Boxtel gaat het om de "Beleidsregel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied".

In die beleidsregel wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën, naar gelang de impact van de ontwikkeling op de omgeving:

- Categorie 1 heeft de minste impact en daarvoor is geen aanvullende tegenprestatie in kwaliteitsverbetering van het landschap benodigd;
- Categorie 2 heeft wat meer impact en hiervoor volstaat een goede landschappelijke inpassing van het perceel als tegenprestatie in kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Categorie 3 heeft de meeste impact en hiervoor is een berekende investering in kwaliteitsverbetering van het landschap nodig. Dat wil zeggen dat een bepaald percentage van de waardevermeerdering als gevolg van het project moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap, bij voorkeur via fysieke maatregelen zoals aanleg en onderhoud landschappelijk inpassing, aanleg en onderhoud overige landschapselementen, sloop overtollige bebouwing, en herstel en behoud cultuurhistorische bebouwing.

De ontwikkeling aan de Broekstraat 5 in Esch omvat het saneren van een voormalig agrarisch bedrijf. Daarbij wordt het agrarisch bouwvlak opgeheven en omgezet naar een woonbestemming, wordt de bedrijfswoning zodoende omgezet naar een burgerwoning (waarbij stalgedeelte bij de woning wordt betrokken), blijft de cultuurhistorisch waardevolle schob behouden en wordt overtollige bebouwing en erfverharding gesaneerd.

Volgens de "Beleidsregel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied" is sprake van een ontwikkeling van categorie 3, aangezien sprake is van de volgende activiteiten die onder deze categorie zijn benoemd:

- Wijzigen Agrarisch naar Wonen
- Vergroten inhoud van een burgerwoning > 850 m³

Zodoende is een berekende investering in kwaliteitsverbetering van het landschap nodig. Volgens de beleidsregel van gemeente Boxtel geldt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkeling als investering in het landschap. De berekening is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit de berekening blijkt dat ruimschoots voldoende wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Zo wordt een circa 7.500 m² groot agrarisch bouwvlak (met bouw- en gebruiksmogelijkheden) gesaneerd in ruil voor een woonbestemming van ongeveer 2.000 m². Het bouwperceel wordt ten opzichte van de huidige situatie dan ook flink verkleind en de bouw mogelijkheden zijn vergeleken met de voorgaande situatie en conform de gebruikelijke bestemmingsregeling voor 'Wonen' beperkt. De omvang van het woonperceel is passend vanwege de ligging binnen de uitlopers van de Vughtse Landgoederenzone (het plangebied is onderdeel van Landgoed Beukenhorst) en gelet op de eveneens ruime omvang van naastgelegen woonpercelen.

Fysiek wordt bijna 900 m² aan bebouwing gesloopt en ruim 1.200 m² aan erfverharding gesaneerd. Daarnaast worden een bestaande hakhoutsingel (500 m²) en bossingel (500 m²) binnen de groenbestemming gebracht, waarmee dit groen planologisch beter beschermd wordt en behouden blijft. Tot slot wordt de cultuurhistorisch waardevolle schob hersteld, waarbij onder andere het dak wordt vervangen. Slechts een klein deel van de herstelkosten zijn in de berekening opgevoerd, terwijl het behoud van dit waardevolle object op zichzelf en als onderdeel van het ensemble met de eveneens te behouden en op te knappen langgevelboerderij kostbaar en betekenisvol is.

Gelet op de berekening en het voorgaande moet worden geconcludeerd dat voldoende in kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geïnvesteerd.

Conclusie

Het plan past binnen het beleid zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Haaren was tot 1 januari 2021 een zelfstandige gemeente, bestaande uit de kernen Haaren, Helvoirt, Esch en Biezenmortel. Per 1 januari 2021 heeft hierbij een herindeling plaatsgevonden, waarna de kern Esch aan het grondgebied van gemeente Boxtel is toegevoegd. De geldende structuurvisie voor Esch, waaronder het buitengebied, betreft de 'Structuurvisie Haaren' en wordt in navolgende paragraaf besproken. Deze structuurvisie is na de herindeling van gemeente Haaren van kracht gebleven voor het voormalige Haarense gebied, binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Boxtel, zoals dat per 1 januari 2021, op grond van de Wet van 8 juli 2020 tot splitsing van de gemeente Haaren, is ontstaan.

3.3.1 Structuurvisie Haaren

De gemeenteraad van de gemeente Haaren heeft op 22 januari 2015 de Structuurvisie Haaren vastgesteld. De structuurvisie beschrijft de mogelijkheden voor woningbouw, bedrijven, recreatie en toerisme. Ook gaat de visie in op de toekomstperspectieven voor agrarische ontwikkeling, milieu, water, cultuurhistorie en verkeer. De structuurvisie levert geen directe rechten of verboden op, zoals een bestemmingsplan. De visie is gericht op de langere termijn: 2025 - 2030.

De structuurvisie is opgebouwd in drie delen:

A: de visie

B: het uitvoeringskader

C: de atlas

De volgende paragrafen zullen ingaan op de drie delen.

Deel A

In deel A van de structuurvisie zijn de gemeentelijke ambities beschreven wat betreft 'omgevingskwaliteit' verwoord. De beoogde ontwikkeling op de locatie Broekstraat 5 in Esch heeft invloed op de omgevingskwaliteit. In de structuurvisie is aangegeven dat kleinschalige initiatieven die bijdragen aan het landschap specifieke aandacht van de gemeente vragen. Dit betreffen onder andere initiatieven die toezien op herbestemmen van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Navolgend wordt afzonderlijk ingegaan op dit thema.

Vrijkomende agrarische bebouwing

In de structuurvisie is aangegeven dat ongeveer 60% van de agrariërs in de gemeente Haaren het agrarische bedrijf voor 2020 beëindigen, een gedeelte daarvan kan of wil zijn agrarische bedrijfsomgeving niet meer aanpassen. Deze trend heeft tot gevolg dat veel bebouwing die in gebruik was voor het agrarische bedrijf in onbruik raakt. Vanuit de strategie 'groen groener maken' wordt gepoogd het buitengebied in samenhang met deze ontwikkeling te ontstenen; mede om oneigenlijk gebruik en verval van resterende bebouwing te voorkomen. Op basis van het functionele beleid is het daarom mogelijk om op VAB-locaties Nieuwe Economische Dragers (NED's) of woonfuncties te vestigen. Door de gemeente worden de volgende voorwaarden gesteld voor de vestiging van NED's of woonfuncties:

- Relatie met voorzieningenniveau in kernen; de vestiging van een NED is een kans als die geen negatief effect heeft op het voorzieningenniveau van de kernen. Slechts als sprake is van een specifieke formule wijken we hiervan af. De ontwikkeling betreft geen vestiging van een NED, maar van het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoonfunctie. De stallen worden gesloopt wat leidt tot een ontstening van het buitengebied.
- Relatie met bedrijventerreinen; de vestiging van een NED is een kans als die naar aard en omvang in het buitengebied thuishoort. NED's die qua aard en omvang op een bedrijventerrein thuishoren worden geweerd, anders wordt het uitgiftebeleid voor die terreinen ondermijnd. De ontwikkeling betreft geen vestiging van een NED, maar van een burgerwoonfunctie.
- Aard en maat bebouwing; de vestiging van een NED of woonfunctie is een kans als de aard, maat en verschijningsvorm van de bebouwing past in het buitengebied. Daarnaast moet sprake zijn van een kwaliteitsverbetering. De woonfunctie wordt gevestigd in de huidige bedrijfswoning op de locatie Broekstraat 5. Er wordt geen nieuwe hoofdbebouwing opgericht. De vestiging van de woonfunctie heeft een kwaliteitsverbetering tot gevolg in de vorm van de sanering van de bedrijfsgebouwen ter plaatse met een oppervlakte van 895 m².
- De mate van verstoring van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrariërs die willen schaalvergroting of intensiveren. De vestiging van een NED is in principe overal in het agrarische buitengebied mogelijk. In het agrarisch ontwikkelingsgebied mag de vestiging van een NED niet ten koste gaan van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrariërs die willen schaalvergroting of intensiveren. Vanuit dit oogpunt laten wij geen activiteiten toe die een belemmering voor agrariërs kunnen vormen. Daarnaast zijn ook uitsluitend activiteiten toegestaan die niet veel grond claimen, zodat er voldoende ruimte blijft voor de landbouw. Nieuwe activiteiten moeten zich in dit gebied dus beperken tot het voormalige agrarische bouwvlak.

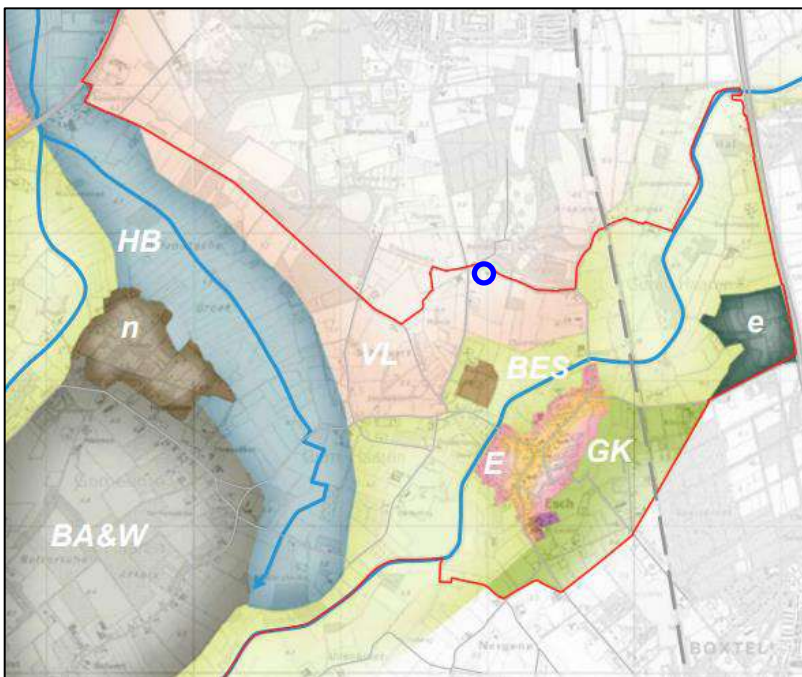
In de omgeving van het plangebied komen geen (agrarische) bedrijven voor. In hoofdstuk 5 van deze toelichting is aan de hand van diverse milieuaspecten nader gemotiveerd dat onder andere de paardenhouderij / -fokkerij op 100 meter ten westen van het plangebied niet wordt belemmerd door deze ontwikkeling of vice versa. Hetzelfde geldt voor (agrarische) bedrijven die verder weg zijn gelegen. De herontwikkeling van een agrarische woning naar een burgerwoning levert dan ook geen beperkingen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Gelet op de kwaliteitsverbetering waarmee het gepaard gaat is het omzetten naar een woonfunctie op deze locatie juist een kans. De ontwikkeling past dan ook binnen de beleidsuitgangspunten van deel A van de structuurvisie.

Deel B

In deel B van de structuurvisie wordt ingegaan op de drie verschillende groepen instrumenten die de gemeente Haaren hanteert om aan de beleidsuitgangspunten invulling te geven. In de structuurvisie wordt aan één van de procesinstrumenten invulling gegeven door het ontwikkelen van het Haarens Kwaliteitsmenu. Onderdeel van deel B is ook de structuurvisiekaart. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de structuurvisiekaart weer waarbij het plangebied is aangeduid.

Het plangebied is op basis van de structuurvisiekaart gelegen in “uitlopers van de Vughter Landgoederenzone. In het kwaliteitsmenu van de gemeente Haaren is het volgende beschreven over de Vughter Landgoederenzone:
Op de overgang van het Helvoirts Broek richting het Vughtse grondgebied is de invloedssfeer van de Vughter Landgoederenzone merkbaar. Dit gebied kan globaal gekenmerkt worden als een zone waarin open en besloten landschappen elkaar afwisselen en waarin (monumentale) landgoederen in de loop der tijd een plek hebben gekregen. Aansluitend bij dit karakter is de zone tussen het Helvoirts Broek en de gemeentegrens aangeduid als De uitlopers van de Vughter Landgoederenzone.

- Gebied ten oosten van de Broekleij dat onderdeel vormt van de Vughter Landgoederenzone, grotendeels gelegen in de gemeente Vught
- Besloten landschap met diverse landgoederen afgewisseld met open agrarische gebieden
- Ontwikkelingen zijn enkel mogelijk indien passend binnen de landschapskarakteristiek van besloten landgoederen en open agrarische gebieden”



Uitsnede van de structuurvisie kaart (deel B) van de Structuurvisie Haaren. Plangebied is blauw omcirkeld.

De beoogde ontwikkeling betekent onder andere de sloop van een aanzienlijk deel van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Door de vermindering van deze agrarische gebouwen schuift de uitstraling van het perceel op naar het karakter van de Vughter Landgoederenzone. Ook wordt de openheid van het agrarisch landschap vergroot doordat huidige bebouwing wordt gesloopt en het bouwvlak hier wordt weggenomen. Omdat hierdoor de ontwikkeling past binnen de landschapskarakteristiek moet geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling ter plaatse past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Haaren 2013.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Haaren, correctieve herziening

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2020” dat op 24 september 2020 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Haaren is vastgesteld. De bestemming van het perceel aan de Broekstraat 5 is “Agrarisch”. Binnen deze bestemming is een bouwvlak gelegen. Op het gehele perceel is de dubbestemming “Waarde - Archeologie 2” opgenomen. Binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen toegestaan. Het beoogde gebruik van de bedrijfswoning en een deel van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor woondoeleinden is strijdig met de bestemming. Het geldende bestemmingsplan biedt echter in artikel 3.7.7 een

wijzigingsbevoegdheid om na beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming onder een aantal voorwaarden om te zetten naar wonen.

Beoordeling plan

Eén van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid is dat de bedrijfswoning mag worden omgezet tot een burgerwoning van maximaal 850 m³. In dit geval is echter de wens om de volledige langgevelboerderij intern te verbouwen tot woning. De woning krijgt zodoende een inhoud van 1.275 m³. Omdat daarmee niet binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt gebleven, kan die bevoegdheid niet worden toegepast en is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen dienen op te nemen op de verbeelding en deze moeten beschermen middels regels.

Beoordeling plan

Het plangebied ligt binnen een archeologisch waardevol gebied. Dit is met een dubbelbestemming vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Bij ingrepen met een oppervlakteverstoring van 100 m² of groter en dieper dan 0,50 m is het verrichten van een archeologisch onderzoek verplicht. Deze verplichting geldt niet ter plaatse van een archeologisch bouwvlak. De gedachte daarachter is dat de bodem daar veelal al verstoord is vanwege putten onder de stallen. De enige bodemroerende werkzaamheden die in het plangebied zullen plaatsvinden zijn de sloopwerkzaamheden van de stallen. Aangezien deze stallen van putten zijn voorzien is de bodem hier al geroerd. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Om ook voor de toekomst mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden elders in het plangebied te beschermen wordt in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' overgenomen uit het geldende bestemmingsplan

Daarnaast geldt dat wanneer in dit gebied tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch archeologische vondsten en/of structuren worden aangetroffen, dit op basis van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Boxtel gemeld dient te worden. Op deze manier zijn ook toevalsvondsten tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

4.1.2 Cultuurhistorie

Op de locatie komen twee bouwwerken voor die cultuurhistorisch van waarde zijn, te weten de karakteristieke langgevelboerderij en de cultuurhistorisch waardevolle schob. Omstreeks 2018 is een eerder principeverzoek door gemeente Haaren aan de Welstandscommissie (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB)) voorgelegd. Onderstaande informatie is een samenvatting van informatie uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van provincie Noord-Brabant (CHW Brabant) en het advies van ODZOB.

CHW Brabant:

"De Vughtse Hoeven en Beukenhorst zijn landgoederen bij Vught. Het gebied bestaat uit een parklandschap met bossen, landbouwgronden en diverse historische structuren en gebouwen. Landgoed Beukenhorst ligt ten zuiden van Vught en bestaat uit een park, vijvers, bossen, graslanden, diverse gebouwen, waaronder een in 1930 vernieuwd landhuis en enkele boerderijen. Om het landhuis is een tuin in landschapsstijl aangelegd. Het landgoed wordt doorsneden door oude eiken- en beukenlanen waarvan een gericht is op het landhuis. Aan de zuidzijde bevindt zich de oude rivierdijk van de Essche Stroom, beplant met eiken. Als het gebied ten zuiden van 's-Hertogenbosch onder water stond konden de Dommel en de Essche Stroom hun water niet meer kwijt en ontstond er gevaar voor overstromingen. Er is een relatie van de dijk bij landgoed Beukenhorst met het stelsel van de Beerse Overlaat."

Advies ODZOB:

"De Broekstraat is de grens tussen Vught en Esch. De bebouwing is historisch gezien echter op elkaar betrokken. Alleen al vanwege het feit dat Broekstraat 5 net als de schuin tegenoverliggende boerderij Esscheweg 213 (Beukenhorst) te beschouwen is als wederopbouwboerderij, en wellicht zelfs als gevolg van hetzelfde bombardement of gevecht beschadigd"

is geraakt. Beide boerderijen zijn van oorsprong pachtboerderij van het landgoed Beukenhorst, ten noorden van de locatie. Er is sprake van een oude agrarische structuur en de relatie met het landgoed en overige pachtboerderijen is ook zonneklaar.”

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van provincie Noord-Brabant is de schob (weliswaar met adres Esscheweg 21) aangeduid als ‘Overige bouwkunst’ van cultuurhistorische waarde (bouwperiode 1949). Hieronder volgen een afbeelding van het oorspronkelijke gebouw (links) en de huidige staat ervan (rechts).



Zoals hierboven aangegeven is de schob een cultuurhistorisch waardevol object en is initiatiefnemer daarom van plan om deze in de huidige staat te behouden. Op de verbeelding heeft de schob een specifieke aanduiding gekregen. In de regels is ter waarborging van het bouwwerk een beschermend sloopvergunningstelsel opgenomen. De langgevelboerderij is zelf niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object. Wel gaat het om een langgevelboerderij (type hallenhuis) wat karakteristiek is voor de vroegere bouwwijzen in de ze omgeving. Gelet hierop, het ensemble dat de boerderij samen met de cultuurhistorische schob vormt en de relatie met/ ligging binnen het landgoed, is het waardevol de boerderij in zijn huidige omvang te behouden.

4.2 Water

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel van de watertoets is om vanaf de start zowel de consequenties van het ruimtelijke plan of ontwikkeling voor de waterhuishouding in beeld te brengen, alsmede voldoende rekening te houden met het belang van het water bij de ruimtelijke ontwikkeling. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundige aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied.

4.2.1 Beleid waterschap De Dommel

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Het waterschap hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Gezamenlijke Keur 2015

Op 1 maart 2015 is de gezamenlijk Keur van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel in werking getreden. Deze keur is opgesteld in het kader van een landelijke uniformering. Daarbij is volgens een landelijk model van de Unie van Waterschappen een gedereguleerde en geüniformeerde keur met bijbehorende algemene regels en beleidsregels gerealiseerd.

In artikel 3.6 van de Keur 2015 is bepaald dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels Waterschap De Dommel is een vrijstelling opgenomen voor dit verbod. Deze vrijstelling kan worden verleend indien:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze maatregelen moeten voldoen aan bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels Waterschap De Dommel.

4.2.2 Beoordeling plan

Het plangebied is niet gelegen binnen een waterwingebied, boringsvrije zone, grondwaterbeschermingsgebied, een regionale waterberging of een gebied dat is gereserveerd voor waterberging. Binnen of aan de randen van het plangebied komen geen oppervlaktewateren voor. Ook waterkeringen zijn niet aan de orde.

Met dit plan wordt een agrarische bedrijfslocatie gesaneerd en omgezet naar een woonperceel. Daarbij wordt het agrarische bouwvlak (7.550 m² groot) weggenomen, waarbij ongeveer 2.000 m² aan woonbestemming resteert en het overige deel van het voormalige bouwvlak de agrarische bestemming zonder bouwvlak krijgt. Met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning (langgevelboerderij) en cultuurhistorisch waardevolle schob zal alle voormalige agrarische bebouwing (stallen, kuilvoerplaten en erfverharding) worden verwijderd.

Feitelijk wordt ongeveer 895 m² aan gebouwen en 1.235 m² aan erfverhardingen (zoals kuilvoerplaten en andere terreinverhardingen) gesaneerd in het kader van dit bestemmingsplan. Planologisch gezien wordt de mogelijkheid om erfverhardingen aan te brengen of bebouwing op te richten fors verkleind. Ten aanzien van het hemelwater kan dan ook worden geconcludeerd dat er een forse afname van het verhard oppervlak zal plaatsvinden. Compenserende maatregelen zijn dan ook niet vereist.

Voor wat betreft het afvalwater van de woning zal er niets veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Afvalwater van bedrijfsopstallen is na sloop van deze opstallen niet meer aan de orde.

Dit bestemmingsplan heeft een positief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

4.3 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.3.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een natuurgebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen (Natura2000-gebied). De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is het gebied “Kampina & Oisterwijkse Vennen” op ongeveer 3,5 en 5 km ten zuidwesten respectievelijk westen van het plangebied. Ook ligt op ongeveer 5,1 kilometer ten noordoosten van het plangebied het Natura2000-gebied “Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek”. Direct ten noorden grenst het plangebied aan Natuur Netwerk Nederland (zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant). Verder is het plangebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.

Directe negatieve effecten van dit plan op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op aard en omvang van het plan in combinatie met de afstand van het plangebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit bestemmingsplan een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Nadien zijn de berekeningen geactualiseerd naar aanleiding van de na actualisatie van de rekenmodule AERIUS-calculator. Ook deze resultaten zijn middels een rapportage als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de berekeningen volgt dat zowel door de realisatie- als de gebruiksfase van het planvoornemen geen sprake is stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in Nederland en binnen 25 kilometer van het plangebied in het buitenland. De AERIUS-berekeningen hebben aangetoond dat de stikstofdepositie gelijk is aan 0,00 mol N/ha/jaar. Dat betekent dat het project niet leidt tot stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. Op basis van de AERIUS-resultaten hoeft er geen verder onderzoek naar stikstofdepositie ten gevolge van het planvoornemen uitgevoerd te worden en is het niet nodig een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

4.3.2 Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

Bij de sloop van gebouwen kunnen mogelijk (verblijfsplaatsen van) (beschermde) soorten verloren gaan. Daarom is dit in het kader van het eerste principeverzoek voor deze ontwikkeling (in 2018 bij voormalige gemeente Haaren) reeds onderzoek. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten is gebleken dat een ontheffing in het kader van de Wnb nodig is. Deze ontheffing is op 22 april 2022 verkregen. Deze is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.3.3 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat eenieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

4.4 Verkeer en parkeren

Volgens de kengetallen van kennisplatform CROW (publicatie 381) geldt voor een vrijstaande woning in het buitengebied (koop, huis, vrijstaand) een parkeernorm van minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen. Uitgangspunt is daarbij dat de parkeerplaatsen volledig op eigen terrein moeten worden aangelegd. Het terrein aan de Broekstraat 5 in Esch is voldoende groot om in de parkeerbehoefte te voorzien.

De verkeersafwikkeling zal in de toekomstige situatie op dezelfde wijze geschieden als in de huidige situatie. Daarbij moet worden opgemerkt dat het aantal vervoersbewegingen door deze wijziging drastisch zal afnemen. Dit is een positieve ontwikkeling voor de erftoegangsweg Broekstraat.

Gelet op het voorgaande levert het aspect verkeer en parkeren geen belemmering op voor dit plan.

4.5 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

Op een afstand van meer dan 5 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt de dichtstbijzijnde hoogspanningsverbinding. Het gaat om een 150 kV hoogspanningslijn. Deze vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Verder zijn er geen planologisch beschermde kabels, leidingen of hoogspanningsverbindingen in de omgeving die van invloed zijn op dit plangebied.

HOOFDSTUK 5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie. Wanneer geen gevoeliger functie wordt mogelijk gemaakt, dan kan bodemonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling plan

Er is sprake van een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen. Voorafgaand aan de bestemmingswijziging moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie en dat het plan financieel haalbaar is. Hiervoor is een bodem- en asbestonderzoek overeenkomstig NEN 5740 noodzakelijk. Voor dit bestemmingsplan is dan ook een dergelijk onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

- Deellocatie A: Gehele onderzoekslocatie
- Deellocatie B: Verhard terreindeel
- Deellocatie C: Inspoelzone grote schuur
- Deellocatie D: Inspoelzone kleine schuur

Deellocatie A:

Zintuiglijk is de bovengrond zwak kolengruis-, baksteen- en betonhoudend en sterk puinhoudend. De bodem ter plaatse van boring A02 (traject 0,70-1,30 m -mv) bestaat volledig uit baksteen. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood, minerale olie en PAK. De ondergrond is analytisch niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, koper en xylenen. De aangetoonde lichte metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater. De afkomst van de lichte verontreiniging met xylenen is voornamelijk niet bekend. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

Deellocatie B:

Zintuiglijk blijkt de bovengrond plaatselijk zwak asfalt- en asbesthoudend. Tevens is de bovengrond zwak tot sterk puinhoudend. In de ondergrond zijn zintuiglijk geen verontreinigingen geconstateerd. De bovengrond is licht verontreinigd met kwik, zink, koper, lood, molybdeen, minerale olie, PCB en PAK. Zowel de ondergrond als het grondwater zijn gecombineerd onderzocht met deellocatie A. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bodem zijn zwakke bijmengingen met asfalt aangetroffen en zwakke tot sterke bijmengingen met puin. In gat B11 is asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. In de bodem van gat B11 is zintuiglijk in de fractie > 20 mm hechtgebonden asbest aangetroffen. Dit materiaal bestaat uit 5-10% chrysotiel en amfibool asbest. Analytisch is in de fractie < 20 mm in allebei de mengmonsters geen asbest aangetoond. Het berekende asbestgehalte van gat B11 overschrijdt daarmee de interventiewaarde.

Deellocatie C:

In de bodem zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De bodem is niet verontreinigd met PCB. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

Er zijn op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bodem is in de fractie > 20 mm geen asbest aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm asbest aangetoond in een gehalte dat de interventiewaarde ruim overschrijdt.

Deellocatie D:

In de bodem zijn zintuiglijk geen verontreinigen aangetroffen. De bodem is licht verontreinigd met PCB. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

Er zijn op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bodem is in de fractie > 20 mm geen asbest aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm asbest aangetoond in een gehalte dat de interventiewaarde overschrijdt.

Conclusie en advies

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de aangetoonde verontreinigingen, bevestigd. Geadviseerd wordt om ter plaatse van de inspoelzones (deellocaties C en D) de aangetoonde asbestverontreiniging middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd Plan van Aanpak te saneren. In afwijking van het advies uit het onderzoeksrapport zal in dat Plan van Aanpak ook de verontreiniging ter plaatse van gat B11 worden meegenomen. Gelet op de omstandigheden is het namelijk hoogst aannemelijk dat het om een zeer beperkte verontreiniging gaat. Op deze manier worden onnodige onderzoekslasten bespaard. Het Plan van Aanpak wordt voorafgaand aan de sloop van de stallen ter goedkeuring aan bevoegd gezag overlegd. Voor het overige terreindeel bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

5.2 Geluid

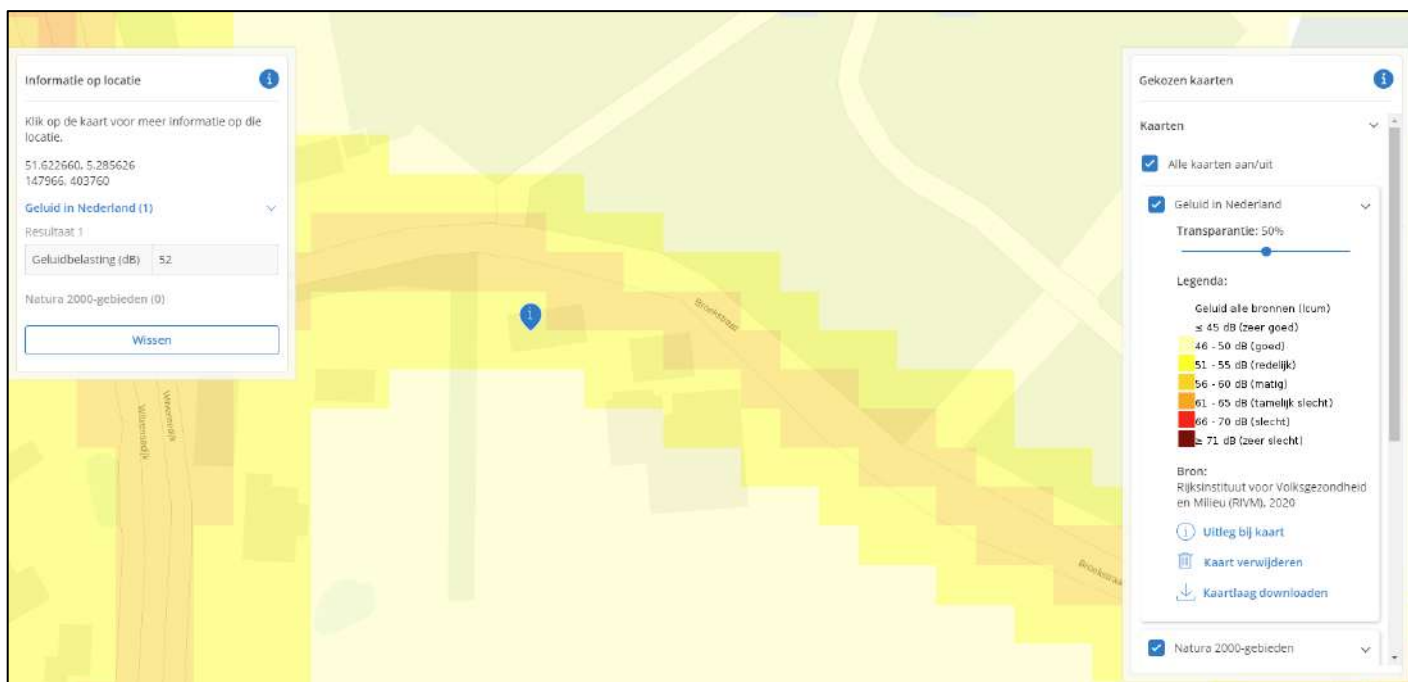
Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Beoordeling plan

Het plangebied ligt niet binnen de wettelijke zone van een vliegveld, spoorweg of gezoneerd industrieterrein zoals bedoeld in de Wgh. Daarom zijn deze aspecten niet relevant voor dit plan.

Het plangebied ligt echter wel binnen de zone van de Broekstraat, Witvensedijk en Esscheweg. Omdat het hier echter niet gaat om het toevoegen van een woning of reconstructie van een weg is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Hoewel er geen nieuwe toetsing aan de Wet geluidhinder hoeft plaats te vinden, dient in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' wel te worden gemotiveerd dat er gelet op het heersende geluidsniveau sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op navolgende uitsnede van de kaart 'Geluid in Nederland (Lcum)' van Atlas Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van de bestaande woning sprake is van een gecumuleerde geluidbelasting van 52 dB. Dit wordt gekwalificeerd als "redelijk" en gelet op de schaal van de kaart is er zodoende sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De waarde 52 dB ligt ter vergelijking met de Wet geluidhinder immers lager dan de maximale ontheffingswaarde voor geluid vanwege een weg op een nieuwe woning in buitenstedelijk gebied (53 dB) en is lager dan de voorkeursgrenswaarde (55 dB) vanwege een spoorweg op de gevels van een woning.



Uitsnede van de structuurvisie kaart (deel B) van de Structuurvisie Haaren

5.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van een bestaande woning aan de Broekstraat 5. Gelet op deze omstandigheden valt het project waarvoor dit bestemmingsplan is gemaakt, zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekenende mate” bijdragend. Bovendien wordt met dit bestemmingsplan geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Het is dan ook niet nodig om een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden gemotiveerd dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dat kan aan de hand van de kaarten ‘Stikstofdioxide 2020 (NO₂)’, ‘Fijn stof 2020 (PM₁₀)’ en ‘Fijn Stof 2020 (PM_{2,5})’ van RIVM zoals digitaal te raadplegen in de Atlas Leefomgeving. Van die kaarten kan worden afgelezen dat ter plaatse van het plangebied de concentraties ruimschoots onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor NO₂ en PM₁₀ (beiden 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) blijven. Zodoende kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied dusdanig is dat gesproken kan worden over een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

Beoordeling plan

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaand agrarisch bouwvlak gesaneerd waar voorheen een agrarisch bedrijf (veehouderij) was gevestigd. Vanuit deze locaties komt eventuele milieuhinder dan ook volledig te vervallen.

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, waardoor geen nieuwe wooneenheden worden toegevoegd. In de directe omgeving van de planlocatie liggen voornamelijk woonbestemmingen en een landgoed. Op een afstand van ongeveer 100 meter ten westen van het plangebied ligt een paardenhouderij / -fokkerij. Volgens bovengenoemde VNG-publicatie en de Handreiking “De paardenhouderij in het omgevingsrecht” geldt hiervoor een richtafstand van 50 meter. Aan die richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Verder komen er binnen 150 meter van het plangebied geen andere relevante functies voor met mogelijke hinder voor de planlocatie. Ter plaatse kan dan ook goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

5.5 Geur en veehouderijen

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt een specifiek toetsingsregime. De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (zoals woningen) en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de ‘omgekeerde werking’ genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

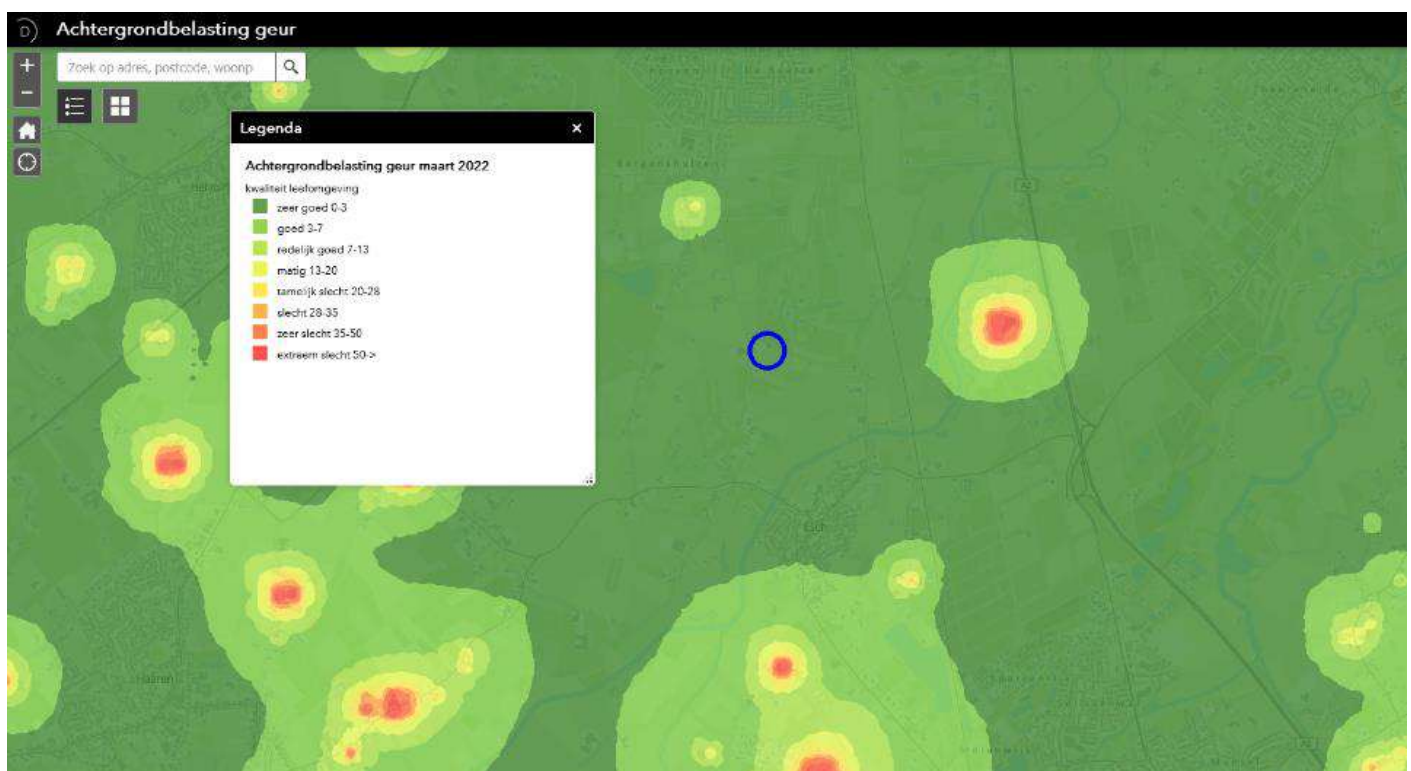
Voor wat betreft geurhinder en veehouderijen betekent dit enerzijds dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd ten opzichte van geurgevoelige objecten, anderzijds mogen veehouderijen en derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

In de Wgv wordt onderscheid gemaakt tussen veehouderijen waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor de diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, is bepaald hoe hoog de geurbelasting (uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht) mag zijn op een geurgevoelig object. Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld geldt een vaste afstand conform de Wgv.

Beoordeling plan

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaand agrarisch bouwvlak gesaneerd waar voorheen een melkveehouderij was gevestigd. Vanuit deze locaties komt eventuele geurhinder dan ook volledig te vervallen. Er worden geen nieuwe geurgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Wel wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Het betreft een geurgevoelig object dat na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij. Zodoende geldt volgens de Wgv een vaste afstand van 50 meter tot een veehouderij met welke diersoort dan ook, aangezien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij is de paardenhouderij / -fokkerij op 100 meter ten westen van het plangebied. Zodoende ligt de betreffende woning op voldoende afstand van veehouderijen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet desondanks worden afgewogen of ter plaatsen een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd als de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Dat kan met behulp actuele kaart 'Achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant kan worden bepaald wat de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse is. Uit de kaart is op te maken dat ter plaatse van het plangebied een zeer goed woon- en leefklimaat ($0-3 \text{ ouE/m}^3$) heerst. Het is dan ook verantwoord de woning Broekstraat 5 om te zetten naar een burgerwoning en zodoende in stand te houden op deze plaats.



Kaart achtergrondbelasting geur. Het plangebied is blauw omcirkeld. (Bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geurhinder en veehouderij geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt 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.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

5.6.1 Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde ($PR 10^{-6}/jr$) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ($PR 10^{-6}/jr$) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

5.6.2 Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan maakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen nieuwe risicobron of nieuw (beperkt) kwetsbaar object mogelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt desondanks de externe veiligheid ten aanzien van de voormalige bedrijfswoning in beeld gebracht.



Uitsnede EV signaleringskaart. Plangebied is met rode marker aangeduid.

Risicobronnen

De volgende risicobronnen komen in de omgeving van het plangebied voor:

- Buisleidingen: Op een afstand van ongeveer 100 meter ten oosten en 200 meter ten zuiden van de planlocatie ligt een buisleiding voor aardgas. Het plangebied ligt niet binnen de PR10⁻⁶-contour van de leiding. Slechts een zeer beperkt deel aan de westzijde van het plangebied valt binnen het invloedsgebied van de gasleiding (1% letaliteit). Daarom is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Verderop in deze paragraaf wordt hierop ingegaan.
- Transportroute:
 - *Spoorlijn Boxtel-Den Bosch*: Op een afstand van ongeveer 900 meter ten oosten ligt de spoorlijn Boxtel-Den Bosch. Wettelijk gezien is de Regeling Basisnet leidend voor wat betreft transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. Het nabijgelegen spoortraject (tracé Vught Ansl. - Boxtel) is niet opgenomen in de huidige Regeling Basisnet en formeel gezien hoeft hier dan ook geen rekening mee te worden gehouden. Over deze spoorlijn vindt momenteel ook geen structureel transport van gevaarlijke stoffen in bulk plaats. De spoorlijn maakt echter deel uit van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS) Meteren-Boxtel, waarbij in de toekomst transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn kan plaatsvinden.
 - *Rijksweg A2*: Op een afstand van ongeveer 2 kilometer ten oosten van de planlocatie ligt de A2 die is opgenomen in het Basisnet Weg. Het relevante traject 'A2: Knp. Vught - Knp. Ekkersweijer' heeft geen plasbrandaandachtsgebied en geen PR10⁻⁶-contour.
- Inrichtingen: Er zijn geen relevante risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied gelegen.

Verantwoording groepsrisico

Met dit plan neemt de personendichtheid niet verder toe. Zowel in de huidige als toekomstige situatie is sprake van een woning en verder is er binnen het plangebied geen sprake van (beperkt)kwetsbare objecten. Gelet op de afstand tot de verschillende risicobronnen zijn geen onaanvaardbare risico's te verwachten.

Aangezien het plangebied binnen het invloedsgebied van een hoge druk aardgasleiding is gelegen, is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig. Gelet op de afstand tot de leiding kan worden volstaand met het Standaard advies scenario fakkelfeitel van standaardverantwoording van Brandweer Brabant-Noord (Veiligheidsregio), die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande levert het aspect externe veiligheid geen belemmering op voor dit bestemmingsplan.

5.7 Milieueffectrapportage

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het bestemmingsplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het bestemmingsplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

Binnen het plangebied wordt een agrarisch bedrijf met overige opstallen en erfverharding gesaneerd. De bedrijfswoning blijft, net als een cultuurhistorisch waardevolle schob, behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning. Gelet op de aard en omvang van het plan is geen sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' of ander project dat op de C- of D-lijst voorkomt en waarvoor een (vormvrije) m.e.r.-ontwikkeling nodig is.

5.8 Gezondheid

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid en dat de ontwikkeling op de betreffende locatie verantwoord is gelet op het aspect gezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor in de omgeving van agrarische bedrijven. Het betreft specifiek de aspecten geitenhouderijen, endotoxinen en spuitzones. In deze paragraaf wordt het project aan deze aspecten getoetst. Daarbij moet op voorhand worden opgemerkt dat de ontwikkeling de sanering van een voormalige veehouderij omvat, waarbij de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning wordt behouden. Er wordt dan ook geen nieuw gevoelig object mogelijk gemaakt.

5.8.1 Veehouderijen

Naar aanleiding van recente publicaties over mogelijke relaties tussen gezondheidsklachten en de aanwezigheid van veehouderijen is de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 opgesteld. Deze handreiking bevat een stappenplan dat in beginsel is bedoeld om toe te passen bij de ontwikkeling van een veehouderij. Uit onder andere paragraaf 3.2 van de Handreiking volgt echter dat het verstandig is om met behulp van dit stappenplan in te gaan op ruimtelijke plannen voor woningbouw (of andere gevoelige objecten) op veehouderijen in de omgeving. Het stappenplan vormt in dat geval een afwegingskader voor risico's vanwege veehouderijbedrijven in de omgeving van een dergelijk project.

Beoordeling plan

Binnen een straal van anderhalve kilometer van het plangebied komen geen varkens- of pluimveehouderijen voor. De dichtstbijzijnde veehouderij met rundvee is gevestigd op ongeveer 375 meter ten noordwesten van het plangebied. De dichtstbijzijnde paardenhouderij / -fokkerij ligt op ongeveer 100 meter ten westen van het plangebied. Gelet op deze afstanden tot veehouderijen is een toets aan de hand van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 niet nodig.

Het plangebied ligt wel binnen een zone van twee kilometer rondom een geitenhouderij, die op ruim 1,6 kilometer ten oosten van het plangebied is gevestigd. Voorliggend bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe woning mogelijk en ligt op ruime afstand van de geitenhouderij, ook nog eens buiten de heersende windrichting in Nederland. Dit in combinatie met het van kracht zijnde 'geitenmoratorium' en het feit dat andere bestaande (burger)woningen (waaronder de kern Esch) op een kortere afstand van de geitenhouderij liggen, wordt het gezondheidsrisico ter plaatse ondanks de ligging binnen twee kilometer van een geitenhouderij acceptabel geacht.

Het aspect gezondheid vanwege veehouderijen vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.8.2 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Als gevolg van die afweging kan het nodig zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen gevoelige functies zoals woningen en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Beoordeling plan

Uit recente (lucht)foto's is op te maken dat in de omgeving geen boomkwekerij of fruitteelt aanwezig is. Feitelijk komen op dit moment dan ook geen gewassen voor waar opgaand wordt gespoten en zodoende een spuitzone in acht moet worden genomen. De kans hierop is ook gering nu aan de westzijde en noordwestzijde van het perceel een burgerwoning is gelegen en aan de noordzijde een (planologisch beschermd) bosgebied ligt. De zuidelijke gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer.

Daarnaast bevat het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' bepalingen omtrent het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen ter bescherming van gevoelige functies. Het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen binnen een afstand van 30 meter tot gevoelige functies is aangemerkt als strijdig gebruik. Daarmee is de naar burgerwoning om te zetten voormalige agrarische bedrijfswoning op dit moment al beschermd tegen drift als gevolg van spuiten met gewasbeschermingsmiddelen. Die bepaling wordt in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente is hiertoe verplicht wanneer er sprake is van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan

In dit geval is geen sprake van een bouwplan in de zin van het Bro. Er bestaat dan ook geen wettelijke verplichting tot kostenverhaal voor gemeente Boxtel. Ambtelijke kosten worden gedekt via het heffen van leges.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

Op dinsdag 22 augustus 2023 heeft een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden in het kader van de bestemmingsplanwijziging Broekstraat 5 te Esch. De conclusie was dat iedereen kon instemmen met het plan. Het verslag van de bewonersbijeenkomst is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6.2.2 Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij dit bestemmingsplan wordt dit plan in ieder geval ter vooroverleg toegestuurd aan waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant.

6.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie in het lokale huis-aan-huisblad en het Gemeenteblad. Gedurende de periode van terinzagelegging zal een digitale versie van het bestemmingsplan raadpleegbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder heeft de mogelijkheid zijn of haar zienswijze(n) op het plan naar voren te brengen.

HOOFDSTUK 7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Broekstraat 5, Esch' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Voorliggend document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Broekstraat 5, Esch'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0757.BP01Broekstr5Esch-OTW1.

7.2 Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3 Toelichting op de regels

7.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

7.3.2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het wijzigingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Agrarisch

Het voormalige agrarische bouwvlak dat niet bij de woonbestemming wordt betrokken houdt de oorspronkelijke agrarische bestemming, maar dan zonder bouwvlak. Op die manier kan agrarische bodemexploitatie van de gronden worden voortgezet, maar zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt.

Groen

De bestaande landschapselementen aan de west- en oostzijde hebben de bestemming 'Groen' gekregen. De instandhouding van deze landschapselementen is geborgd door de opname van een aanlegvergunningstelsel in deze bestemming.

Tuin

Deze bestemming is opgenomen aan de voorzijde (straatzijde) van de woning en cultuurhistorische waardevolle schob. Binnen de bestemming is het gebruik als tuin toegestaan, maar ook erfontsluiting en parkeren. Gebouwen zijn binnen de bestemming niet toegestaan.

Wonen

De woning met bijbehorend erf krijgen de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor wat betreft de bouw mogelijkheden is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen (de woning), bijbehorende bouwwerken (aan-, uit- en bijgebouwen), en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen). Per categorie is daarbij in de regels een maximale maatvoering opgenomen, bijvoorbeeld de maximale goothoogte, bouwhoogte, inhoud en/of oppervlakte.

De cultuurhistorisch waardevolle schob heeft een aanduiding gekregen ten behoeve van het behoud ervan. Te onderkennen cultuurhistorische waarden zitten in de exterieure kenmerken van het gebouw:

- bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
- dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
- gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers.

In de regels is de schob met een sloopvergunningenstelsel beschermd. Voorts is bepaald dat, in geval van sloop van het hele gebouw of een gedeelte ervan, herbouw dient plaats te vinden conform de te onderkennen cultuurhistorische waarden of vergelijkbaar.

Onder de specifieke gebruiksregels is bepaald welke activiteiten strijdig zijn met het wijzigingsplan. Ook is bepaald onder welke voorwaarden een bedrijf of beroep aan huis kan worden toegestaan.

Waarde – Archeologie 2

Ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden is deze dubbelbestemming opgenomen. Binnen dit artikel is bepaald welke bodemingrepen zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

7.3.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat regels ten aanzien van ondergronds bouwen en ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat regels ten aanzien algemeen strijdig gebruik. Daarnaast is geregeld in welke algemene gevallen het bevoegd gezag omgevingsvergunning kan verlenen om een deel van de woning of vrijstaand bijbehorend bouwwerk te gebruiken als afhankelijke woonruimte of voor bed and breakfast.

Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Natuur Netwerk Brabant ecologische verbindingszone'. Het gaat vooral om beperkingen ten aanzien van het bouwen en verharderen ter bescherming van de ecologische verbindingszone.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is geregeld in welke algemene gevallen het bevoegd gezag omgevingsvergunning kan verlenen om van bepaalde regels uit het wijzigingsplan af te wijken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen met betrekking tot het verschuiven of overschrijden van bestemmingsgrenzen.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

BIJLAGEN

Bijlage 1. Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap, Rho Adviseurs;

Bijlage 2. Wnb-ontheffing, ODBN;

Bijlage 3. Stikstofdepositieberekening, Pittiger in Planologie;

Bijlage 4. Actualisatie stikstofberekeningen, Rho Adviseurs;

Bijlage 5. Bodemonderzoek, Econsultancy;

Bijlage 6. Standaard advies fakkelbrand, Brandweer Brabant-Noord;

Bijlage 7. Verslag omgevingsdialoog.