



**BESTEMMINGSPLAN
NIEUW KOOLWIJK
GEMEENTE BOXTEL**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld: 20 december 2022

Naam bestemmingsplan:	Nieuw Koolwijk
IMRO idn	NL.IMRO.0757.BP01NWKOOLWIJKESCH-VST1
Versie voorontwerp	12 april 2021
Versie ontwerp	12 mei 2022
Versie vastgesteld	20 december 2022
Opgesteld door	████████████████████
Tweede contactpersoon	██████████

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Doel	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie plangebied	7
2.2 Beoogde situatie plangebied	11
3. BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	21
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	30
4.1 Water	30
4.2 Ecologie	36
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	38
4.4 Agrarische bedrijvigheid	41
4.5 Niet-agrarische bedrijvigheid	48
4.6 Geluid	50
4.7 Luchtkwaliteit	51
4.8 Bodemkwaliteit	55
4.9 Externe veiligheid	56
4.10 M.E.R.-beoordeling	59
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	61
5.1 Inleiding	61
5.2 Algemene toelichting verbeelding	61
5.3 Algemene toelichting regels	61
6. UITVOERBAARHEID	63
6.1 Economische uitvoerbaarheid	63
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63

7. PROCEDURE	64
7.1 Inspraak	64
7.2 Omgevingsdialoog	64
7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	64
7.4 Zienswijzen	64

BIJLAGEN:

1. Inrichtingsplan
2. Stikstofdepositie-onderzoek
3. Quicksan Flora en fauna
4. Notitie compensatie kerkuilenverblijfplaats
5. Actualisatie verkennend natuuronderzoek soortenbescherming
6. Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven
7. Programma van Eisen Addendum t.b.v. archeologische opgraving
8. Evaluatierapport archeologische opgraving
9. Aanvullend archeologisch proefsleuvenonderzoek
10. Selectieadvies archeologie
11. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
12. Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder
13. Aanvullend bodemonderzoek en nader asbestonderzoek
14. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
15. Certificaten bouwtitels Ruimte voor Ruimte
16. Eindverslag inspraak en vooroverleg
17. Nota van zienswijzen en wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het buitengebied van Brabant is volop in beweging. In de omgeving van het plangebied vindt momenteel een transformatie plaats van voornamelijk agrarische omgeving naar een meer woonomgeving met natuur, recreatie en andere functiewijziging. Aan De Ruiting te Haaren/Esch zal sprake zijn van een Gebiedsontwikkeling De Ruiting. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie De Ruiting 2B (Nieuw Koolwijk), hierna plangebied genoemd. Voor enkele meer zuidelijk gelegen locaties aan De Ruiting wordt tevens een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Onderhavig bestemmingsplan ziet echter enkel op De Ruiting 2B. Ter plaatse van het plangebied werd tot voor kort een agrarisch bedrijf gevoerd in de vorm van planten- en bomenkwekerij. Inmiddels is alle bedrijfsbebouwing binnen het plangebied gesloopt. De kas, bedrijfsgebouwen, containervelden en waterreservoir zijn met het oog op de beoogde herontwikkeling verwijderd. Het plangebied wordt herontwikkeld naar woningbouwlocatie met een zestal Ruimte voor Ruimte kavels. Tevens wordt een flinke kwaliteitsslag behaald door de aanleg van nieuwe natuur

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan De Ruiting 2B, ten westen van de kern Esch, in het buitengebied van de gemeente Boxtel. Navolgende figuur betreft een luchtfoto met de ligging van het plangebied en de omgeving hiervan weergegeven. Het plangebied is hierbij rood omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied en omgeving

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van het plangebied De Ruiting 2B en het opstellen van een eenduidige en uniforme planologisch-juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan voorziet in herbestemming van voormalige agrarische bedrijfslocatie naar woningbouwlocatie binnen een nieuwe groene context. Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding, onderhavige toelichting en bijbehorende bijlagen.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing

Het plangebied De Ruiting 2B is kadastraal bekend als gemeente Esch, sectie B, nummer 1495 (gedeeltelijk), nummer 2530 en nummer 2530 (gedeeltelijk). Het plangebied kent een oppervlakte van in totaal circa 23.800 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van het plangebied en de omgeving hiervan, geprojecteerd op luchtfoto. Het plangebied is hierbij omkaderd met de blauwe bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Planologische situatie

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Haaren heeft op 24 september 2020 het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' vastgesteld. Ter plaatse van het plangebied De Ruiting 2B is dit thans het vigerende bestemmingsplan. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is hierbij omkaderd met de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan thans bestemd als 'Agrarisch'. Het plangebied kent tevens een 'bouwvlak' (gedeeltelijk), de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' (gedeeltelijk), 'Waarde – Archeologie 2' (gedeeltelijk), 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk), 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' en 'Waterstaat – Waterberging' (gedeeltelijk), de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen' (gedeeltelijk) en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'overige zone – groenblauwe mantel', 'overige zone – reservering waterberging' en 'overige zone – stalderingsgebied'. Ter plaatse van het plangebied wordt derhalve in de huidige situatie een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan met gedeeltelijk teeltondersteunende voorzieningen, bedrijfsgebouwen en conform de regels tevens een bedrijfswoning.

2.1.3 Invulling en gebruik

Ter plaatse van het plangebied De Ruiting 2B wordt thans juridisch nog een agrarisch bedrijf gevoerd in de vorm van planten- en bomenkwekerij. Ter plaatse was sprake van een kas met een oppervlakte van ruim 4.000 m², een loods met een oppervlakte van circa 750 m², containervelden en een waterreservoir met een oppervlakte van circa 1.600 m². Vooruitlopend op de planologische procedure is reeds medio 2018 gestart met de sloop. In juni 2019 is alles gesloopt en vrijgegeven. Juridisch is echter thans nog sprake van de planten- en bomenkwekerij en wordt derhalve aangehaald als zijnde 'huidige situatie'. Op de volgende figuur is nader ingezoomd op het plangebied De Ruiting 2B.



Figuur 4: Luchtfoto plangebied voor sloop

Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied anno 2017.

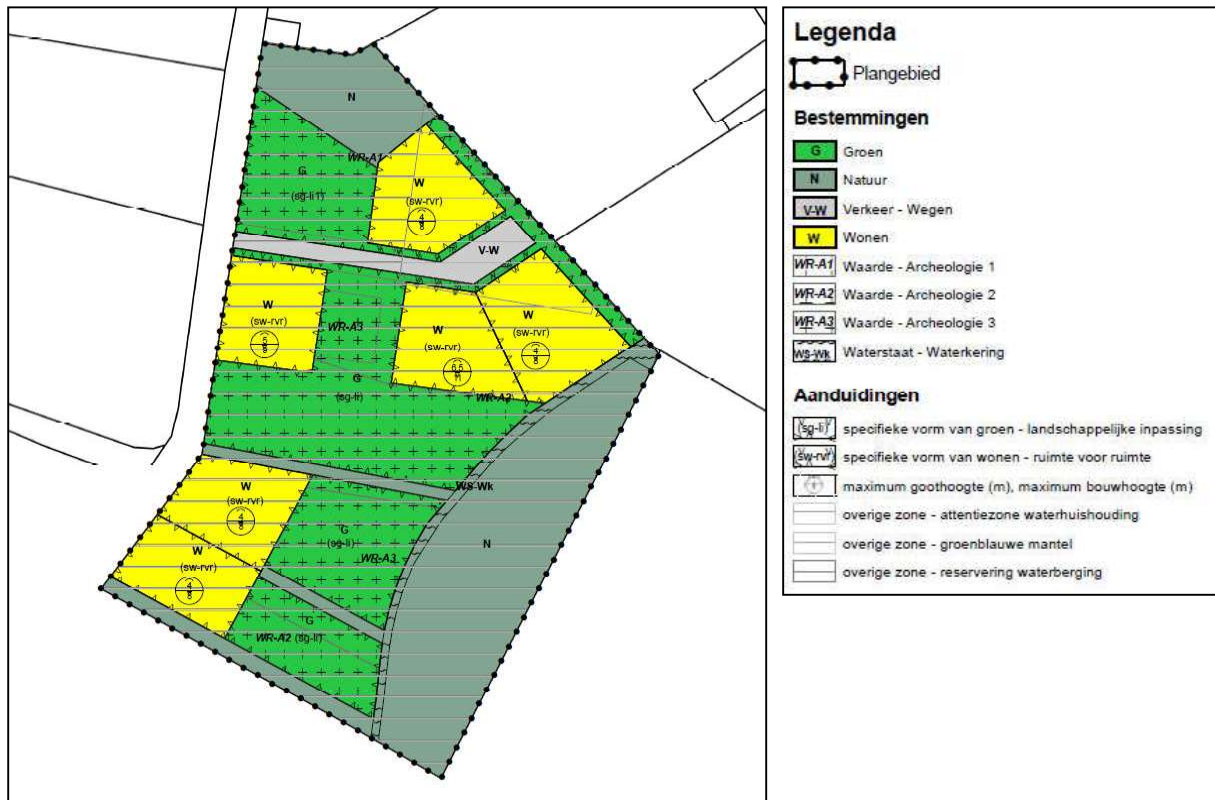


Figuur 5: Invulling plangebied anno 2017: kassen (a), verharding (b), oude stal (c), waterretentievoorziening (d), containerveld (e), doorzicht naar achtergelegen gronden (f), wal met Laurierkers waarachter waterbekken ligt (g), weiland (h). Bron: Inrichtingsplan P15 (stads)landschappen

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Vooruitlopend op onderhavig bestemmingsplan is alle bebouwing reeds gesloopt. De kas, bedrijfsgebouwen, containervelden en waterreservoir zijn verwijderd. Het plangebied wordt herontwikkeld naar woningbouwlocatie met een zestal ruimte-voor-ruimte-kavels. Onderstaand is de beoogde planologische situatie van de het plangebied weergegeven.



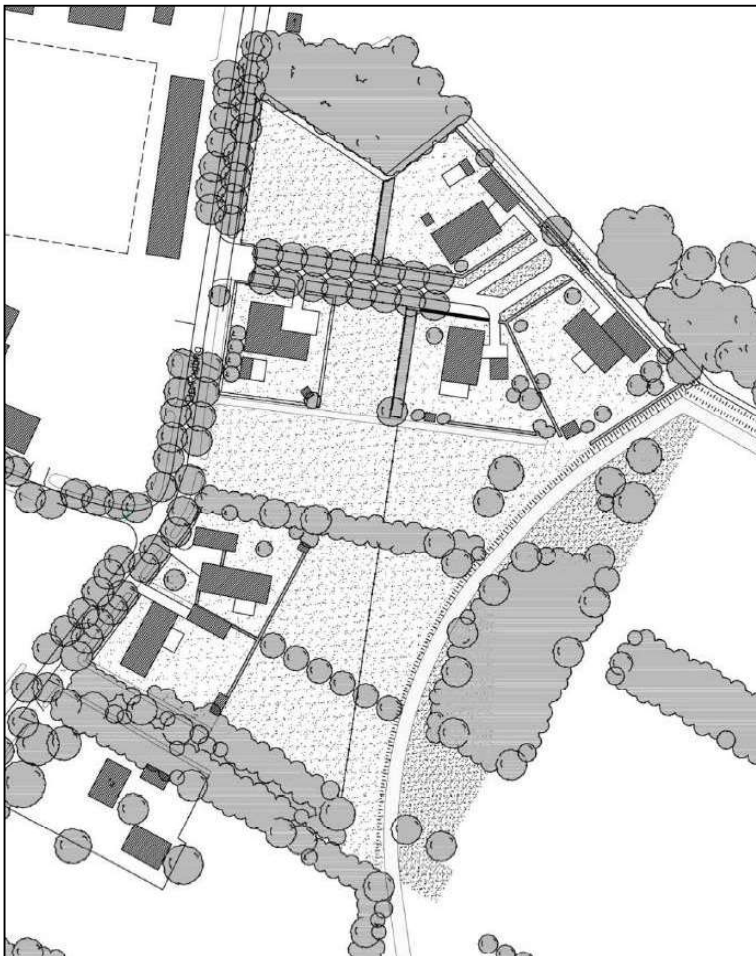
Figuur 6: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

2.2.2 Beoogde inrichting plangebied

De beoogde inrichting van het plangebied aan De Ruiting 2B is nader uitgewerkt in het inrichtingsplan, welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd. De meest belangrijke inrichtingsmaatregelen voor wat betreft De Ruiting 2B worden als volgt omschreven:

- verwijderen van alle bebouwing en verhardingen
- egaliseren van het terrein na afbraak containerveld, kas en schuur
- het rooien van alle ongewenste beplanting
- aanpassen afwatering middels nieuwe sloten aan achterzijde tuinen
- nieuwe sloten aansluiten op verbeterde wegsloot langs De Ruiting
- bouw van 6 nieuwe woningen in 2 clusters 'De Hof' en 'De Hoeve'
- ontsluiting woningen 'De Hof' via nieuw oprijlaantje op De Ruiting
- ontsluiting woningen 'De Hoeve' via een inrit op De Ruiting
- realiseren weilanden tussen en aansluitend op de tuinen
- realiseren nieuwe natuur aan achterzijde
- inplanten structurerende beplantingselementen en solitaire bomen

Navolgende figuur geeft de beoogde situatie na herontwikkeling van het plangebied De Ruiting 2B weer.



Figuur 7: Beoogde situatie plangebied (Bron: Inrichtingsplan P15 (stads)landschappen)

2.2.3 Landschappelijke inpassing

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen dienen landschappelijk te worden ingepast. Een groen raamwerk vormt de basis voor de uitwerking van dit plangebied als nieuwe buitenplaats. Het kenmerk van buitenplaatsen en landgoederen is immers die van hoogwaardige bebouwing ingebed in het groen. Er is daarom eerst een groen raamwerk ontworpen waarbinnen de nieuwe bebouwing een plek zal krijgen. De nieuwe bebouwing zal worden gegroepeerd in twee clusters die van elkaar zijn gescheiden door groen. Groen wordt ook ingezet als afschermend en structuurgevend element in de totaalrichting van de nieuwe buitenplaats. Het groene raamwerk van de nieuwe buitenplaats bestaat uit enkele nieuwe bosjes aangevuld met bomenrijen, struweel, struikenrijen, hagen en losse bomen in (bloemrijk) grasland. Het opgaand groen geeft de buitenplaats de structuur en benadrukt de twee gebouwclusters. De hagen en struikenrijen begrenzen en scheiden de verschillende woonfuncties. Het groene raamwerk versterkt de beleving vanaf de straatzijde. Daarnaast is veel aandacht besteed aan het vormgeven van de overgang naar het landschap aan de achterzijde. Tussen de clusters is een open zicht naar de Essche stroom mogelijk. Bestaande en nieuwe boomgroepen en bosjes schermen de nieuwe bebouwing af zodat deze nergens in één keer zichtbaar is wat de visuele impact sterk vermindert. Het groene raamwerk verbindt de tuinen van de nieuwe huizen op een vanzelfsprekende

VASTGESTELD

manier met de natuurgronden langs de Essche Stroom. Weilanden tussen en aansluitend op de tuinen scheppen ruimte in de totaalopzet en vormen tevens een potentieel leefgebied voor insecten en andere kleine dieren aansluitend op de natuurgronden aan de oostzijde.

Bij het uitwerken van het groene raamwerk is specifiek rekening gehouden met bestaande beplantingselementen. Dit gaat dan specifiek om de bestaande groenrand van de tuin van De Ruiting 1A en een bosje met onder andere hoge schietwilgen in de noordoosthoek op het terrein van het huis Zwanenburg.



Figuur 8: Beoogde landschappelijke inpassing plangebied: Het groene raamwerk vormt de hoofdstructuur van de buitenplaats Nieuw Koolwijk. Het raamwerk bestaat uit twee nieuwe bosjes (1) die samen met de bestaande bomengroep (*) op het terrein van Zwanenburg (Z) de nieuwe bebouwing vanaf de zijde van de Essche Stroom grotendeels aan het zicht onttrekken. De korte oprijlaan (2) geeft toegang tot 'De Hof', terwijl een enkele bomenrij (3) en twee groensingels met struiken en boen (4) de bebouwing van 'De Hoef' inkaderen. Twee struikenrijen (5) vormen de afscheiding van 3 van de 4 woningen in deze cluster vanaf de weg gezien. Verder bestaat de begrenzing van de tuinen telkens uit een haag (6). (Bron: P15 (stads)landschappen)

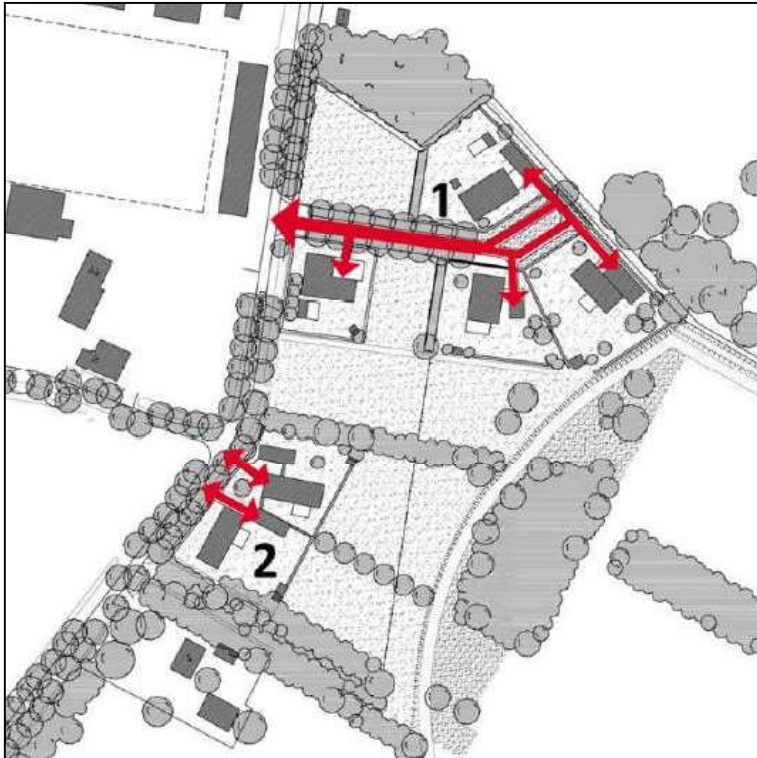
In het inrichtingsplan van P15 (stads)landschappen, welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd, is de beoogde landschappelijke inpassing nader uitgewerkt en toegelicht.

2.2.4 Verkeer en parkeren

2.2.4.1 Verkeer

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal de planten- en bomenkwekerij worden gesaneerd, waarvoor in de plaats een zestal Ruimte voor Ruimte woningen wordt gerealiseerd. De twee zuidelijke woningen worden rechtstreeks ontsloten op De Ruiting middels een gedeelde inrit. De vier noordelijke woningen worden ontsloten middels een nieuwe oprijlaan welke wordt aangesloten op De Ruiting. De

beoogde ontsluiting leidt tot een optimale doorstroming over De Ruiting. Op navolgende figuur is de beoogde ontsluiting van het plangebied weergegeven.



Figuur 9: Beoogde ontsluiting van het plangebied, met De Hof (1) via de een korte nieuwe zijstraat en de woningen van De Hoef (2) direct vanaf de bestaande weg (Bron: P15 (stads)landschappen)

Conform de CROW-richtlijnen brengt een woning in het landelijk gebied circa 7,4 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal met zich mee. Dit houdt een toename van circa 45 vervoersbewegingen per etmaal over De Ruiting in. De toename van motorvoertuigbewegingen ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zal niet leiden tot problemen over De Ruiting.

2.2.4.2 Parkeren

Ter plaatse wordt een zestal Ruimte voor Ruimte kavels voorzien ten behoeve van ieder een vrijstaande woning. Per woning dient derhalve te worden voorzien in twee parkeerplaatsen, exclusief garage. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

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

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot de volgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat bij de regeling 'Ruimte voor Ruimte' geen sprake is van extra stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Brabantse Omgevingsverordening, thans nog de Interim omgevingsverordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

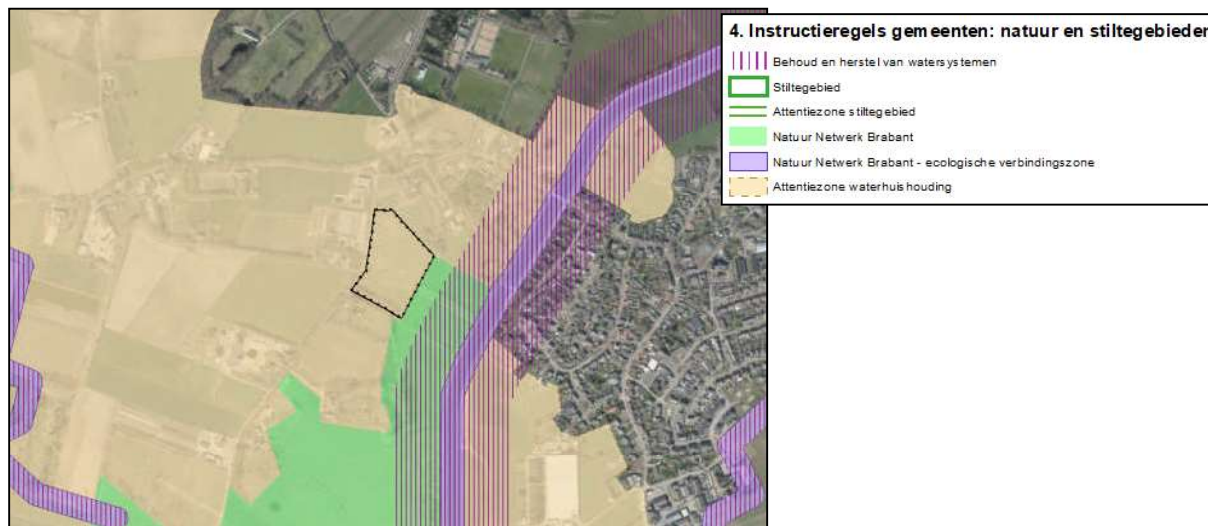
3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit

vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte.

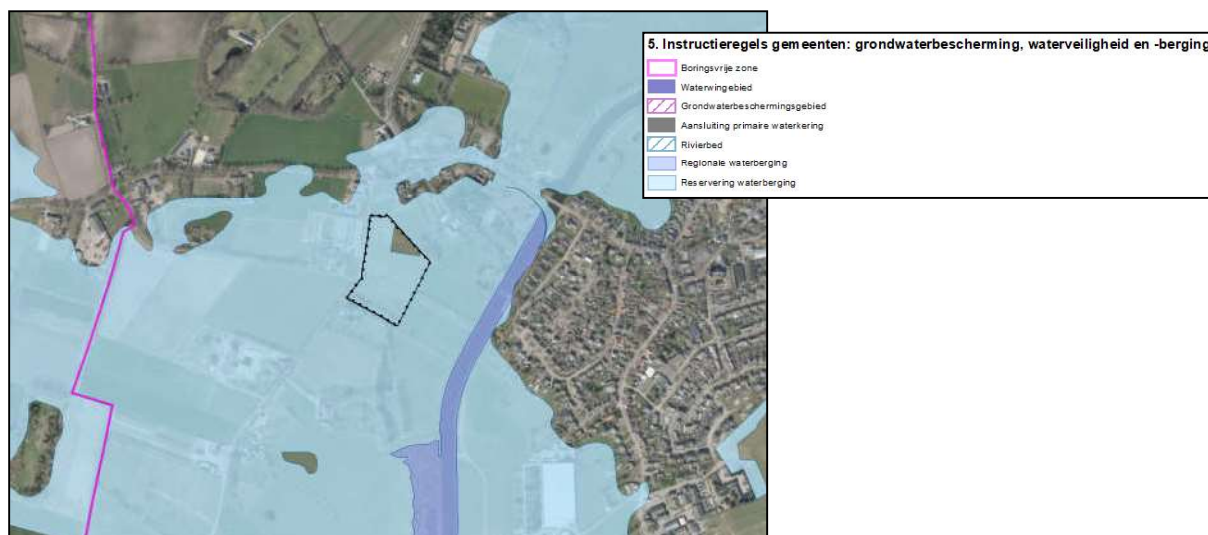
3.2.2.2 Ligging plangebied in Interim omgevingsverordening

Hierna wordt de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening per thema weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 10: Aanduiding plangebied op themakaart 4: natuur en stiltegebieden

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding'.



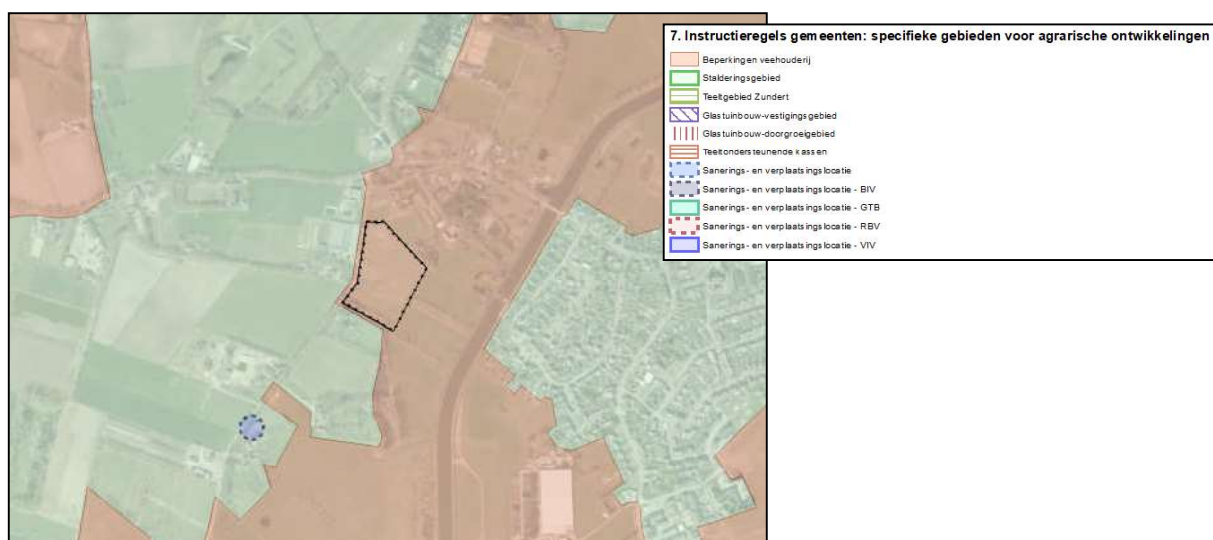
Figuur 11: Aanduiding plangebied op themakaart 5: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

Met uitzondering van een hoek in het noordoosten kent het plangebied de aanduiding 'Reservering waterberging'.



Figuur 12: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen de 'Groenblauwe mantel'.



Figuur 13: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' (op bovenstaande kaart niet inzichtelijk vanwege de ligging onder de aanduiding 'Beperkingen veehouderij').

In navolgende subparagrafen wordt nader ingegaan op de ter plaatse geldende regels zoals gesteld in de Interim omgevingsverordening.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en

kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. De realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen wordt gezien als 'nieuwvestiging' maar behoort conform artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening tot de mogelijkheden, in afwijking van artikel 3.6, dat gebruik gemaakt moet worden van een bestaand bouwperceel.

3.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing gegeven behoeft te worden aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.9.

3.2.2.5 Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door veranderingen van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is. Met de beoogde inrichting van het plangebied De Ruiting 2B wordt rekening gehouden met de grondwaterstand ter plaatse. Hierover is reeds overleg gevoerd met het waterschap.

3.2.2.6 Artikel 3.36 Reservering waterberging

De instructieregels binnen het Reserveringsgebied voor waterberging zijn gericht op het beperken van functies en activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. Binnen de reserveringsgebieden is een afweging wel mogelijk. Bij het opnemen van een regeling in het bestemmingsplan geldt dat betrokkenheid van de waterschappen, als primair verantwoordelijk

bestuursorgaan voor de inrichting van de waterschapsgebieden, nodig is. Met de beoogde inrichting van het plangebied is rekening gehouden met de waterberging. De beoogde inrichting wordt nader toegelicht in het inrichtingsplan, welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd. Ook wordt in de waterparagraaf nader aandacht besteed aan de afwatering.

3.2.2.7 Artikel 3.51 Beperkingen veehouderij

Het plangebied De Ruiting 2B kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' wordt de uitbreiding van, de nieuwvestiging van en de omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels van artikel 3.51, 'Beperkingen veehouderij'.

3.2.2.8 Artikel 3.52 Staldering

Het plangebied De Ruiting 2B kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels van artikel 3.52, 'Stalderingsgebied'.

3.2.2.9 Artikel 3.79 Ruimte voor Ruimte

Artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening stelt dat onder voorwaarden kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtegebieden binnen het 'Stedelijk gebied' of 'Landelijk gebied'. Navolgend worden de voorwaarden uit artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied De Ruiting 2B:

- 1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtegebieden in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:**
 - a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;**
Gebruik wordt gemaakt van geaccordeerde bouwtitels Ruimte voor Ruimte, waarmee zeker is gesteld dat sprake is van een winst van de omgevingskwaliteit. Zes bouwtitels afkomstig van de Ontwikkelingsmaatschappij zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.
 - b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, derde lid;**
In artikel 3.78, derde lid is bepaald dat sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt, of als de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. Het plangebied De Ruiting 2B kan worden gezien als bebouwingsconcentratie. De ligging van de bebouwingsconcentratie is nader uitgewerkt in paragraaf 3.3.3. van onderhavige toelichting.

c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77;

In artikel 3.77 is aangegeven dat de ontwikkelingsrichting van een gebied in elk geval wordt bepaald door welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering in de omgeving passen. In de omgeving van het plangebied is sprake van een veelal voormalig agrarisch gebied, waarin de laatste jaren een transformatie heeft plaatsgevonden naar wonen, natuur en recreatie. De sanering van het agrarisch bedrijf en daarmee de realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zullen landschappelijk worden ingepast. Het opgaand groen wordt structurerend ingezet om de gekozen ruimtelijke opzet te ondersteunen. De woningen worden gescheiden door middel van weilanden. Aan de achterzijde wordt een deel van het terrein ingericht als natuurgebied, aansluitend op de naastgelegen gronden van Stichting het Brabants Landschap. De beoogde landschappelijke inpassing van de woningen wordt nader toegelicht in het inrichtingsplan, welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd.

2. Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Niet van toepassing.

3. Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;**
- b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en**
- c. artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied, eerste lid, onder a.**

Zes bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden ingezet voor de realisatie van de beoogde woningen. Geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de genoemde artikelen.

De bouwtitels Ruimte voor Ruimte zijn als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Voldaan kan worden aan de ruimte-voor-ruimteregeling zoals gesteld in artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Haaren

3.3.1.1 Inleiding

De gemeenteraad van de voormalige 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 bestaat uit 3 delen:

- A. De visie (weergave van strategieën, keuzes en afwegingskader);
- B. Het uitvoeringskader (Haarens Kwaliteitsmenu en structuurvisiekaart);

C. De atlas (achtergrond).

In de volgende subparagrafen wordt ingegaan op deel A en deel B van de structuurvisie.

3.3.1.2 Deel A

In deel A van de structuurvisie zijn de gemeentelijke ambities wat betreft 'omgevingskwaliteit' verwoord. De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied heeft invloed op de omgevingskwaliteit. In de structuurvisie is aangegeven dat kleinschalige initiatieven die bijdragen aan het landschap specifieke aandacht van de gemeente vragen. Onder andere wordt ingegaan op de punten 'Wonen en woonomgeving' en 'Omgevingskwaliteit'.

Voldoende woningaanbod

In een landelijke regio als de gemeente Haaren geldt de algemene regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. In de periode 2011 - 2020 geldt een behoefte aan circa 850 nieuwe woningen om toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Uitgangspunt is dat de bouw van woningen aansluit bij de actuele behoefte.

De gemeente Haaren ziet, naast het bereiken van een evenwicht tussen woningvraag en woningaanbod voor alle inwoners, voor zichzelf ook een taak weggelegd ten aanzien van het actief versterken van het dorpse karakter door het bouwen van woningen op de juiste locaties.

Vrijkomende agrarische bebouwing

In de structuurvisie is aangegeven dat circa 60% van de agrariërs in de gemeente Haaren het agrarische bedrijf voor 2020 voorziet te 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 ontstensen; 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 Draggers (NED's) of woonfuncties te vestigen. Door de gemeente worden de volgende voorwaarden gesteld voor de vestiging van NED's of woonfuncties:

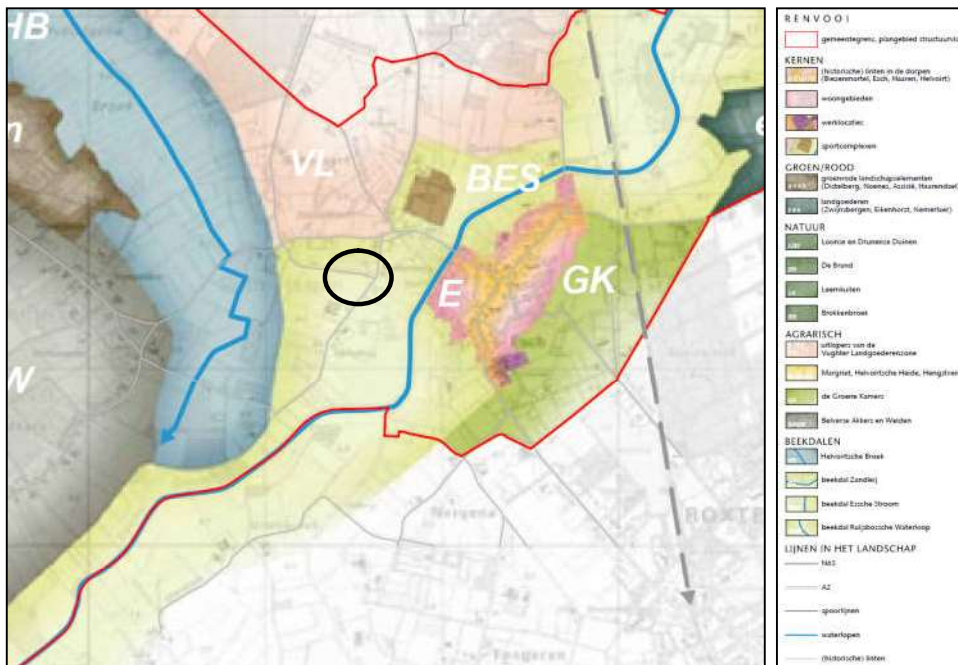
- Relatie met voorzieningenniveau in kernen; de vestiging van een NED is een kans als die geen negatief effect heeft op het voorzieningenniveau van de kernen. Slechts als sprake is van een specifieke formule wijken we hiervan af.
- Relatie met bedrijventerreinen; de vestiging van een NED is een kans 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.
- 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 mate van verstoring van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrariërs die willen schaalvergroten 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 schaalvergroten of intensiveren. Vanuit dit oogpunt laat de gemeente Haaren 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.

De beoogde herontwikkeling past met de sanering van de voormalige agrarische bedrijfslocatie in samenhang met de realisatie van woningen en nieuwe natuur binnen de visie van de voormalige gemeente Haaren.

3.3.1.3 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 tevens de structuurvisiekaart. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de structuurvisiekaart weer, waarop het plangebied is aangeduid met de zwarte cirkel.



Figuur 14: Uitsnede structuurvisiekaart met daarop het plangebied aangeduid

Het plangebied is gelegen binnen het Beekdal Essche Stroom. In de beekdalen van de Leij, de Beerze en de Dommel zijn al verschillende beekherstelprojecten uitgevoerd. Het werk is echter nog niet af: voor substantiële delen van het bekensysteem, met name bij de Essche Stroom, is het essentieel dat het beekherstel voltooid wordt. De inrichting die vooral gericht was op het zo snel mogelijk afvoeren van water naar de Maas wordt getransformeerd naar een brede ecologische zone met een meanderende beek. De gebiedsontwikkeling van de Essche Stroom wordt niet door de gemeente zelf geïnitieerd, maar wel gefaciliteerd. De gebiedsontwikkeling is passend in de door de gemeente geformuleerde omgevingskwaliteiten van het gebied. Gebiedsontwikkeling De Ruiting maakt onderdeel uit van Gebiedsontwikkeling Essche Stroom, waaraan de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan De Ruiting 2B een enorme bijdrage levert. Een passende andere herbesteding wordt gegeven aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij nadrukkelijk aandacht is besteed aan water en natuur.

3.3.2 Woonvisie 2017-2021

De voormalige gemeente Haaren heeft op 1 juni 2017 de 'Woonvisie 2017 – 2021' vastgesteld. Deze woonvisie is opgesteld om vraag en aanbod op de woningmarkt, ook in de toekomst, zo optimaal mogelijk op elkaar af te stemmen. Om doelen te bereiken wordt de focus in het woonbeleid gelegd op het creëren van een woonvoorraad die aansluit aan de woonbehoeften van de inwoners.

Binnen de gemeente leiden demografische ontwikkelingen tot veranderende woonbehoeften. Volgens de provinciale bevolkingsprognose daalt het aantal inwoners op termijn, maar blijft het aantal huishoudens vooral op korte termijn groeien. De piek ligt op circa 5.750 huishoudens in 2022, een groei van ongeveer 350 huishoudens ten opzichte van 2017. De huishoudensontwikkeling is een goede voorspeller van de woningvraag. Het bedienen van de huishoudensgroei van ongeveer 350 huishoudens, vergt een toevoeging van gemiddeld 60 woningen per jaar tot en met 2022. Ook de vraag naar woningen in het hogere segment neemt toe.

In 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Met het actualiseren van de prognose zijn de toegestane woningbouwaantallen, ook voor de gemeente Haaren, opnieuw vastgesteld. In de nieuwe prognose wordt voor de voormalige gemeente Haaren een lichte bevolkingsgroei voorspeld tot 0,25% in de periode tot 2024. Tot 2024 is de prognose gesteld dat voormalig gemeente Haaren zo'n 285 tot 370 woningen dient toe te voegen aan haar bestaande voorraad.

Ruimte voor Ruimte staat los van deze woningbouwaantallen. Ruimte voor Ruimte is hoogwaardige woningbouw op de overgang van de dorpen naar het buitengebied en bebouwingsclusters in het buitengebied. Deze provinciale regeling beoogt milieuwinst en ruimtelijke kwaliteitswinst. In ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en inleveren van milieurechten, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij wordt de bouw van woningen op daarvoor geschikte locaties toegestaan. Deze woningen mogen extra worden gebouwd. Het zijn grote woningen op grote kavels, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de toenemende vraag aan woningen in het hogere segment.

De beoogde herontwikkeling heeft echter geen effect op de geprognostiseerde woningbouwaantallen, daar Ruimte voor Ruimte hier los van staat.

3.3.3 Bebouwingsconcentraties Haaren

De toevoeging van Ruimte voor Ruimte woningen kan enkel plaatsvinden binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied binnen de provincie. De voormalige gemeente Haaren heeft geen gebiedsvisie opgesteld waarin bebouwingsconcentraties zijn vastgelegd. Derhalve dient per locatie te worden bezien of al dan niet sprake is van een bebouwingsconcentratie. In de Interim omgevingsverordening worden 'kernrandzones', 'bebouwingslinten' en 'bebouwingsclusters' geschaard onder de definitie van een 'bebouwingsconcentratie'. In artikel 1.1 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt de navolgende definitie gegeven voor een bebouwingsconcentratie:

"0010 bebouwingsconcentratie:

Kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster"

Navolgende definities worden gegeven voor deze bepalingen:

“009 bebouwingscluster:

Vlakkvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten Stedelijk gebied”

“0011 bebouwingslint:

Min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten Stedelijk gebied”

“0043 kernrandzone:

Overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies”

Op basis van de volgende verantwoording is door P15 (stads)landschappen gekomen tot de volgende begrenzing van de betreffende bebouwingsconcentratie:



Figuur 15: Bebouwingsconcentratie ter plaatse van het plangebied en de omgeving hiervan

De locatie voldoet aan de door de provincie Noord-Brabant gegeven definitie van een bebouwingscluster. De provincie Noord-Brabant geeft aan dat het moet gaan om een verzameling van bebouwing bij een kruispunt van wegen in het buitengebied. Sprake is van een verzameling van bebouwing. Het cluster wordt aan de oostzijde duidelijk begrensd door het beekdal van de Essche Stroom. Aan de westzijde wordt het cluster begrensd door de bebouwing aan de Haareneweg 17. Voorbij deze bebouwing begint het karakteristieke halfopen landschap tussen Esch en Haaren. De sportvelden van de voetbalvereniging vormen de noordelijke grens van het cluster. Aan de zuidzijde moet de woning De Ruiting 1a gezien worden als de laatste bebouwing behorende tot het cluster. Voorbij deze woning trekt het landschap zich naar het zuiden meer open. Ter plaatse is duidelijk sprake van een overbrugnederzetting. Deze nederzettingen zijn typisch voor dorpen die zich op de flank van de beek uitstrekken. Op de plaats waar de beek werd overgestoken (de voorde) werd van oudsher bebouwing geclusterd. Deze bebouwing is allereerst ontwikkeld op de hoger gelegen gronden de zogenaamde donken. De bebouwing van Kranenburg, Koolwijk en Gasthuis zijn hier voorbeelden van. Met het rechtekken van de Essche stroom in de jaren '60 van de vorige eeuw is de ontwatering van het gebied sterk verbeterd. De tussen de donken gelegen gronden werden hierdoor geschikt voor bebouwing. Nabij de kruising werden dan ook verspreid nieuwe woonfuncties en enkele agrarische functies toegevoegd. Onderstaande figuur geeft een historisch beeld van de bebouwingsconcentratie en omgeving.



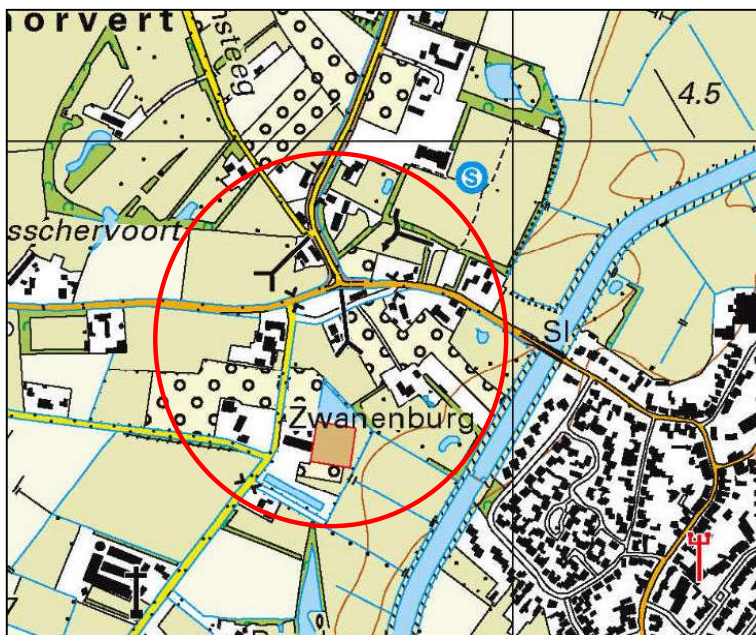
Figuur 16: Topografische kaart van omstreeks 1930 (bron: topotijdreis.nl)

Op de kaart van 1930 is duidelijk te zien dat de bebouwing (Gasthuis, Kranenburg en Koolwijk) verspreid is gelegen in de nabijheid van het kruispunt. De volgende kaart laat de situatie zien rond 1970. De Essche Stroom is rechtgetrokken en de Haareneweg is verbeterd. Duidelijk is te zien dat er (woon)bebouwing toegevoegd tussen de bestaande historische bebouwing.



Figuur 17: Topografische kaart van omstreeks 1970 (bron: topotijdreis.nl)

Voorgaande figuur laat zien dat 'De Ruiting/Haarensesweg' omstreeks 1970 reeds een ruimtelijke eenheid vormde met een eigen herkenbare begrenzing. Sindsdien heeft er nog verdichting plaatsgevonden binnen het cluster. Dit betreft vooral toevoeging van agrarische bebouwing op de locatie De Ruiting 2B. De verzameling van gebouwen rond dit kruispunt is dan ook verder gegroeid. De volgende figuur betreft een recente topografische kaart waarop is te zien dat sinds 1970 de bebouwing rond het betreffende kruispunt verder is toegenomen.



Figuur 18: Topografische kaart 2016 (bron: topotijdreis.nl)

De Haareneweg en de Ruiting/Witvensedijk vormen gezamenlijk een bebouwingscluster in het buitengebied van de gemeente Haaren. De bebouwing concentreert zich langs deze drie wegen en vormt samen een ruimtelijk cluster, te weten 'De Ruiting/Haareneweg'. Navolgende figuur geeft een beeld van de reikwijdte van het betreffende bebouwingscluster op luchtfoto.



Figuur 19: Reikwijdte bebouwingsconcentratie op luchtfoto

Het staat niet ter discussie dat het plangebied is gelegen rond een kruispunt van wegen in het buitengebied. Het gaat om de kruising Haareneweg/De Ruiting. De figuur laat duidelijk zien dat er thans sprake is van een cluster van bebouwing rond de betreffende kruising. Tevens is te zien dat het bebouwingscluster een ruimtelijke eenheid in het buitengebied vormt met kort op elkaar gelegen bebouwing gesitueerd op regelmatige afstand van elkaar.

De groenstructuur en bebouwingsstructuur binnen het cluster zorgen voor een ruimtelijke samenhang. De inrichting van de erven en de situering van de bebouwing ten opzichte van de weg vertonen sterke overeenkomsten waarbij de tweedeling in historische bebouwing en tussenvoegingen nog goed is af te lezen.

De bebouwing kan getypeerd worden als ruime woningen op ruime kavels. De inrichting van de erven vertoont gelijkenissen doordat de bebouwing zich sterk concentreert rondom de woning en het erf en niet diep het achterland insteekt. Derhalve kan, ook voor wat betreft de bebouwingsstructuur op de individuele erven, gesproken worden van een ruimtelijke eenheid.

Voor de landschappelijke inrichting geldt hetzelfde. Het bebouwingscluster ontleent haar groene karakter met name aan de bomenlanen en de beplantingen op de erfgronden en de kleinschalige open ruimtes die regelmatig terugkeren binnen het cluster. De open ruimtes worden begrensd door groene kaders en zorgen voor een gesloten structuur. Deze kenmerken geven het bebouwingscluster een eenduidig, samenhangend karakter.

Voorheen had het cluster een meer agrarisch karakter. De agrarische bedrijven zijn echter overwegend klein tot middelgroot. Uitzondering vormt het glastuinbouwbedrijf De Ruiting 2B. In de loop van de vorige eeuw heeft er een zekere transformatie plaatsgevonden van een agrarische functie naar wonen. Op dit moment bestaat de bebouwingscluster overwegend uit woonfuncties met name geconcentreerd ten zuidoosten van het kruispunt. Deze transformatie is passend en vanwege de ligging in de nabijheid van woonkernen ook gewenst.

De cluster kan aanzienlijk aan kwaliteit winnen indien de grootschalige agrarische bebouwing (kassen en een tuinbouwloods) worden gesloopt. Een Ruimte voor Ruimteontwikkeling waarbij de agrarische gebouwen worden gesloopt en woningen worden toegevoegd kan dan ook voor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering zorgdragen. De doorzichten tussen de bebouwing naar het achtergelegen landschap zijn waardevol en dienen dan ook bij een dergelijke ontwikkeling gehandhaafd te blijven.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

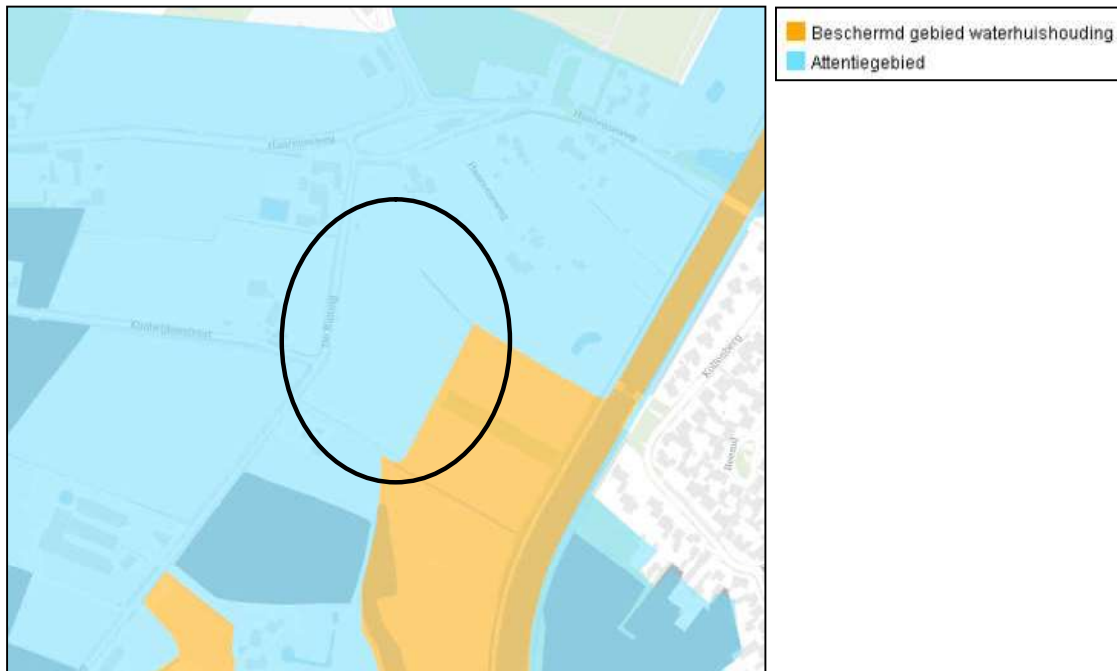
4.1.2 Relevant beleid Waterschap De Dommel

4.1.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

4.1.2.2 Keur

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Op navolgende figuur is een uitsnede weergegeven van de keurkaart van Waterschap De Dommel ter plaatse van het plangebied.



Figuur 20: Uitsnede keurkaart Waterschap De Dommel

Het plangebied De Ruiting 2B is gelegen binnen het 'Attentiegebied'. Ontwikkelingen binnen het attentiegebied mogen niet leiden tot een negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. De beoogde herontwikkeling voorziet in sanering van opstallen ter plaatse van het plangebied. Hiervoor in de plaats komt een zestal Ruimte voor Ruimte woningen. In samenhang met de beoogde herontwikkeling moet onder andere de bestaande afwateringsstructuur op punten wordt herzien, vooral waar het gaat om kwaliteitsverbetering van het oppervlaktewater in en rondom het gebied. Er zullen greppels worden gegraven langs de weilandjes, de bouwlocaties zullen -licht- worden opgehoogd, en een gedeelte aansluitend op de natuurzone langs de Essche Stroom zal worden aangepast ten behoeve van waterberging. Het uitgangspunt is een gesloten grondbalans. Omdat er sprake is van wijziging van de detailafwatering dient een watervergunning worden aangevraagd, zodat het waterschap dit kan beoordelen. De wijzigingen zijn overigens in overleg met Waterschap De Dommel bepaald. De beoogde herontwikkeling heeft daarmee geen negatief effect op het 'Attentiegebied'.

4.1.2.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambitie van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil de Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. De droge zomers van 2018, 2019 en 2020, én de wateroverlast in 2021 tonen de urgentie aan en laten zien dat de omgang met water fundamenteel moet veranderen. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie.

Waterschap De Dommel heeft de ambities uiteengezet in drie principes. De principes geven nadere betekenis aan de ambitie in het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Navolgend zijn de principes benoemd:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt. In landbouw, natuur en stedelijk gebied wordt al het water dat valt geïnfiltreerd in de bodem. Waar infiltratie niet kan (kwelgebieden) is ruimte gemaakt om water maximaal vast te houden en vertraagd af te voeren.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan. De hoofdlijn is: "peil volgt gebruik waar het kan en gebruik volgt peil waar het moet." Waterschap De Dommel wil een structurele oplossing vinden in het aanpassen van de waterafhankelijke functies, zodat die meer in overeenkomst zijn met de mogelijkheden en natuurlijke condities van het water en bodemsysteem. Partijen anticiperen op grotere weersextremen. Droge en natte perioden horen bij de natuurlijke dynamiek van de plek en het daarbij passende gebruik en leiden niet meer tot onverwachte en onoverkomelijke schade.

Wat schoon is moet schoon blijven. Alle gebruikers zijn verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit. Iedereen geeft het water minstens zo schoon af als ze het hebben ontvangen. Gemeenten gebruiken het rioolstelsel waar het voor bedoeld is, namelijk het transporteren van vuil water naar rioolwaterzuiveringsinstallatie. Gemengde rioolstelsels worden uitgefaseerd. Agrarische percelen hebben geen negatief effect op de waterkwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater.

4.1.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.1.3 Waterparagraaf

4.1.3.1 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt tussen de 80 en 100 centimeter beneden maaiveld over het noordelijk gedeelte van het plangebied, met plaatselijk zelfs op 100 tot 120

centimeter. Binnen het zuidelijk en oostelijk deel bedraagt de GHG tussen de 60 en 80 centimeter, hoewel aan de nieuwe steilrand slechts sprake is van een GHG van 40 tot 60 centimeter beneden maaiveld. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de kaart met daarop de GHG aangegeven.



Figuur 21: GHG ter plaatse van plangebied

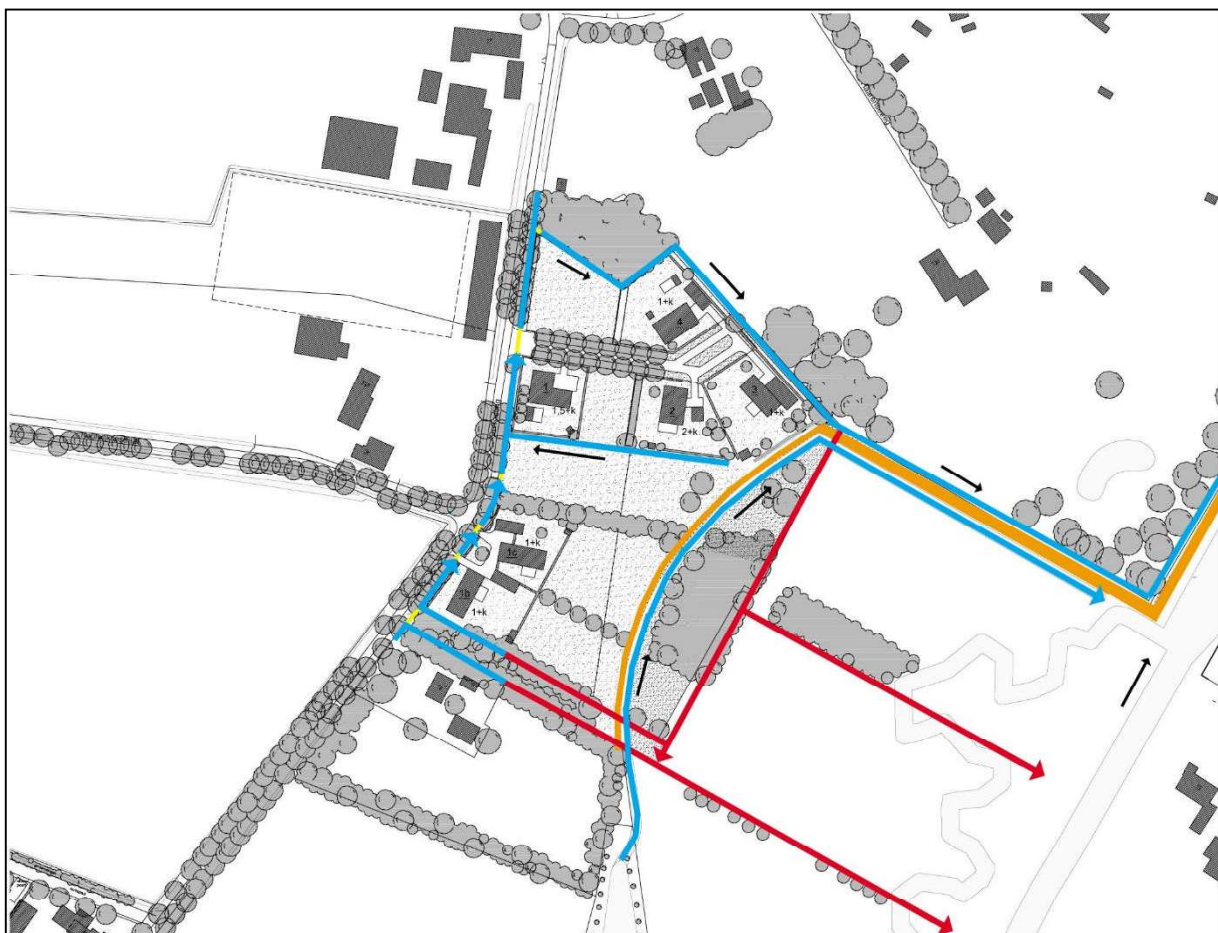
Met de inrichting van het plangebied zal rekening worden gehouden met de wisseling in grondwaterstanden binnen het plangebied en voornamelijk rondom de nieuwe steilrand.

Ter plaatse van het plangebied aan De Ruiting 2B is sprake van een kas met een oppervlakte van ruim 4.000 m², een loods met een oppervlakte van circa 750 m², containervelden en een waterreservoir met een oppervlakte van circa 1.600 m². Deze verharding wordt met de beoogde herontwikkeling geheel gesloopt en verwijderd. Met de beoogde herontwikkeling wordt een zestal Ruimte voor Ruimte woningen beoogd, met een oppervlakte oppervlakteverharding van circa 400 m² per woning, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouw en erfverharding. Ter plaatse wordt tevens een toegangsweg beoogd ten behoeve van de ontsluiting van de woningen. Dit leidt tot een extra oppervlakteverharding van circa 650 m². Na herontwikkeling zal dan ook sprake zijn van circa 3.050 m² oppervlakteverharding. Daar in de huidige situatie sprake is van circa 6.350 m², zal het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied als gevolg van de beoogde herontwikkeling dan ook afnemen. In principe wordt dan ook geen compensatie vereist in de vorm van extra waterberging. Niettemin wordt binnen het plangebied een gedeelte binnen de bestemming 'Natuur' ingericht voor waterberging. Regenwater dat afstroomt van de daken en nieuwe verhardingen, komt terecht in de aangepaste en nieuwe greppels in het plangebied. Het regenwater stroomt via deze greppels en de B-watergang langs weg weg naar de Essche Stroom. Op verzoek van het waterschap zullen deze greppels in het plangebied voorzien worden van stuwtdjes, zodat regenwater langer in het gebied blijft en de kans krijgt om te infiltreren in de bodem. Bij heviger buien kan het water alsnog over de stuwtdjes weg stromen, zodat er geen overlast ontstaat. Het uitgangspunt is water zoveel mogelijk vasthouden om verdroging te voorkomen. Ook volgt het plan op deze manier het principe "elke druppel telt" uit het nieuwe Waterbeheerprogramma 2022-2027 en het gemeentelijk regenwaterbeleid.

4.1.3.2 Aanpassing afwatering plangebied

De plannen van het waterschap voor een meer natuurlijke inrichting van de Essche Stroom hebben gevolgen voor de bestaande afwateringssituatie. De beoogde aanleg van een vispassage en de daarmee samenhangende verplaatsing van de stuw in de Essche Stroom naast Esch betekent dat de verzamelsloot achter de huidige kade zal verdwijnen. Op andere plekken vervalt de waterkerende werking van deze kade omdat deze wordt doorsneden met de nieuwe meandering van de Essche Stroom. Om wateroverlast te voorkomen wordt gedacht aan een nieuwe kade verderop langs de rand van de als nieuwe natuur te ontwikkelen aanliggende gronden. Dit betekent dat er achter deze kade een nieuwe verzamelsloot zal worden gemaakt om het water verder af te voeren en dat bestaande en eventuele nieuwe sloten hierop aangesloten zullen worden.

Om het plangebied dezelfde hoogwaterbescherming te geven als de bestaande kade zal aansluitend op de nieuwe kade een steilrand worden gemaakt in combinatie met een terreinverlaging daarvoor. Zo wordt ook de benodigde waterberging gerealiseerd.



Figuur 22: Aanpassing van de detailafwatering van deellocatie Nieuw Koolwijk, met in rood de te dempen B-wateren. In oranje is de nieuwe kade achter het Huis Zwanenburg met de aansluitende steilrand aangegeven. In blauw zijn de nieuwe sloten (nu grotendeels C-wateren) weergegeven met in geel de kunstwerken (duikers)

De veilige hoogte van de nieuwe steilrand is in overleg met het waterschap gesteld op 5,50m + NAP. Deels is het terrein al hoger met een terreinhoogte variërend van 5,80 tot 5,95m + NAP. Maar een klein deel van het terrein zal worden aangevuld tot 5,50m + NAP ter plaatse van de geprojecteerde steilrand. Deze plaatselijke ophoging vindt plaats waar momenteel de terreinhoogte schommelt tussen

5,00 en 5,25m + NAP. Er wordt hier 192 m³ aan grond opgebracht om de steilrand met een bovenhoogte van 5,50m + NAP te maken. De woningen worden op één na allen gesitueerd op delen van het terrein boven 5,50m + NAP. Hier zal plaatselijk de terreinhoogte worden verhoogd met 10 tot 25 centimeter ten behoeve van woningbouw. Dit gaat echter niet ten koste van waterbergingsmogelijkheden op deze locatie. De woning in de linker onderhoek is geprojecteerd aan het eind van een zone die nu is ingericht voor waterberging. Hier zal een ophoging plaatsvinden van 50 tot 100 centimeter. Er zal hier 855 m³ grond worden opgebracht tot de bouwhoogte van 6,15m + NAP.

Een deel van het terrein voor de nieuwe steilrand zal worden verlaagd. Dit betreft deels terrein dat eerder was opgehoogd ten behoeve van het inmiddels gestaakte gebruik als kwekerij met kas. Door het terrein aansluitend op de natuurgronden te verlagen ontstaat een steilrand, die landschappelijk aantrekkelijk is en een tevens de gewenste hoogwaterbescherming biedt. De huidige terreinhoogte van het te verlagen deel voor de nieuwe steilrand varieert van 5,80 tot 5,40m + NAP. Er zal hier 2.620 m³ grond worden afgegraven. Verder zal er direct voor de steilrand een nieuwe sloot worden gegraven (195 m³). Er wordt dan ook meer grond afgegraven in de natuurzone (2.815 m³) dan er wordt opgebracht ten behoeve van de woningbouw en steilrand (1.047 m³), zodat de totale waterbergingscapaciteit toe zal nemen.



Figuur 23: Weergave van de op te hogen (in oranje) en te verlagen (in geel) terreindelen

4.1.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.1.5 Afvalwater

De aansluiting van riolering wordt in overleg met de gemeente Boxtel bepaald. Aangesloten dient in ieder geval te worden bij de 'Verordening rioolaansluitrechten 2021' van de gemeente Boxtel.

4.2 Ecologie

4.2.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. In maart 2019 is door Tritium Advies BV een Quickscan flora en fauna uitgevoerd, gevolgd door een actualisatie door Sweco Nederland B.V. in 2021. De rapportages (Tritium Advies BV, documentkenmerk 1810/011/AO-01, d.d. 13 maart 2019 en Sweco Nederland B.V., projectnummer 364141, d.d. 17 mei 2021) zijn als bijlagen bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.2.2 Gebiedsbescherming

4.2.2.1 Inleiding

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het meest dicht bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en is gelegen op een afstand van circa 2,6 kilometer ten zuiden van het plangebied. Het plangebied is direct gelegen tegen het Natuur Netwerk Brabant. De beoogde sanering van het agrarisch bedrijf ter plaatse heeft een positief effect op het NNB. Met de beoogde herontwikkeling wordt voorzien in een forse erfbeplanting, waarmee een duidelijke afscheiding ontstaat tussen de woningbouwontwikkeling en het natuurnetwerk. Geen negatief effect zal ontstaan op het natuurnetwerk. In hoofdstuk 4 van het Inrichtingsplan (P15 (stads)landschappen) wordt nader aandacht besteed aan de beoogde natuur binnen het gehele plangebied, waarbij wordt ingespeeld op de aanwezigheid van het NNB ter plaatse.

4.2.2.2 Stikstof

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en dientengevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitattype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

Door NOX Advies is begin 2021 een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Hierin is zowel de aanleg- als gebruiksfase meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de berekende emissie leidt tot een depositie van 0,00 mol/ha/jaar voor de beide fases. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en is de beoogde herontwikkeling geen bedreiging voor de instandhoudings-doelstellingen van alle omliggende Natura 2000-gebieden. De onderzoeksrapportage (NOX Advies d.d. 18 januari 2021) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Sinds 1 juli 2021 geldt een partiële vrijstelling voor de bouwsector voor de vergunningplicht Wnb voor het aspect stikstof. Dit houdt in dat de tijdelijke gevolgen van de door de bouw veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing gelaten kan worden bij een natuurvergunning. De gevolgen van de bouwfase hoeven niet beoordeeld te worden. De onderzoeksrapportage is naar aanleiding hiervan niet geactualiseerd, daar geconcludeerd kan worden dat de uitkomst enkel zal leiden tot een nog positiever effect. In de onderzochte situatie is gerekend met de worst-case-scenario. Het aspect stikstofdepositie en/of de bescherming van Natura 2000-gebieden in het algemeen vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.2.3 Soortenbescherming

Ter plaatse van het plangebied zijn alle bestaande opstallen gesloopt, bestaande uit een kas, een loods, containervelden en een waterreservoir. Als gevolg van de ontruiming van het terrein en daarmee de sloop van de bebouwing, is mogelijkwerwijs een verblijfplaats van kerkuil verloren gegaan. Het verlies van de mogelijke verblijfplaats is in overleg met het bevoegd gezag, in dit geval de provincie, gecompenseerd middels het plaatsen van twee nestkasten binnen een straal van 500 meter vanuit het plangebied aan De Ruiting 2B. Een notitie van deze compensatie, opgesteld door Sweco Nederland B.V., is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Door Sweco Nederland B.V. is in 2021 een actualisatie uitgevoerd van de onderzoeken. Navolgende conclusie komt voort uit deze actualisatie:

“Er is geen aanleiding om de grote lijn in de conclusies van het onderzoek door Tritium uit 2019 te herzien. De conclusie ten aanzien van soortenbescherming inzake Wet natuurbescherming blijft grotendeels intact. Ten aanzien van de mogelijke aantasting van een verblijfplaats van de kerkuil heeft in 2020 de nodige afstemming met bevoegd gezag plaats gevonden. In goed overleg zijn hiervoor passende maatregelen getroffen.

Er dient alleen een nuancering ten aanzien van beschermde amfibieën te worden aangebracht. Voor de alpenwatersalamander en kamsalamander is nader onderzoek uitgevoerd om aanwezigheid van beide soorten te kunnen bepalen. Beide soorten blijken echter niet te zijn aangetroffen, waardoor negatieve effecten zijn uitgesloten. Er is geen noodzaak voor het nemen van aanvullende stappen.”

Deze notitie (Sweco Nederland B.V., projectnummer 364141, d.d. 17 mei 2021) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt tevens voorzien in een forse erfbeplanting. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook enkel een positief effect op de flora- en fauna ter plaatse.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorie

*“Het dorp Esch is ontstaan aan een historische route die liep vanaf Alphen via Tilburg en Halder richting Cuijk. De naam Esch is afgeleid van de gelijknamige boom (*Fraxinus excelsior*) en betekent dus zoiets als “plaats waar essen groeien”. De nederzetting wordt voor het eerst vermeld als “hesc” in een oorkonde uit 773, die een schenking van vier hoeven onder Esch aan de abdij van Echternach (in Luxemburg). Het grondgebied van Esch was al ver vóór 773 bewoond. Daarvan getuigen de Romeinse graven uit de eerste eeuwen van onze jaartelling, maar de bewoning van Esch gaat nog veel verder terug: er is ook een urnenveld gevonden uit de late Bronstijd. De omgeving was dan ook aantrekkelijk voor bewoning met de vruchtbare leemhoudende zandgrond en ooit wildrijke (moeras)bossen. Bij Esch doorsnijdt de Essche stroom -vroeger Run geheten, dat “het snel stromend water” betekent- een dekzandrug. Op twee plaatsen waren er daardoor ondiepten in het riviertje waardoor deze hier doorwaadbaar was. Deze voordes -een aan de westzijde en een aan de noordzijde- werden in de loop van de middeleeuwen vervangen door vaste bruggen; de Hoge Brug bij het Oude Mannengasthuis (ook Gasthuisbrug) en de Lage Brug bij het omgrachte huis Baarschot (ook Kasteelse Brug).*

De nederzetting Esch wijkt door de landschappelijke ondergrond met veel natte gronden af van het gebruikelijk type van een kransakkernederzetting; het dorp Esch is gesitueerd op het hoogste punt van de dekzandrug waarop ze is ontstaan en werd omringt door akkerland. Aan de rand van die akker aan de weg naar Tongeren lag het gehucht Nergena (nergens-te na, wat duidt op een afgelegen ligging) dat na 1920 ook wel de Heikant werd genoemd (naar de ligging aan de rand van de heide). Het grondgebied van Esch sterkte zich uit aan weerszijden van de Run (Essche Stroom), wat opvallend is omdat natuurlijke waterlopen meestal als grens fungeerden tussen rechtgebieden en (dorps)territoria. Buiten het kerkdorp op de akker zijn er vooral individuele kamponggingen op de

hogere delen, die als verspreide, al dan niet omgrachte, huisplaatsen zichtbaar zijn en een enkel gehucht in de vorm van een hoevenzwerm (Esschervoort en Overeind).

Het plangebied is gesitueerd aan de westzijde van de Essche Stroom zuidelijk van de Hoge Brug bij het Mannengasthuis. Op oude kaarten en in oude registers worden er in dit gebied meerdere historische huisplaatsen vermeld. Het gaat dan om het eerder genoemde Mannengasthuis bij de brug, het huis Kranenburg (ook Zwanenburg), huis Koolwijk, huis Piekenhoef en huis Rouwdonk. Samen vormen deze een zeer kenmerkend patroon van oude bewoningsplaatsen op hoger gelegen delen van het landschap. Dit betreft telkens een zogenoemde donk (een zandige opduiking in drassig terrein). Deze waren uitermate geschikt voor bewoning in dergelijke omstandigheden. Ontginning van dergelijke plekken vindt in Brabant plaats in de late middeleeuwen (na 1200) als de randen van beekdalen in leen worden gegeven. Visrechten zijn meestal gekoppeld aan de oudste lenen in een gebied.

Dergelijke ontginningen op een donk ontwikkelde zich soms vanuit een boerderij met bijgebouwen tot een aanzienlijke woning met naastgelegen, functioneel boeren erf, of eventueel zelfs een buitenplaats. Om de drooglegging te verbeteren en de status van de bewoners te ondersteunen werd het huis vaak -deels- omgracht. Iedere ontginning kende ook een eigen akker op de donk met op de lageregelegen gronden weiland. De losse ontginningen groeide met de tijd aan elkaar vast tot een lappendeken van weiden, beemden en akkers. Dit patroon is in versimpelde vorm nog herkenbaar in het gebied. De ontwateringssituatie was op dergelijke plekken sterk door de mens beïnvloed. Hier was zelfs sprake van een te reguleren stroomrichting in de Broekleij en sommige sloten.” (Bron: Inrichtingsplan Buitenplaats Nieuw Koolwijk, P15 (stads)landschappen).

Ontwikkelingen mogen geen negatief effect hebben op cultuurhistorische waarden binnen het plangebied of in de omgeving hiervan. Eventueel aanwezige waarden moeten behouden blijven en waar nodig versterkt.

De bebouwing ter plaatse van het plangebied De Ruiting 2B was niet historisch en kende geen bijzondere kwaliteiten. De bebouwing is met het oog op de beoogde herontwikkeling geheel gesaneerd en zal plaats maken voor Ruimte voor Ruimte woningen, omringd door groene landschapselementen. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

4.3.2 Archeologie

4.3.2.1 Inleiding

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

4.3.2.2 Archeologisch onderzoek ter plaatse van plangebied

De bodem ter plaatse van het plangebied zal gedeeltelijk dusdanig geroerd worden, dat met een archeologisch onderzoek aangetoond dient te worden dat geen waarden verloren gaan. Ter plaatse van het plangebied aan De Ruiting 2B is dan ook door Sweco een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

"Op basis van het proefsleuvenonderzoek kan worden vastgesteld dat er sprake is van een archeologische vindplaats; echter het beperkte aantal aangetroffen sporen en vondsten en het ontbreken van een duidelijke ruimtelijke samenhang staat (nog) niet toe nadere conclusies te trekken over de exacte aard, spreiding of omvang van een vindplaats/ nederzetting. Alleen een opgraving kan hier uitsluitel over geven, zie bijlage 7 voor de advieskaart vervolgonderzoek.

Advies

Op basis van de bevindingen van het proefsleuvenonderzoek wordt geadviseerd een opgraving uit te voeren in het noordelijk deel van het plangebied (zie bijlage 7), te verdelen tussen een gedeelte waar in ieder geval een opgraving dient plaats te vinden, en een optioneel deel indien de sporen/vondsten zich buiten het betreffende gedeelte blijken uit te strekken. De overige delen van het plangebied kunnen worden vrijgegeven.

Voorafgaand aan het definitieve onderzoek/opgraving dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen beschikbaar te zijn. Geadviseerd wordt om dit in de vorm te gieten van een beknopt addendum/oplegnotitie op het bestaande PvE van het proefsleuvenonderzoek, die door de bevoegde overheid dient te worden goedgekeurd.

De resultaten van de opgraving kunnen als een nieuw hoofdstuk worden opgenomen in het rapport van het proefsleuvenonderzoek. Daartoe dienen onder meer bij het veldwerk van de opgraving (DO2020) werkputten, spoomnummers, vondstnummers e.d. te worden doorgenummerd op die van het proefsleuvenonderzoek (IVO-P 2019). Verdere synthese aangaande het IVO-P hoeft voorlopig niet plaats te vinden, deze kan worden uitgevoerd bij de synthese over het volledige onderzoek 2019-2020.

Tenslotte wordt geadviseerd om het aardewerk dat is aangetroffen tijdens het proefsleuvenonderzoek gezamenlijk met de eventuele vondsten van de opgraving uit te werken, e.e.a. op basis van het op te stellen evaluatierapport.

Algemeen

In zijn algemeenheid blijft gelden dat indien bij de uitvoering van de werkzaamheden in vrijgegeven gebieden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht is."

Het uitgevoerde onderzoek (Sweco, projectnummer 364141, d.d. 12 maart 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Naar aanleiding van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek heeft in juni 2020 tevens een archeologische opgraving plaatsgevonden. Dit ten behoeve van de bouw van de beoogde woningen binnen het plangebied. Naar aanleiding van deze opgraving wordt het navolgende advies gegeven:

“Het huidige plangebied is in voldoende mate opgegraven om de daar nu aanwezige archeologische waarden in beeld te brengen. De vindplaats is echter nog niet begrensd. Daarom wordt geadviseerd om in de nu niet onderzochte delen, waar geen bebouwing plaats zal vinden, de dubbelbestemming archeologie te behouden. Ook in het omringende gebied is de verwachting op een vindplaats hoog. Wel is op basis van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek duidelijk dat in het zuiden van het plangebied op grote schaal verstoord is.”

Het evaluatierapport (Sweco Nederland B.V., projectnummer 364141, d.d. 18 september 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Mede vanwege nieuwe inzichten in het gebied, onder andere de opgraving aan de noordzijde van het plangebied is besloten om alsnog de proefsleuf aan de zuidzijde aan te leggen, met aanvullend een kruisende sleuf. In 2021 is dan ook dit aanvullende proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hiermee is het archeologisch onderzoek voor het gehele plangebied afgesloten. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De onderzoeksrapportage (Sweco Nederland B.V., projectnummer 51000725, d.d. 27 augustus 2021) is eveneens als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

De genoemde onderzoeken zijn reeds beoordeeld door het bevoegd gezag en geaccordeerd. Ter plaatse van de onderzochte delen van het plangebied zijn de dubbelbestemmingen voor archeologische verwachtingswaarde verwijderd van de verbeelding. Op de niet onderzochte delen van het plangebied blijft de dubbelbestemming van kracht, indien hier in de toekomst bodemingrepen plaatsvinden dan dient opnieuw middels onderzoek te worden aangetoond dat ter plaatse geen archeologische resten verloren gaan. Het selectieadvies archeologie is eveneens als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.4 Agrarische bedrijvigheid

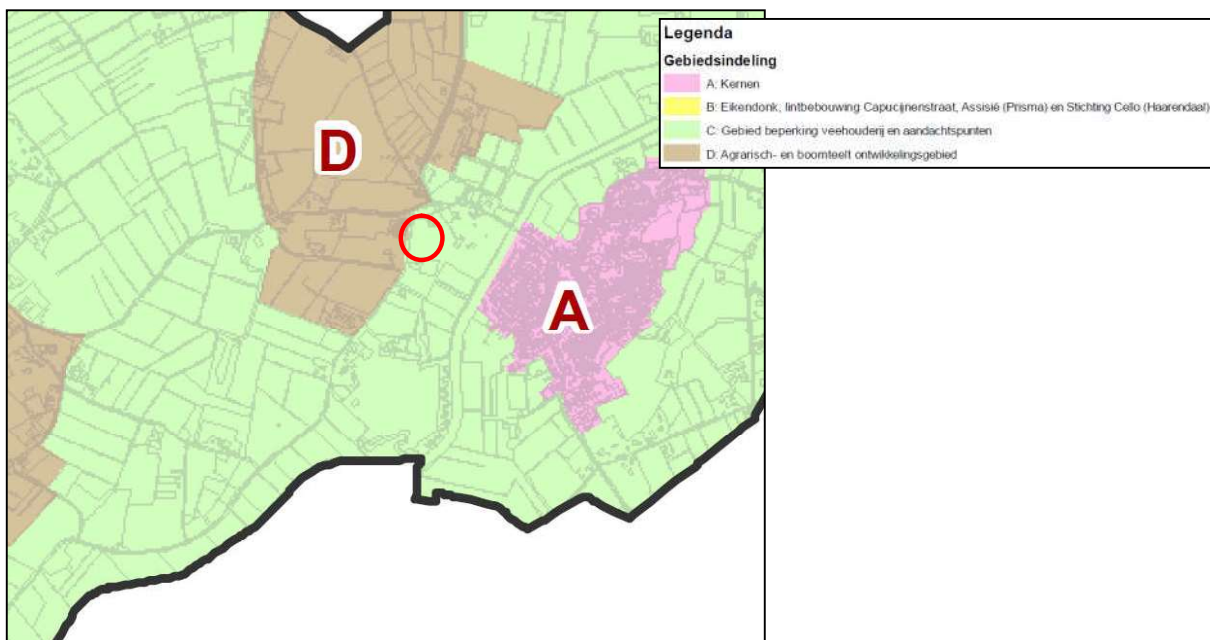
4.4.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

4.4.2 Gemeentelijke geurverordening

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De 'Verordening geurhinder en veehouderij 2019 gemeente Haaren' met de daarbij behorende Gebiedsvisie is in werking sinds 15 mei 2019. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Normenkaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2019. Het plangebied is hier aangeduid met een rode cirkel.



Figuur 24: Uitsnede Normenkaart behorende bij de gemeentelijke geurverordening

Het plangebied is gelegen binnen gebied C: Gebied beperking veehouderij en aandachtspunten. In afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen gebied C 10 oue/m³. Dit geldt voornamelijk bij vergunningverlening van veehouderijen. Andersom dient hiermee rekening te worden gehouden bij de toekenning van geurgevoelige objecten in de nabijheid van bestaande veehouderijen.

Buiten de bebouwde kom van de voormalige gemeente Haaren geldt op grond van de gemeentelijke geurgebiedsvisie tevens de volgende andere vaste afstand voor dieren zonder vastgestelde emissiefactor:

Op grond van artikel 6, lid 3 van de Wet en in afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de afstand tussen een veehouderij, waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet

bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter voor zover

- a. het uitsluitend betreft dieren van dezelfde categorie(ën) als die, welke overeenkomstig de vergunde situatie op 23-12-2016 mochten worden gehouden, en
- b. het aantal dierplaatsen en de locatie daarvan tussen 25 en 50 meter tot het geurgevoelig object niet afwijkt van het aantal en de locatie overeenkomstig de onder a. bedoelde vergunde situatie.

4.4.3 Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied aan De Ruiting 2B is een aantal veehouderijbedrijven gelegen. Navolgend is een uitsnede van de veehouderijbedrijvenkaart weergegeven, waarbij de omliggende veehouderijen in een omtrek van ruim 500 meter vanuit het plangebied inzichtelijk zijn. De voormalige veehouderijen zijn tevens zichtbaar middels een rode stip. Daar deze niet meer aan de orde zijn, worden deze verderop niet nader toegelicht.



Figuur 25: Veehouderijbedrijvenkaart (bron: atlas.odzob.nl, peildatum augustus 2021)

Op deze veehouderijbedrijven zijn de volgende dieraantallen vergund:

5296 KE, De Ruiting 4, ESCH, HAAREN

Beschikingsdatum: 24-05-2016
 RAV-tabelversie: RAV 2013-1
 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen		RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	23	94	0	6	0	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	32	141	0	8	0	1
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6.2	25	155	0	15	0	4
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	60	42	20	3	468	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	6	30	0	9	0	0
Totalen								146	462	20	41	468	7

Figuur 26: Vergunde dieren aantallen De Ruiting 4 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5296 NC, De Wertjes 1, ESCH, HAAREN

Beschikingsdatum: 05-06-2013
 RAV-tabelversie: RAV 2005-1
 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen		RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	6	30	0	9	0	0
Totalen								6	30	0	9	0	0

Figuur 27: Vergunde dieren aantallen De Wertjes 1 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5296 KA, Haarenseweg 17, ESCH, HAAREN

Beschikingsdatum: 05-04-2007
 RAV-tabelversie: RAV 2007-1
 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen		RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	19	247	0	23	0	3
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	13	57	0	3	0	0
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	12	42	12	2	427,20	0
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6.2	1	6	0	1	0	0
Totalen								45	352	12	29	427,20	3

Figuur 28: Vergunde dieren aantallen Haarenseweg 17 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5296 KC, Overeind 4, ESCH, HAAREN

Beschikingsdatum: 08-04-2013
 RAV-tabelversie: RAV 2011-2
 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen		RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	22	90	0	6	0	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	22	97	0	6	0	1
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	36	25	12	2	280,80	0
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.100				bedrijf	0.315	35	11	1	0	11,90	3
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	2	10	0	3	0	0
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3.100				bedrijf	3.1	1	3	0	1	0	0
Totalen								118	236	13	18	292,70	6

Figuur 29: Vergunde dieren aantallen Overeind 4 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5296 LM, Postelstraat 21, ESCH, HAAREN

Beschikingsdatum: 09-01-2020
 RAV-tabelversie: RAV 2019-3
 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen		RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13	20	260	0	24	0	3
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	44	194	0	11	0	2
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	17	12	6	1	132,60	0
Totalen								81	466	6	36	132,60	5

Figuur 30: Vergunde dieren aantallen Postelstraat 21 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

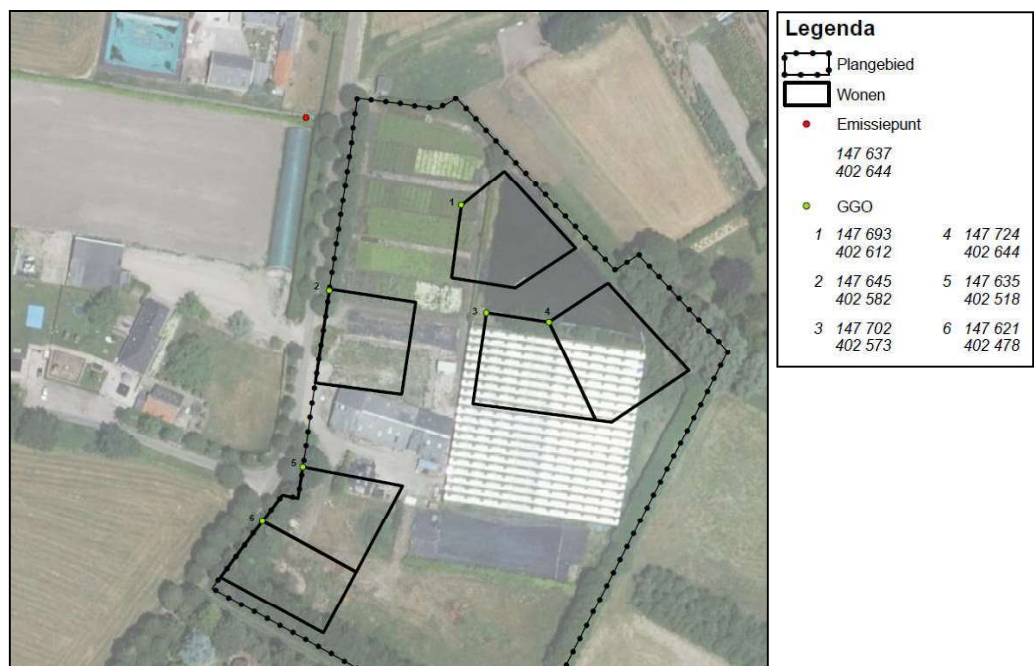
4.4.4 Woon- en leefklimaat

4.4.4.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Daartoe is ter plaatse van het plangebied zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt.

4.4.4.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Gezien de afstand van de veehouderijen tot het plangebied en de vastgestelde geuremissie, kan worden gesteld dat de veehouderij aan Haareneweg 17 de dominante veehouderij betreft. Hierna is de voorgrondbelasting van de betreffende veehouderij op het plangebied berekend. Het XY-coördinaat van de emissie is hierbij gelegd op de meest dicht bij het plangebied gelegen hoek van het bouwvlak. Hierbij is de worst-case-scenario berekend. De XY-coördinaten van de geurgevoelige functies zijn hierbij de meest dicht bij de veehouderij gelegen hoekpunten van de beoogde woonbestemmingen. Navolgend zijn deze gehanteerde punten op kaart weergegeven.



Figuur 31: Emissiepunt veehouderij en toetspunten geurgevoelige locaties

Navolgend is de uitgevoerde berekening weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,188 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Haarensesweg 17	147 637	402 644	6,0	0,5	4,00	428	6,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	1	147 693	402 612	14,0	0,4
3	2	147 645	402 582	14,0	0,4
4	3	147 702	402 573	14,0	0,2
5	4	147 724	402 570	14,0	0,2
6	5	147 635	402 518	14,0	0,2
7	6	147 621	402 478	14,0	0,1

Tabel 1: Voorgrondbelasting Haarensesweg 17 op plangebied

De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij Haarensesweg 17 op het plangebied bedraagt maximaal 0,4 oue/m³.

4.4.4.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Derhalve zijn bij de berekening van de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied alle veehouderijen binnen de gemeenten Boxtel, Oisterwijk en Vught meegenomen. De invoergegevens zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitdraai d.d. 12 mei 2022). De gehanteerde XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van het plangebied. De volgende uitgangspunten zijn bij de berekening genomen:

Berekende ruwheid: 0,19 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 146 603 m

Rasterpunt linksonder y: 401 475 m

Gebied lengte: (x): 2000 m, Aantal gridpunten: 50

Gebied lengte: (y): 2000 m, Aantal gridpunten: 50

In de volgende tabel is de achtergrondbelasting ter plaatse van de het plangebied weergegeven. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locaties betreffen hierbij de hoekpunten van het gehele plangebied.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	147656	402651	0,96
1002	147603	402475	0,87
1003	147789	402559	0,93
1004	147713	402412	1,84

Tabel 2: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van maximaal 1,84 oue/m³. Op basis van de achtergrondbelasting is ter plaatse sprake van een 'zeer goed woon- en leefklimaat'.

4.4.4.4 Conclusie woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de voorgrondbelasting minder dan de helft van de achtergrondbelasting. Derhalve is de achtergrondbelasting ter plaatse bepalend. Met een dergelijke lage achtergrondbelasting kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een 'zeer goed woon- en leefklimaat'.

4.4.5 Belangenafweging

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. De beoogde woningen ter plaatse van het plangebied zullen de eerst belemmerende geurgevoelige objecten zijn voor de veehouderij aan Haareneweg 17. Deze veehouderij is op grond van de provinciale Interim omgevingsverordening gelegen binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij', waarbij uitbreiding van een veehouderij in principe niet behoort tot de mogelijkheden. De huidige geurbelasting op de beoogde woningbouw kavels is ook dusdanig laag dat gesteld kan worden dat de beoogde woningbouw eventuele uitbreiding, indien dit wel tot de mogelijkheden zou behoren, niet in de weg zou staan.

4.4.6 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijbedrijven

4.4.6.1 Endotoxine

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM¹⁰ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht is de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in deze notitie.

In 2017 en 2018 is de handreiking geactualiseerd. Dit is gebeurd naar aanleiding van de onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden" uit 2016 en 2017, de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0" en de "Memo Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen" uit 2017. De geactualiseerde gegevens zijn vastgelegd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. In deze update van

de handreiking is het stappenplan, waarmee besloten kan worden of een beoordeling of advisering door de GGD gewenst is, aangepast ten opzichte van de eerdere versie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. De veehouderijen in de omgeving van het plangebied stoten zodanig weinig fijnstof uit, dat dit in het kader van endotoxine verwaarloosbaar is. De beoogde herontwikkeling is in het kader van endotoxine dan ook geen bezwaar.

4.4.6.2 Geitenhouderijen

Uit VGO-onderzoeken is naar voren gekomen dat tot 2 kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. In verband hiermee vraagt men zich af men of woningbouwontwikkelingen binnen 2 km nog verantwoord zijn.

De meest dicht bij het plangebied gelegen geitenhouderijen zijn gevestigd aan Noenes 16 te Haaren en Hal 17a te Esch. Met een afstand van circa 2,2 kilometer tot het plangebied vanuit beide veehouderijen kan worden gesteld dat geen verhoogde risico's zijn in het kader van gezondheid vanuit de geitenhouderij.

4.4.7 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen en driftzoning

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden.

Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De gronden in de omgeving van het plangebied zijn niet in gebruik voor de boomteelt. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Andersom heeft de sanering van het agrarisch bedrijf ter plaatse enkel een positief effect op de omgeving.

4.5 Niet-agrarische bedrijvigheid

4.5.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen/handhaven van een

voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. In het gemengd gebied gaat het om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

De omgeving van het plangebied betreft, gezien de bestaande menging van functies op korte afstand van elkaar, een gemengd gebied.

4.5.2 Bedrijven in de omgeving

In de omgeving van het plangebied is een tweetal bedrijfsbestemmingen gevestigd. Deze bedrijfsbestemmingen worden hierna nader toegelicht.

Elektriciteitshuisje De Ruiting ong.

Ten noorden van het plangebied is een nutsvoorziening gevestigd in de vorm van een elektriciteitshuisje. Een dergelijke nutsvoorziening is niet specifiek opgenomen in de VNG-brochure. De meest dicht bij de nutsvoorziening geprojecteerde woonbestemming is gelegen op een afstand van bijna 50 meter. Gesteld kan dan ook worden dat deze nutsvoorziening op een dergelijke afstand geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling.

Agrarisch technisch hulpbedrijf Haareneweg 29

Ten (noord)westen van het plangebied is een agrarisch-technisch hulpbedrijf gevestigd met grondverzet, containerverhuur (van 20 containers), bedrijfsafvalinzameling (zonder op- en overslag op deze locatie) en loonwerk. Deze activiteiten hebben op grond van de handreiking maximaal milieucategorie 3.1. Voor bedrijven binnen de milieucategorie 3.1 dient binnen het gemengd gebied een afstand aangehouden te worden van ten minste 30 meter tot een gevoelig object. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van ruim 500 meter en is hiermee dan ook geen belemmering.

4.5.3 Bedrijven binnen plangebied

Andersom worden binnen het plangebied geen bedrijfsactiviteiten beoogd.

4.5.4 Conclusie

Het aspect Bedrijven en Milieuzonering is dan ook geen bezwaar.

4.6 Geluid

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Niet alleen wordt hiermee uitsluitel verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De volgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek:

“Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen De Ruiting, Haareneweg, Koolwijksestraat en Witvensedijk. De binnenplanse weg is beschouwd als zijnde akoestisch niet relevant en is in onderhavig onderzoek niet nader beschouwd.

Voor de wegen Haareneweg, Koolwijksestraat en Witvensedijk geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de weg De Ruiting geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wel overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document “Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure Haaren” d.d. 27 mei 2009 van de gemeente Haaren. De nieuwbouw van woningen wordt verspreid gesitueerd en vervangt bovendien bestaande bebouwing waarbij een open plaats in het lint wordt opgevuld. Derhalve wordt voldaan aan de vereiste subcriteria. De aan te vragen hogere

waarde is niet hoger dan 53 dB. Derhalve worden géén aanvullende eisen gesteld. Bovendien beschikken alle geluidbelaste woningen over een geluidluwe achtergevel.

Conform vorenstaande motivatie voldoet het planvoornemen aan de gestelde eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.”

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Tritium Advies BV, documentnummer 1810/011/AP-02, d.d. 19 maart 2019) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Een aanvraag hogere grenswaarde is aangevraagd. Het ontwerpbesluit zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

4.7.2 Regeling Niet in betekenende mate

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de realisatie van 6 nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat het plan valt binnen het begrip NIBM. Andersom dient ter plaatse wel sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarmee de huidige luchtkwaliteit van belang is.

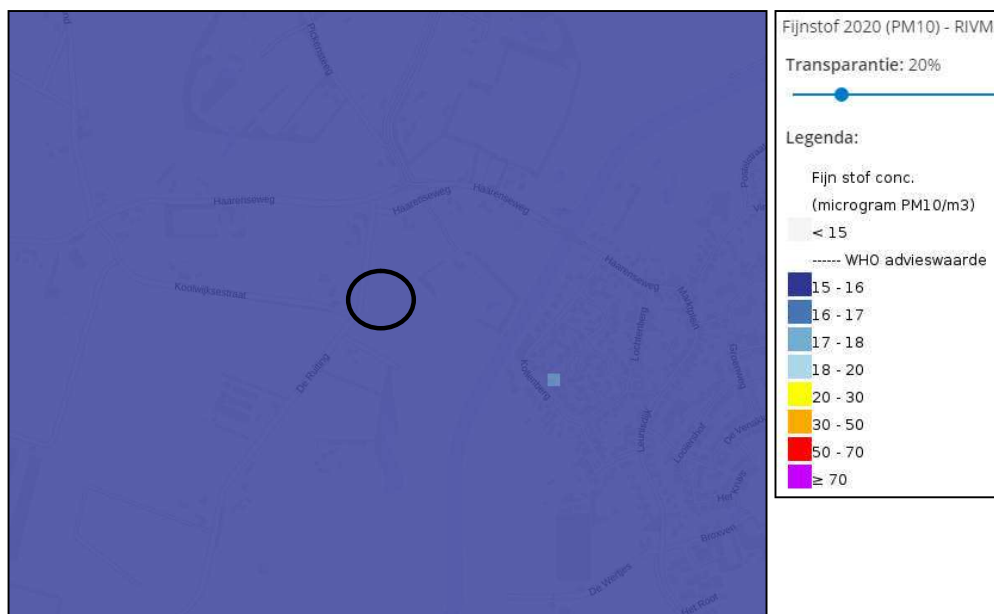
4.7.3 Fijn stof

Fijn stof (PM₁₀) is een verzamelnaam voor uiteenlopende deeltjes die door de lucht zweven: roetdeeltjes, opstuiwend zand, uitlaatgassen, zeezout, plantmateriaal, cementdeeltjes en bijvoorbeeld stukjes afgesleten autoband of wegdek. Fijn stof kan ook ontstaan door reacties tussen verschillende gassen in de lucht. De gemiddelde hoeveelheid (concentratie) fijn stof in Nederland is hoger in het zuiden, nabij grotere steden en bij grote industriegebieden. Fijn stof is dus een vorm van luchtvervuiling en heeft een ongunstig effect op de gezondheid van mensen. Tot fijn stof worden in de lucht zwevende deeltjes kleiner dan 10 dan wel 2,5 micrometer (µg) gerekend. Fijn stof blijft in de lucht zweven en bestaat uit deeltjes van verschillende grootte, van verschillende herkomst en daardoor met een verschillende chemische samenstelling. Verkeer, industrie en landbouw zijn de belangrijkste bronnen.

Op grond van de Wet milieubeheer gelden voor fijn stof de volgende grenswaarden:

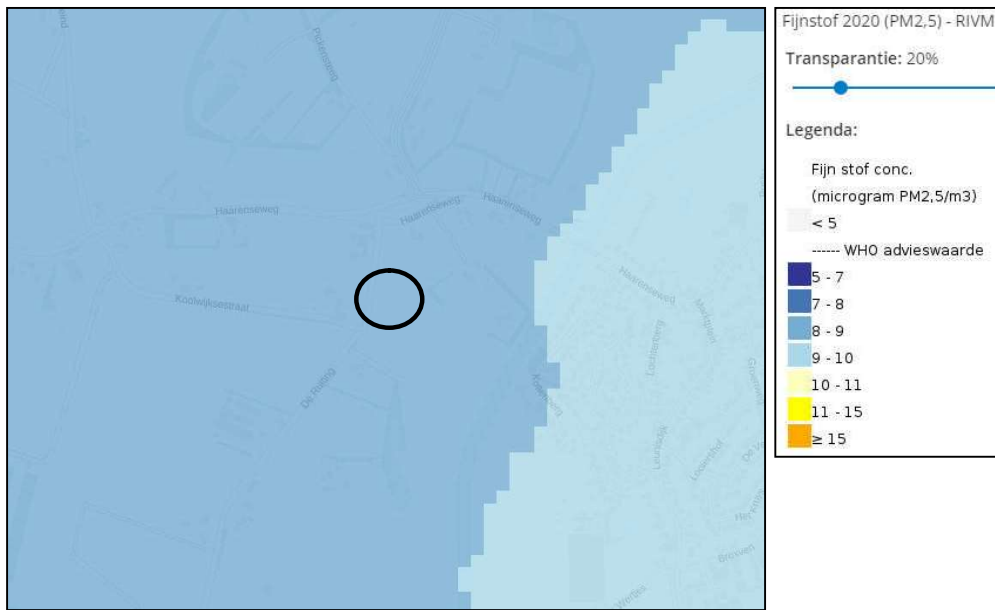
- De jaargemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal 40 µg/m³;
- De daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³, mag maximaal 35 maal per kalenderjaar worden overschreden;
- De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} is maximaal 25 µg/m³.

De achtergrondconcentratie voor fijnstof is de totale concentratie van alle bronnen per vak van 1 kilometer bij 1 kilometer. De achtergrondconcentratie wordt jaarlijks bepaald door de emissies van veehouderijen, industrieën en verkeer bij elkaar opgeteld. Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving weer.



Figuur 32: Fijn stof PM₁₀ 2020 (Bron: Atlas Leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 15-16 µg/m³.



Figuur 33: Fijn stof PM_{2,5} 2020 (Bron: Atlas Leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} van 8-9 µg/m³.

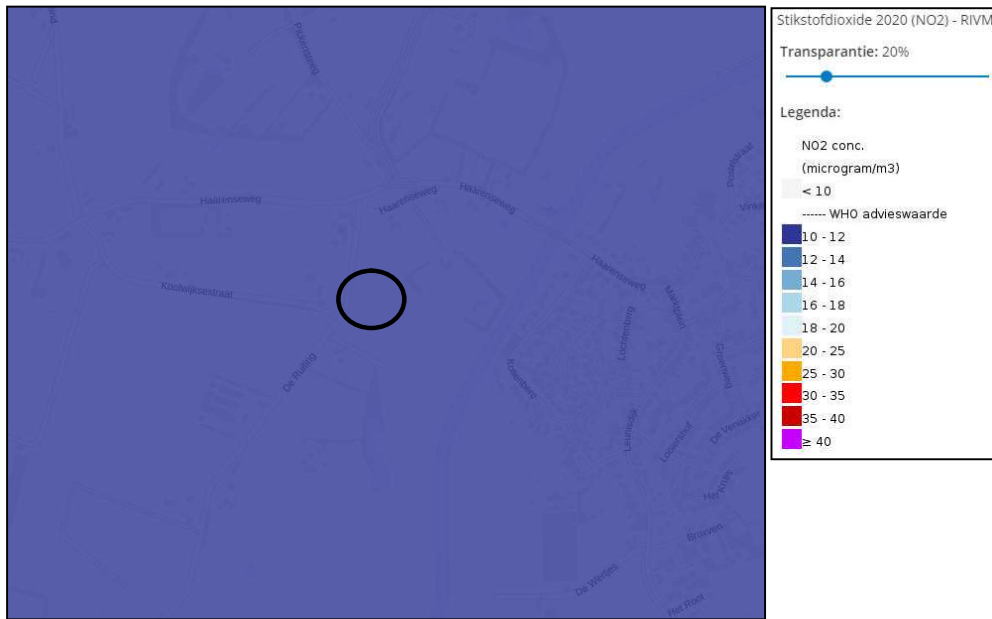
Gesteld kan worden dat hiermee de luchtkwaliteit ter plaatse acceptabel is en dat de beoogde herontwikkeling in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijn stof geen bezwaar is.

4.7.4 Stikstof

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 34: Stikstofdioxide NO₂ 2019 (Bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 10-12 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

4.7.5 Endotoxine

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden. In de ruimtelijke ordening wordt dit berekeningsmodel geaccepteerd als richtlijn.

Op de veehouderijen in de omgeving van het plangebied gelden op grond van het berekeningsmodel van de ODZOB de volgende richtafstanden:

- Aan De Ruiting 4 bedraagt de fijnstofemissie 7 kg/jaar. De endotoxinecontour van dit veehouderijbedrijf is derhalve verwaarloosbaar.
- De veehouderij aan De Wertjes 1 heeft geen fijnstofemissie.
- Aan Haareneweg 17 bedraagt de fijnstofemissie 2 kg/jaar. De endotoxinecontour van dit veehouderijbedrijf is derhalve verwaarloosbaar.
- Aan Overeind 4 bedraagt de fijnstofemissie 6 kg/jaar. De endotoxinecontour van dit veehouderijbedrijf is derhalve verwaarloosbaar.
- Aan Postelstraat 21 bedraagt de fijnstofemissie 5 kg/jaar. De endotoxinecontour van dit veehouderijbedrijf is derhalve verwaarloosbaar.

De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van endotoxinen geen bezwaar. Ter plaatse is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.8 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt bij bodemkwaliteit is dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de gewenste bestemming. Bij de toevoeging van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 50 m² moet, indien het een verblijfsruimte betreft (verblijf van mensen over meer dan 2 uur per dag), onderzoek naar de bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Andersom geldt dat ook geen bodemverontreinigende activiteiten mogen plaatsvinden. Ter plaatse van het plangebied is een aanvullend bodemonderzoek en een nader asbestonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Aanleiding voor het uitvoeren van het aanvullend bodemonderzoek is de voorgenomen herinrichting van de locatie en uitgifte met de bestemming wonen op het terrein. In verband hiermee is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem noodzakelijk. Op basis van de resultaten van het aanvullend onderzoek is tevens een nader asbestonderzoek uitgevoerd.

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten moet worden vastgesteld of de gewenste vorm van bodemgebruik, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, mogelijk is en zo niet, welke vervolgacties noodzakelijk zijn.

Ter plaatse van de gehele locatie komt met name bijmenging aan puin en plastic in de grond voor en komt tevens incidenteel baksteen, beton en kolen in de grond voor. Ter

plaatsen van de onderzoekslocatie zijn maximaal (plaatselijk) licht verhoogde gehalten aangetroffen aan zware metalen, PCB, PAK, DDD, beta-HCH, Drins en minerale olie. Over het algemeen voldoet zowel de bovengrond en de ondergrond aan de klasse "Altijd toepasbaar". De bovengrond op het zuidelijk deel van Deelgebied 9 (vlak geschoven deel en bossage) is hierop een uitzondering en betreft klasse "Industrie".

Op basis van de resultaten van het verkennend asbestonderzoek en tevens een nader asbestonderzoek uitgevoerd; hierbij is gebleken dat er geen sprake is van een verontreiniging met asbest.

Bij het uitwerken van het verder bouwrijp opleveren van de locatie dient er rekening gehouden te worden dat een eventuele grondbewerking (zeven) van de bovenlaag op puin en ander bijmengingen wenselijk is. Specifiek wordt hierbij opgemerkt dat, hoewel er geen sprake is van een verontreiniging met asbest op de locatie, aanbevolen wordt de zichtbare fractie van de asbesthoudende materialen eveneens af te zeven en aansluitend van de locatie af te voeren."

Het uitgevoerde onderzoek (Sweco Nederland B.V., projectnummer 364141, referentienummer SWNL0257510, d.d. 2 maart 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hierna worden beide begrippen verder uitgewerkt:

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd

worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor- rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Tabel 3: Onderdelen verantwoording uit Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico

¹. *Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.*

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

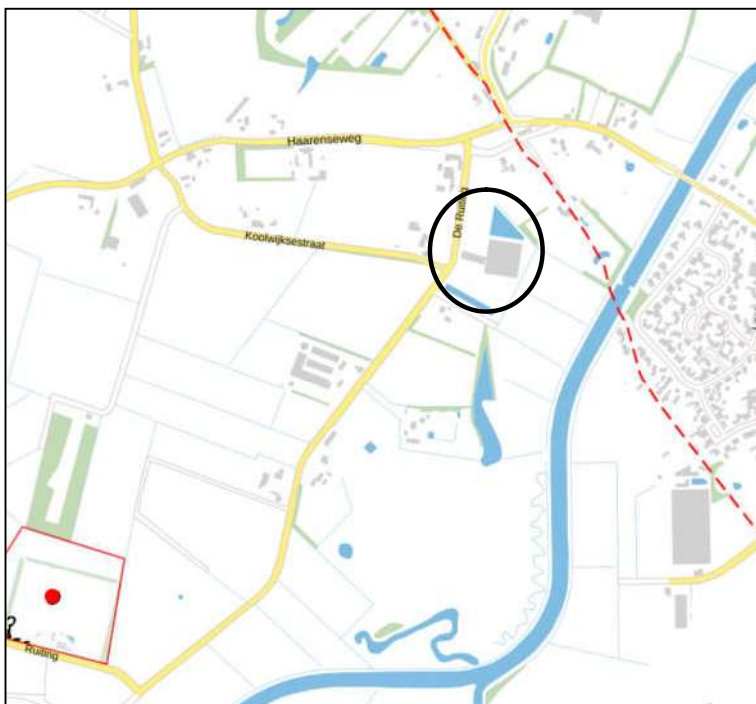
Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz..

Werkdocument Verantwoording Groepsrisico Haaren

De voormalige gemeente Haaren heeft met het werkdocument 'Verantwoording Groepsrisico Haaren' beschreven hoe de gemeente omgaat met externe veiligheidsvraagstukken binnen haar gemeente. Dit werkdocument dient aanvullend op de landelijke wetgeving betrokken te worden bij de beoordeling van de externe veiligheidsrisico's.

4.9.2 Toetsing

Met behulp van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen herontwikkeling. In navolgende figuur is een uitsnede weergegeven van de risicokaart. Het plangebied is hierbij aangeduid in de zwarte cirkel.



Figuur 35: Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart blijkt dat er geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van het plangebied zijn gelegen, welke een risicocontour over het plangebied hebben liggen. Tevens zijn er geen wegen en vaarwegen gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ten oosten van het plangebied is wel een Defensie Pijpleiding (buisleiding) gelegen van I&M Transport.

In de omgeving van het plangebied zijn ook geen hoogspanningslijnen gesitueerd.

Plaatsgebonden risico

De buisleiding heeft een vastgestelde risicocontour PR 10^{-06} van 0 meter.

Groepsrisico

Over het groepsrisico zijn op de risicokaart geen nadere gegevens bekend. De beoogde herontwikkeling leidt echter niet tot verhoging van het groepsrisico.

Werkdocument Verantwoording Groepsrisico Haaren

Conform het werkdocument heeft de DPO leiding een 1%-letaalgrens (invloedsgebied) van 18 meter. Het plangebied is met een afstand van ruim 70 meter gelegen buiten de 1%-letaalgrens. Er hoeft dan ook niet nader getoetst te worden aan de voorwaarden uit het werkdocument.

4.9.3 Conclusie

De beoogde herontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied groepsrisico. Het groepsrisico neemt als gevolg van de beoogde herontwikkeling ook niet toe.

4.10 M.E.R.-beoordeling

4.10.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling

4.10.2 Toets aan drempelwaarde

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten

gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst dient dus wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4.10.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling is voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. De aanmeldingsnotitie is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Nieuw Koolwijk' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer een bestemmingsvlak, dubbelbestemmingen, functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels;
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
7. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
8. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond

toekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedure regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 regels, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschadeposten. Tussen initiatiefnemer en de voormalige gemeente Haaren is derhalve een anterieure overeenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd of niet vast te stellen.

7. PROCEDURE

7.1 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

Onderhavig bestemmingsplan heeft van 3 juni 2021 tot en met 14 juli 2021 voor de inspraak ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is een aantal inspraakreacties ingediend. De betreffende reacties zijn door de gemeente Boxtel behandeld en beantwoord in een eindverslag voor inspraak en vooroverleg. Dit verslag is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

7.2 Omgevingsdialog

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is een uitgebreide dialoog gevoerd met de omgeving van Gebiedsontwikkeling De Ruiting door middel van huiskamergesprekken en een informatieavond. De dialoog is reeds gestart in 2018. De dialoog heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het plan. Deze aanpassingen zijn bekend gemaakt bij de betrokken omwonenden. Ook het opdelen van de ontwikkelingen in twee verschillende bestemmingsplannen, waarvan onderhavig bestemmingsplan enkel één locatie omvat, is bekend gemaakt aan de betrokkenen en belanghebbenden. Een verslag van de dialoog is bekend bij de gemeente Boxtel.

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en de gemeente Boxtel, zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

7.4 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan heeft met ingang van 9 juni 2022 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn is een aantal zienswijzen naar voren gekomen. Voor de inhoud van de zienswijzen, de reactie daarop en of dit al dan niet heeft geleid tot wijzigingen in het plan, wordt verwezen naar de nota van zienswijzen en wijzigingen welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.