

Bestemmingsplan

Reigerskant, Esch

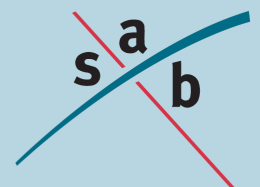
Toelichting

Gemeente Haaren

Datum: 20 april 2017

Projectnummer: 100799.03

ID: NL.IMRO.0788.BP16ESCREigerskant-VA01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Historie	6
2.2	Ruimtelijke structuur	6
2.3	Planbeschrijving	7
2.4	Beeldkwaliteit	10
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	24
4	Milieuaspecten	31
4.1	Bodem	31
4.2	Geluid	32
4.3	Geur	35
4.4	Luchtkwaliteit	36
4.5	Flora en fauna	37
4.6	Externe veiligheid	40
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	43
4.8	Explosieven	49
4.9	Water	50
4.10	Bedrijven en milieuzonering	58
4.11	Verkeer en parkeren	59
4.12	Ladder voor duurzame verstedelijking	61
4.13	Economische uitvoerbaarheid	72
5	Wijze van bestemmen	73
5.1	Algemeen	73
5.2	Verbeelding	73
5.3	Regels	73

6	De procedure	76
6.1	Inspraak	76
6.2	Overleg	76
6.3	Zienswijzen	76

Bijlagen

- Bijlage 1: Geofox-Lexmond (2015), Verkennend bodemonderzoek Reigerskant te Esch. Projectnummer 20150727/SVEN. 27 mei 2015.
- Bijlage 2: SAB (2015), Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Reigerskant Esch, gemeente Haaren. Projectnummer: 100799.03. 7 december 2015.
- Bijlage 3: Gemeente Haaren (2017), Beschikking Hogere grenswaarde geluid Reigerskant, Esch. 14 maart 2017.
- Bijlage 4: SAB (2015), Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven Reigerskant Esch. Gemeente Haaren. Projectnummer: 100799. 18 juni 2015.
- Bijlage 5: SAB (2015), Flora- en faunaonderzoek Esch, Reigerskant. Gemeente Haaren. Projectnummer: 100799.03. 10 juni 2015.
- Bijlage 6: SAB (2016), Voortoets Natuurbeschermingswet 1998 Reigerskant, Esch. Gemeente Haaren. Projectnummer: 100799.03. 10 maart 2016.
- Bijlage 7: SAB (2017), Memo actualisatie Flora- en faunaonderzoek in verband met nieuwe Wet natuurbescherming. Projectnummer: 100799.03. 27 februari 2017.
- Bijlage 8: Brandweer Brabant-Noord (2016), Advies voorontwerp bestemmingsplan Reigerskant Esch. 17 maart 2016.
- Bijlage 9: SyntheGra (2011), Bureauonderzoek Kern Esch gemeente Haaren. Projectnummer: SyntheGra Rapport S100342. 3 januari 2011.
- Bijlage 10: Gemeente Haaren (2011), Selectieadvies archeologische monumentenzorg Bureauonderzoek Kern Esch, gemeente Haaren. 13 april 2011.
- Bijlage 11: SyntheGra (2011), Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek. Oostzijde kern Esch gemeente Haaren. 2 augustus 2011.
- Bijlage 12: Gemeente Haaren (2011), Selectieadvies Archeologische Monumentenzorg. Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek. Oostzijde kern Esch, gemeente Haaren_aangepast. 21 juni 2011.
- Bijlage 13: Gemeente Haaren (2013), Selectieadvies Archeologische Monumentenzorg. Inventariserend Veldonderzoek, proefsleuven. Oostzijde kern Esch, Reigerskant, gemeente Haaren. 18 december 2013.
- Bijlage 14: SyntheGra (2014), Inventariserend Veldonderzoek, door middel van proefsleuven. Oostzijde kern Esch te Esch. Projectnummer SyntheGra Rapport S130052. 21 januari 2014.
- Bijlage 15: AVG Explosieven Opsporing Nederland (2013), Vooronderzoek Esch - Reigerskant. Rapport: 1356081-VO-02. 10 juli 2013.
- Bijlage 16: AVG Explosieven Opsporing Nederland (2013), Proces-verbaal van oplevering CE onderzoek Reigerskant Esch. Documentcode: 1356081-PVO-01. 16 augustus 2013.
- Bijlage 17: Geofoxx (2016), Waterhuishoudkundig plan Reigerskant te Esch. Projectnummer: 20132170/SVEN. 1 maart 2016.
- Bijlage 18: Waterschap De Dommel (2016), Brief instemming aangepaste versie Waterhuishoudkundig plan Reigerskant te Esch. 25 april 2016.
- Bijlage 19: Nota inspraak en vooroverleg.
- Bijlage 20: Nota zienswijzen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Haaren is al enige tijd bezig met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Reigerskant te Esch. Deze nieuwe woningbouwlocatie betreft circa 65 woningen voor diverse doelgroepen en zal gefaseerd worden gebouwd. Het plan is beoogd op agrarische gronden tussen de Runsdijk, de Dorpsstraat en 't Nieuwland. De locatie ligt aan de noordoostzijde van de kern Esch.

De woningbouwlocatie werd al genoemd in de Structuurvisie Plus, dat in juli 2004 werd vastgesteld door de gemeenteraad van Haaren. Het betrof toen al circa 65 woningen. In het Masterplan Woningbouw, vastgesteld in mei 2007, is ook rekening gehouden met het aantal van circa 65 woningen in Reigerskant. Dit aantal is ook vermeld in de woningbouwmatrix die in het RRO-Noord-Brabant is geaccordeerd. Daarin staan voor de periode 2015 t/m 2019 voor Reigerskant 45 woningen gepland. De overige 20 woningen staan voor de periode daarna (2020-2025). De gemeente gaat uit van oplevering van de eerste woningen in 2017.

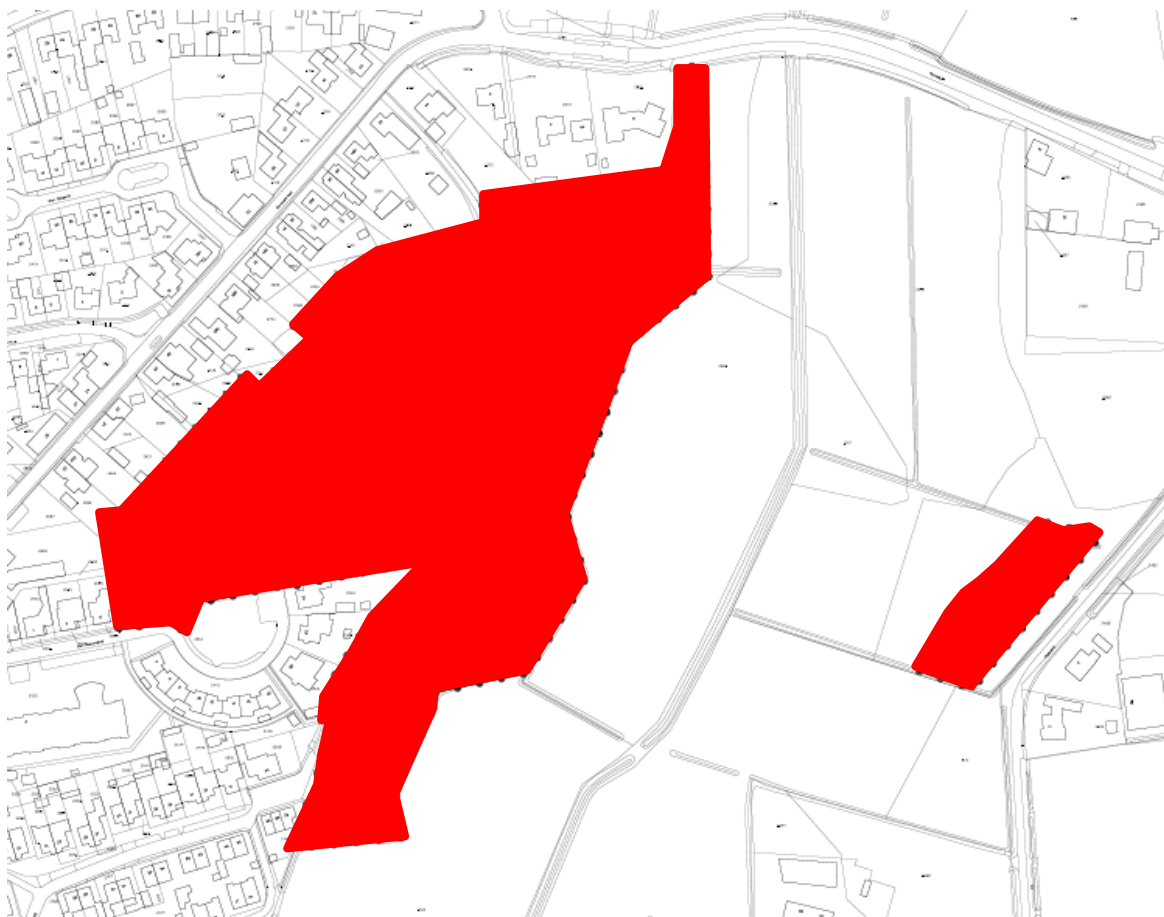
In de door de gemeenteraad van Haaren in juli 2011 vastgestelde Woonvisie 2011-2015 staat centraal hoe men wil bereiken dat vraag en aanbod op de woningmarkt zo optimaal mogelijk op elkaar worden afgestemd. De focus voor het woonbeleid ligt op onderscheidend vermogen. Prioriteit hebben de doelgroepen starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren. Inzet is de bouw van goedkope en middeldure woningen voor deze doelgroepen, zowel koop als huur. Dit plan voorziet hierin. Beoogd zijn verschillende typen woningen voor diverse doelgroepen.

Het vigerende bestemmingsplan betreft het Bestemmingsplan Buitengebied uit 2011. Hierin is de bestemming voor het gebied Reigerskant 'Agrarisch'. Het gehele gebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', een deel heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging'. De ontwikkeling van een woningbouwlocatie past zodoende niet in het vigerende bestemmingsplan. In dit kader is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouwlocatie Reigerskant mogelijk.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Reigerskant ten oosten van de kern Esch. De kern ligt in het oosten van de gemeente Haaren. De grenzen van het plangebied worden globaal gevormd door:

- Aan de noordkant: Runsdijk en achterzijde percelen Runsdijk;
- Aan de oostkant: agrarische gronden;
- Aan de zuidkant: Het Nieuwland en agrarische gronden;
- Aan de westkant: achterzijde percelen Dorpsstraat.



Figuur: Begrenzing plangebied

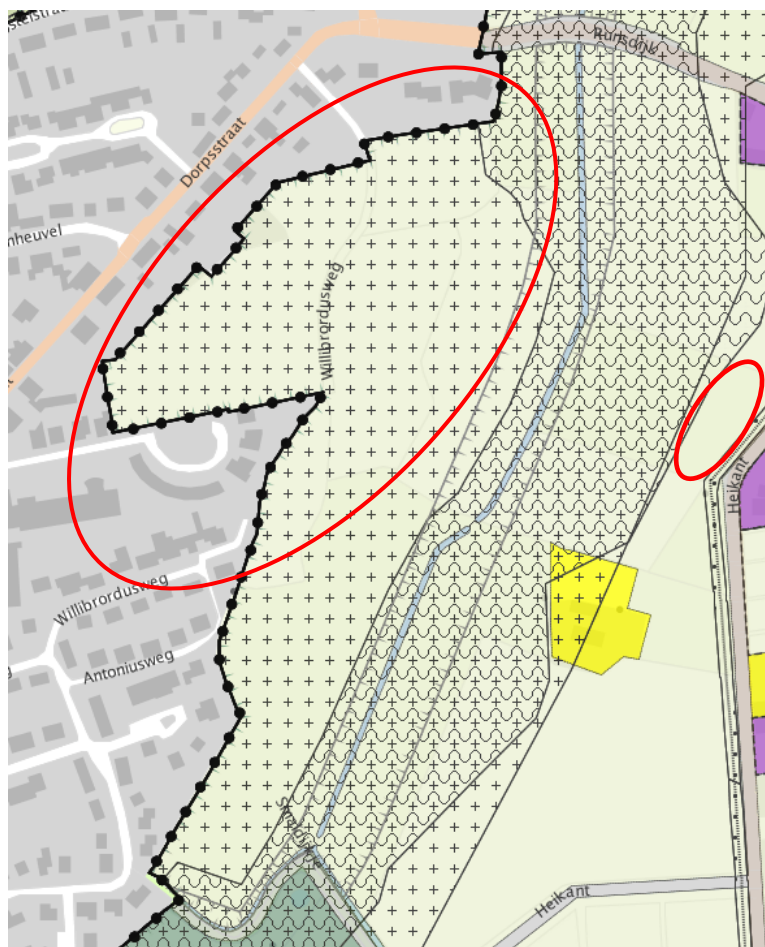
Naast de beoogde woningbouwlocatie bestaat het plangebied uit een agrarisch perceel aan de oostzijde van het Eschloopje. Deze gronden maken deel uit van dit bestemmingsplan vanwege de benodigde compensatie van regionaal waterbergingsgebied. In paragraaf 4.9 komt dit nader aan de orde.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan “Reigerskant, Esch” in werking treedt, geldt in het plangebied het op 7 september 2011 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied”. Sinds 16 februari 2015 gelden hierbij de aanpassingen aan de regels op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied, correctieve herziening”.

In het bestemmingsplan “Buitengebied” heeft het plangebied de bestemming Agrarisch. Ook is (een deel van) het plangebied bestemd als Waarde - Archeologie 2, Waterstaat - Waterberging en Reconstructiewetzone - Extensiveringsgebied.

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. Binnen deze bestemming is de ontwikkeling van woningbouw niet mogelijk. Onderhavige ontwikkeling past daarom niet binnen het vigerende plan. Middels dit bestemmingsplan kan de ontwikkeling van woningbouw mogelijk worden gemaakt.



Figuur: Uitsnede kaart bestemmingsplan Buitengebied met globale aanduiding plangebied

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de historie, de ruimtelijke structuur van Esch en van het plan Reigerskant.

In hoofdstuk 3 wordt het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid behandeld. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieuaspecten van belang voor het voorliggende bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 Planbeschrijving

2.1 Historie

De naam Esch moet zijn afgeleid van de boomsoort van deze naam. Dat er al vroeg bewoning was, blijkt uit opgravingen tussen 1950 en 1961. Er werden in die periode diverse tumulusgraven blootgelegd uit de Romeinse tijd. (60 - 270 na Chr.) In het zogenaamde “graf van de rijke dame” vond men het barnstenen beeldje van de God Bacchus. Een vergrote kopie van dit beeld heeft een plaats gekregen op de Essche Bierpomp. Dat er reeds vroeg een verbindingsweg was tussen Belveren en Esch, bleek uit de (Romeinse) veenbrug die dichtbij de plaats van de opgravingen ontdekt werd door studenten van de Landbouwhogeschool te Wageningen onder leiding van prof. dr. Edelman.

In 773 - 774 schonk een zekere Neveling vier hoeven in het dorp Hesc aan de Abdij van Echternach. Dit vormde het begin van een tot aan de Franse Tijd durend hecht contact met deze Luxemburgse Abdij. De band met Echternach vond eveneens uitdrukking in het schepenzegel dat het randschrift droeg: “Schepenen des dorps van St. Willibrord”. St. Willibrordus is ook nu nog de patroon van het gilde, de fanfare, de basisschool en de Essche parochie die reeds in de dertiende eeuw bestond.

Kort na 1300 bevestigde de hertog van Brabant de uitgifte van de gemeente - de heide - aan de ingezetenen van Esch. In 1491 stichtte Maarten van Elmpst en zijn vrouw Ida Roeters op hun goed “Emerhorst” een tehuis voor zes oude mannen. In 1543 werd het dorp platgebrand door Maarten van Rossum omdat het dorp de 200 gulden van de brandschatting niet kon betalen. De zeventiende en achttiende eeuw waren voor Esch een periode van teruggang en armoede. Pas in de tweede helft van de negentiende eeuw toen de belastingdruk afnam en nieuwe bemestingsmethoden en ontginningen werden toegepast, kwam er een geleidelijke opleving die zich daarna heeft doorgezet.

2.2 Ruimtelijke structuur

De kern Esch is ontstaan op de hogere oostelijke oeverwal van de Essche Stroom tussen twee beekdalen. De kern kan daarom worden getypeerd als een beekdalennederzetting. Daarnaast is Esch ontstaan als wegdorp langs de routes Haarenseweg, Leunisdijk, Postelstraat en Dorpsstraat. Op de plaats waar de wegen samenkomen heeft zich een plein gevormd, het Marktplaatsje. In de jaren zestig zijn de eerste planmatige uitbreidingen van start gegaan ter hoogte van de Essche Stroom, Haarenseweg en Leunisdijk. Vervolgens hebben de planmatige uitbreidingswijken Venakkers en het bedrijventerrein Broxven zich ontwikkeld aan de oostzijde van de Leunisdijk.

De historische routes vormen de basis voor de stedenbouwkundige structuur van de kern. De gevelwand van de linten is sterk gedifferentieerd en bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande historische bebouwing opgebouwd uit een laag met kap. Opvallend element in de lintbebouwing van de Dorpsstraat is het restant van een molen, dat boven de lintbebouwing uitsteekt. Aan het plein liggen de meest markante bouwwerken van de kern waarbij het voormalige raadhuis en de St. Willibrorduskerk overblijfselen zijn van de historische bebouwingsstructuur.



Figuur: Ruimtelijke structuur kern Esch

Aan de west- en zuidoostkant van de kern liggen de meer recente woonwijken. Hier bestaat de bebouwing voornamelijk uit halfvrijstaande en vrijstaande woningen opgebouwd uit afwisselend één en twee bouwlagen. Aan het Nieuwland is een woonzorgcomplex gelegen. Dit zorgcentrum is zichtbaar vanaf de Dorpsstraat. Bij realisatie is aansluiting gezocht bij de lintbebouwing van de Dorpsstraat (één bouwlaag met kap). Aan de westzijde grenzen de tuinen van de bebouwing langs de Kollenberg direct aan de beek de Essche Stroom. Door de redelijk open bebouwingswand is hier sprake van een zachte rand. De Essche Stroom vormt hier de ruimtelijke begrenzing van de kern.

Aan de noordkant van Esch is de afstand tussen de bebouwing en de beek betrekkelijk groter. Hier vormt de rand een meer diffuse overgang van stedelijk en landelijk gebied. Op enkele plekken zijn zelfs ruime doorzichten naar de Essche Stroom.

Ook aan de oostzijde wordt de kernrand gekenmerkt door een vrij zacht karakter. De wanden langs de Dorpsstraat zijn redelijk dicht bebouwd, maar bieden voldoende zichtlijnen naar het landelijk gebied. Het gebied tussen de Runsdijk, Dorpsstraat en Het Nieuwland biedt mogelijkheden voor woningbouw. Bij de woningbouwlocatie dient een zachte overgang naar het beekdal te worden gerealiseerd. Dit bestemmingsplan is gericht op dit gebied.

Aan de zuidzijde daarentegen is sprake van harde kernranden. De nieuwbouw langs De Venakker vormt op dit moment een harde rand; de bebouwingswand is dicht en biedt amper zicht op het landelijk gebied. Verder ligt aan de zuidzijde van de kern een kleinschalig bedrijventerrein, het Broxven. Het bedrijventerrein wijkt qua schaal en vorm sterk af van de overige bebouwing en vormt een harde grens van de kern Esch.

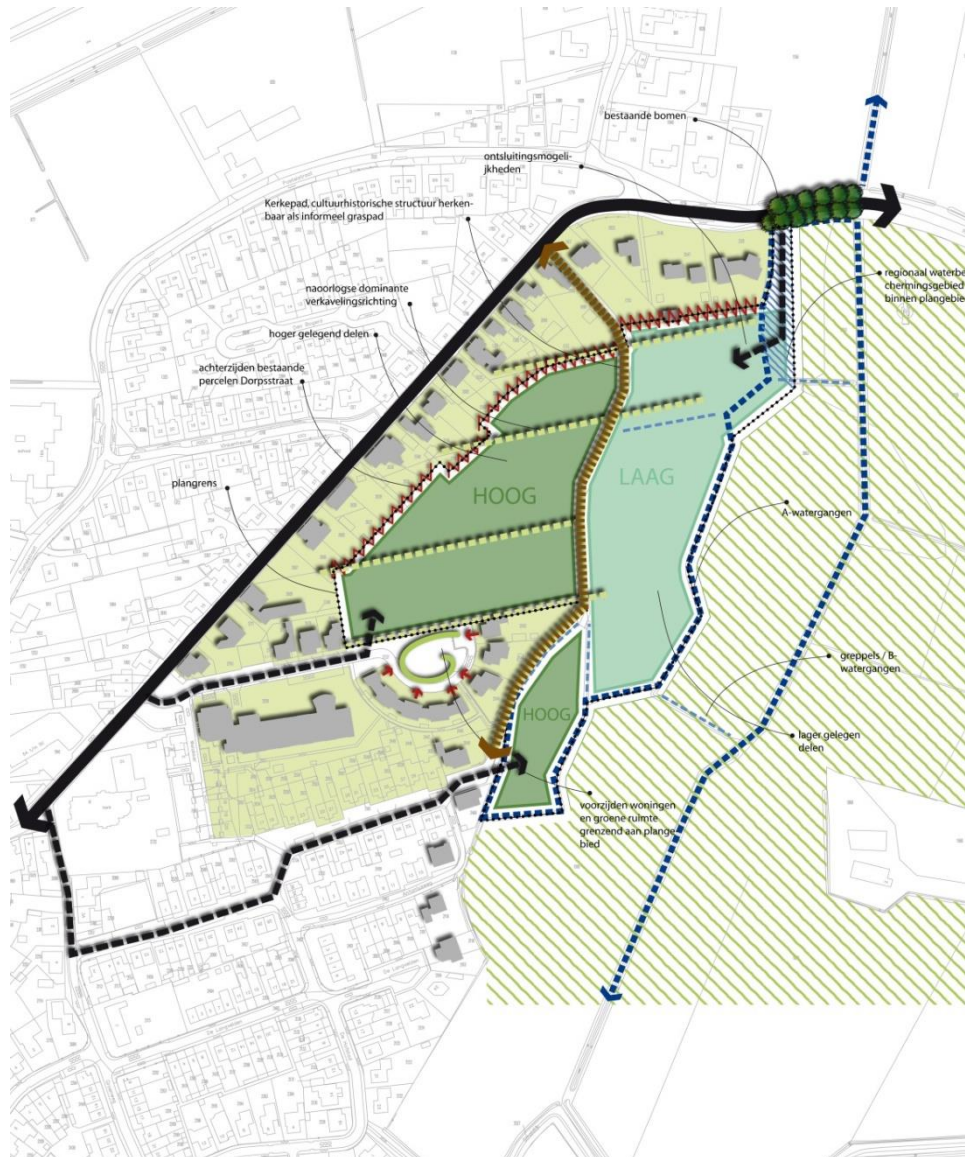
2.3 Planbeschrijving

De functionele structuur van Reigerskant betreft enkel woningen. Er zijn vooralsnog circa 65 woningen gepland, verdeeld over goedkope aaneengesloten woningen (circa 24), middeldure twee-onder-een-kap/kleine vrijstaande woningen (circa 27) en dure grotere vrijstaande woningen (circa 14). De woningbouwlocatie zal gefaseerd worden ontwikkeld. Vanwege de gewenste flexibiliteit is enige marge gewenst. In de regels is dan ook een maximum van 75 woningen opgenomen. De relevante onderzoeken in dit bestemmingsplan zijn hierop afgestemd.

Indicatief stedenbouwkundig ontwerp

Voordat is gekozen voor een stedenbouwkundig ontwerp, is er een modellenstudie geweest. Op basis hiervan is het model 'Kerkepad' gekozen. In dit model is het pad als structuur opgenomen. Het is gekoppeld aan de centrale groene ruimte van de wijk Reigerskant en wordt vrijgehouden van de parkeerfunctie.

Navolgende analysekaart heeft als uitgangspunt gefungeerd voor de keuze van het ontwerp:



Figuur: Analysekaart Reigerskant

Bron: SAB

Het stedenbouwkundig model betreft een indicatief model. De uiteindelijke indeling/vormgeving kan hiervan afwijken, zolang er maar sprake is van de realisatie van maximaal 75 grondgebonden woningen binnen de aangegeven bouwvlakken.

Het stedenbouwkundig plan heeft drie belangrijke dragers:

- Het Kerkepad en de watergang zijn de dragende structuur van het plan;
- Het realiseren van groene ruimten waaraan gewoond wordt;
- Het benutten van het doorzichten naar het open landschap.

Naast wonen is er ruimte voor groen/water en voor verkeer/verblijf. De woningen betreffen grondgebonden woningen. Dit kunnen zowel aaneengesloten woningen, twee-onder-een-kap woningen als vrijstaande woningen zijn. De achterzijde van woningen in het westen van het plangebied sluiten aan op de achterzijde van de bestaande percelen aan de Dorpsstraat. Hierdoor is er variatie in de kaveldiepte van deze percelen. De woningen in het zuidelijke deel sluiten op een passende wijze aan op de bestaande woningen aan Het Nieuwland.

De woningen zijn gegroepeerd rond interne groene ruimten. Veel woningen hebben uitzicht op deze groenzones. De buitenste rand betreft ook een groenzone. Hiermee ontstaat uiteindelijk een nieuwe zachte oostelijke dorpsrand van Esch. Het gebied voorziet daarnaast in de functie water. Er loopt een watergang door het gebied en er is een deel van het gebied aangewezen als waterbergingsgebied. Op de navolgende figuur is het (indicatieve) stedenbouwkundige plan weergegeven:



Figuur: Indicatief stedenbouwkundig plan Reigerskant

Het plangebied wordt ontsloten via zowel Het Nieuwland, de Runsdijk als de Willibrordusweg. De entrees worden gemarkeerd door groen. Daarnaast blijft het Kerkepad behouden als een cultuurhistorische structuur in het gebied. Het pad blijft deels herkenbaar als informeel graspad en wordt deels een woonpad. Het vormt de grens tussen de hoger gelegen delen en de lager gelegen delen in het gebied. De vormgeving van de ontsluiting van het plangebied is dusdanig dat sluipverkeer wordt voorkomen. Parkeren gebeurt deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte (zowel in de vorm van haaks- als langsparkeren).

2.4 Beeldkwaliteit

Inleiding

Om een zorgvuldige inpassing van de ontwikkeling te bewerkstelligen, en daarmee de bestaande en toekomstige kwaliteit, uitstraling en karakter van Esch te versterken, zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld. De beeldkwaliteitscriteria zullen als aanvulling op de welstandsnota worden vastgesteld en in die hoedanigheid dienst doen als toetsingskader voor toekomstige bouwplannen. In deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt het beoogde beeld van de bebouwing en de openbare ruimte van de nieuwe wijk toegelicht en worden de criteria daarvoor geformuleerd. Dat beoogde beeld hangt nauw samen met de stedenbouwkundige opzet. In deze beeldkwaliteitsparagraaf komen daarom eerst de kenmerken en de achterliggende gedachte achter de stedenbouwkundig opzet nader aan bod. Vervolgens staan de daaruit voortvloeiende criteria voor de bebouwing centraal. Deze paragraaf eindigt met criteria voor de openbare ruimte en de overgangen tussen openbare en privé ruimte.

Stedenbouwkundige opzet

Het plan is gebaseerd op de stedenbouwkundige context van de directe omgeving. De volgende aspecten hebben daarbij als aanknopingspunt gefungeerd voor de opzet van het plan:

- De drie ruimtelijke structuren die in en om de planlocatie liggen: de Dorpsstraat, het kerkepad en de Watergang aan de oostzijde van het gebied;
- De openheid en het groen ten oosten van de watergang;
- De zuidelijke begrenzing van het gebied door voorzijden van bestaande woningen aan het Nieuwland;
- De westelijke en noordelijke begrenzing van het gebied door achterkanten van bestaande woonpercelen aan de Dorpsstraat en de Runsdijk;
- Het dorpsse karakter van Esch met een variatie aan openbare ruimten waaraan gewoond wordt.

Op basis van die context komt de zuidwest - noordoost richting van de omliggende structuren terug in de hoofdopzet van het plan. Ten eerste door het kerkepad, dat als structuur gehandhaafd blijft als een centrale informele route door de wijk. Ten tweede volgen de woningen aan de oostzijde het verloop van de watergang, waarnaar ze ook front maken. Tenslotte zijn er aan de Dorpsstraat achterzijden van nieuwe kavels tegen achterzijden van de bestaande kavels gesitueerd, waardoor er aan de voorzijde een woonstraat ontstaat, evenwijdig aan de Dorpsstraat.

De relatie naar het open gebied en de watergang krijgt op drie manieren gestalte. Ten eerste door de watergang op te nemen in een groenzone die grenzend aan het open gebied de oostrand van de nieuwe wijk vormt. Daarnaast is er aan die groenzone een nieuwe dorpsrand gecreëerd met woningen die allemaal uitkijken over groenzone, watergang en open gebied. Tenslotte vormen de oost - west gericht woonstraten zichtlijnen naar het open gebied, zodat er ook vanuit de openbare ruimte dieper in de wijk een relatie naar dit groen ontstaat.

De dorpse, gevarieerde context komt ook terug in de opzet van de wijk. De gedachte is zoveel mogelijk woningen een relatie naar het groen te geven. Daar waar er geen relatie naar de groene oostrand is, kent het plan juist besloten, interne groene plekken waaromheen de nieuwe woningen zijn gegroepeerd. Ter plaatse van het Nieuwland is daarbij aansluiting gezocht op het bestaande groen. Bestaande en nieuwe woningen omsluiten hier samen een grote groene ruimte.

De wijk wordt op drie locaties ontsloten; op de Runsdijk, het Nieuwland en de Willibrordusweg. Runsdijk en het Nieuwland ontsluiten samen veruit het grootste deel van de wijk. Sluipverkeer wordt enerzijds voorkomen door aan de westzijde twee woningen in het profiel te laten springen, waardoor de straat een asverspringing krijgt. Bijkomend voordeel is dat de lange open ruimte door het inspringen van deze twee woningen wordt opgedeeld in kleinschalige ruimten.



Beeldkwaliteitsrichtlijnen bebouwing

Het stedenbouwkundig plan laat een verkaveling en een globale inrichting van de openbare ruimte zien. Om voldoende flexibiliteit mogelijk te maken, ligt echter alleen de hoofdropzet vast. Verkaveling en inrichting dienen dan ook als voorbeelduitwerking, niet als blauwdruk. Binnen de hoofopzet kunnen bijvoorbeeld best woningtypen worden gewisseld, kavelgrenzen worden verschoven en parkeerplaatsen anders worden ondergebracht dan in de voorbeelduitwerking. Dit kan echter niet op willekeurige wijze. Mede daarom zijn de volgende beeldkwaliteitscriteria opgesteld. De voorbeelduitwerking voldoet aan die criteria, een andere uitwerking is zeker mogelijk, maar dient wel eveneens aan deze criteria te voldoen.

Algemeen streefbeeld

Het streven is aan te sluiten op de dorpse schaal en het dorpse karakter van Esch. Naast de stedenbouwkundige opzet die hier al uiting aan geeft, betekent dit onder meer het toepassen van bescheiden volumes met een kap, zorgen voor variatie in het bebouwingsbeeld en inzetten op individuele herkenbaarheid van de woningen.

Structuur, positionering & oriëntatie

- Enkele locaties vertegenwoordigen een bijzonder punt in de structuur. Deze zijn aangegeven op de afbeelding “accenten” en vormen stedenbouwkundige accenten waarvoor aanvullende criteria gelden;
- Stedenbouwkundige accenten bevinden zich op bijzondere locaties binnen de stedenbouwkundige structuur, aangegeven in de afbeelding ‘stedenbouwkundige accenten’. Deze accenten bestaan uit een vrijstaande woning, een twee-aan-één-geschakelde woning of een twee-onder-één-kap woning en onderscheiden zich in bouwmassa van de overige woningen;
- Voor stedenbouwkundige accenten is het belangrijk dat zowel kopgevel als voorgevel representatief zijn en maximaal op de openbare ruimte gericht. Garages of bergingen zijn daarom tegen de kopgevel aan de niet openbare zijde gesitueerd of aan de openbare zijde als vrijstaande bijgebouwen achter de woning;
- Alle hoofdvolumes zijn haaks op of evenwijdig aan de straat geplaatst;
- Teneinde een gevarieerd bebouwingsbeeld te realiseren, wisselt de nokrichting. Maximaal drie volumes naast elkaar hebben dezelfde nokrichting;
- In het woonveld achter de Dorpsstraat ligt de voorgevelrooilijn op 2 meter uit de voorste erfgrens. Dit om de afstand tussen de nieuwe en de bestaande bebouwing te maximaliseren en toch een voortuin aan de straat te realiseren;
- In de overige woonvelden ligt de voorgevelrooilijn op 2-6 meter uit voorste erfgrens (afbeelding “rooilijnen”);
- De hoofdmassa van twee-onder-één-kap woningen ligt op minimaal vier meter uit zijdelingse erfgrens. Zo wordt een open bebouwingsbeeld gecreëerd en voorkomen dat de volumes met bijgebouwen aan elkaar groeien;
- Alle aanbouwen liggen teruggeplaatst ten opzichte van het hoofdvolume, minimaal 1 meter uit de voorgevelrooilijn;
- Aanbouwen van vrijstaande woningen, twee-aan-één-geschakelde woningen of twee-onder-één-kap woningen liggen altijd minimaal 1 meter uit de zijdelingse erfgrens. Bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse erfgrens worden gesitueerd, mits ze zich achter het hoofdvolume bevinden en hier los van staan;
- Woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen kennen een dubbele oriëntatie. Dit betekent dat er aan beide openbare zijden voldoende gevelopeningen zijn met daarachter een representatief woonprogramma. Aan de openbare ruimte zijn er nooit blinde gevels. Dit geldt ook voor koppens van rijwoningen;
- Er bevinden zich maximaal twee rijen van aaneengesloten woningen naast elkaar. Indien er zich twee rijen van aaneengesloten woningen naast elkaar bevinden, dan bevatten deze nooit meer dan vier woningen per rij. Naast een rij met meer dan vier aaneengesloten woningen bevindt zich dus altijd een twee-onder-één-kapwoningen, een twee-aan-één geschakelde woning of een vrijstaande woning;
- Er bevinden zich maximaal twee volumes met een twee-onder-één-kap woning naast elkaar.

Bouwmassa

- Om aan te sluiten op de dorpse schaal bedraagt de maximale goothoogte 6 meter en de maximale nokhoogte 10 meter;
- Bij stedenbouwkundige hoogteaccenten bedraagt de maximale goothoogte 8 meter en de maximale nokhoogte 12 meter;



Afbeelding: Stedenbouwkundige accenten



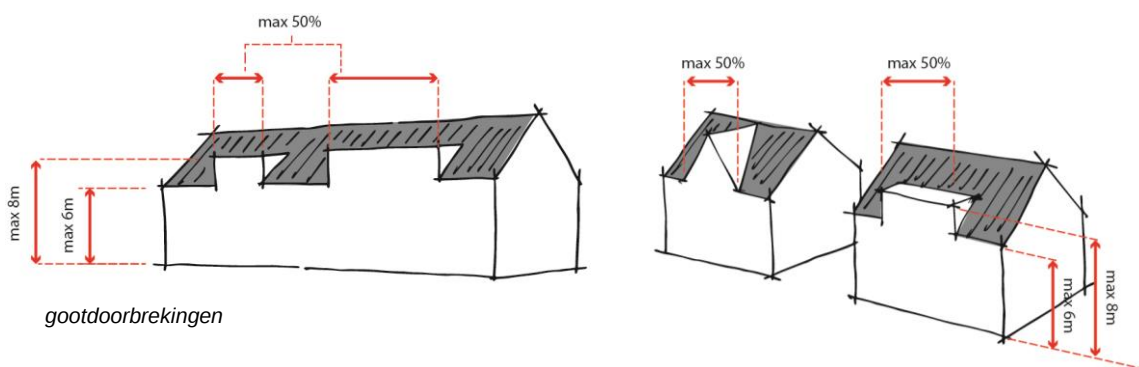
Afbeelding: Rooilijnen

- De maximale footprint van het hoofdvolume bedraagt voor een rijwoning maximaal 72 m², voor een twee-onder-één-kap woning of twee-aan-één-geschakelde woning maximaal 96 m² en voor een vrijstaande woning maximaal 120 m²;
- Daarnaast staat de footprint van het hoofdvolume altijd in relatie tot de kavelomvang. De footprint bedraagt voor rijwoningen maximaal 50%, voor twee-onder-één-kap woningen en twee-aan-één-geschakelde woningen maximaal 40% en voor vrijstaande woningen maximaal 35% van het kaveloppervlak;
- Er bevinden zich maximaal 6 aaneengesloten woningen in een rij;
- Alle woningen zijn voorzien van een kap. De kapvorm mag variëren. Toegestaan zijn zadeldaken, schilddaken, mansardedaken, tentdaken en getoogde daken. Lessenaarsdaken en afgeplatte daken zijn uitgesloten;

- Bij rijen met meer dan vier aaneengesloten woningen dient een bebouwingsaccent in de bouwmassa te worden toegepast. Het toe te passen bebouwingsaccent is vrij. Er valt bijvoorbeeld te denken aan een nokverdraaiing in combinatie met een topgevel, een rooilijnsprong, een verspringing in de goothoogte, uitkragingen, hoekvensters of erkers die over de verdieping doorlopen, een gootdoorbreking met een doorgemetselde gevel of een gootdoorbreking met een omgevouwen kap (zie afbeelding bebouwingsaccenten);



- Bij alle woningtypen zijn gootdoorbrekingen door doorgemetselde gevels maximaal 8 meter hoog en bedragen ze (gezaamenlijk) maximaal 50% van de gevelbreedte (zie afbeelding gootdoorbrekingen).



Vormgeving

- Er geldt geen specifieke bouwstijl waarin dient te worden gebouwd. Er is daarentegen juist een grote mate van vrijheid en flexibiliteit, passend bij een gevarieerd dorps milieu (zie foto's). Er gelden wat betreft vormgeving daarom slechts enkele criteria waarbinnen die variatie plaats kan vinden;
- De vormgeving getuigt van een eigentijdse, ingetogen sfeer. Het materiaal- en kleurgebruik is rustig en ingetogen. Het hoofdmateriaal bestaat uit natuurlijke materialen als hout en baksteen. Accenten zijn uitgevoerd in hout, zink, glas;
- Daken zijn afgedekt met keramische pannen, antraciet of oranje/rood. Als accent zijn ook zinken daken toegestaan. Zonnepanelen zijn overal toegestaan;
- Een seriematig beeld dient te worden voorkomen. De woningen zijn individueel herkenbaar en er is sprake van variatie. Bij voorkeur geen herhaling van exact dezelfde vormgeving. Indien er toch herhaling plaatsvindt staan er minimaal 3 woningen tussen de woningen met dezelfde vormgeving.



Geen eenduidige stijl voor de hele buurt, maar dorpse variatie mogelijk maken. Eigentijdse, ingetogen sfeer en materiaalgebruik

Beeldkwaliteitsrichtlijnen openbare ruimte en overgangen

Erfafscheidingen

- Er is sprake van onderscheid in lage erfafscheidingen en hoge erfafscheidingen. Op de afbeelding “erfafscheidingsen” is aangegeven waar een lage erfafscheiding verplicht is en waar ook een hoge erfafscheiding gemaakt mag worden;
- Lage erfafscheidingen bestaan uit een haag tot 1 meter hoog en van een gebiedseigen soort;
- Hoge erfafscheiding die aan de openbare ruimte grenzen bestaan uit een haag tot 2 meter hoog en van een gebiedseigen soort, uit een lage tuinmuur in combinatie met een begroeid hekwerk, of uit een begroeid hekwerk;

Groen

- Er is uitsluitend sprake van gebiedseigen bomen;
- Er is onderscheid in inrichting tussen het deel ten westen van het kerkepad (hoog en droog) en het deel ten oosten daarvan (laag en nat);
- Dit verschil komt tot uitdrukking in de keuze voor de boomsoorten en de ondergrond. In het hoge deel is er sprake van geordend beeld: grasvelden met bijvoorbeeld solitairen of groepen van Eik, Es, Linde of Beuk. In het lager deel heerst er een wat natuurlijker beeld: bloemrijk grasland, rietoevers, groepjes van Wilg en Zwarte Els met een enkele solitaire in de vorm van een Treurwilg, Esdoorn of Moeroseik.

- Het merendeel van de bomen in het oostelijke deel zijn zodanig gesitueerd dat ze de oude kavelgrenzen in dit deel begeleiden en zo het onderscheid tussen oost en west benadrukken. De enige uitzondering hierop vormen enkele bomen die solitair tussen de parkeerplaatsen of op de kop van de groenzone zijn gesitueerd.
- Het kerkepad zelf wordt begeleid met een groenstrook en smal talud. In de groenstrook zijn bomen opgenomen zodat deze historische structuur wordt benadrukt. Daarbij is sprake van een boomsoort die niet in de overige delen van de wijk wordt toegepast;



Afbeelding: Erfafscheidingen



Afbeelding: Groene ruimten

- De zijdelingse erfafscheiding van Het Nieuwland 24 grenst aan de nieuwe openbare ruimte en wordt afgeschermd door middel van bomen en/of heestergroepen.

Verharding

- Het materiaalgebruik voor de straten is afgestemd op het Nieuwland en/of de Willi-brordusweg. Dit betekent (een combinatie van) gebakken, roodbruine straatklinkers en grijze betonstraatstenen;
- Het straatprofiel is bij voorkeur uitgevoerd in één niveau. Dit betekent dat er tussen loopstroken en rijbaan/parkeervak geen niveauverschil door middel van trottoirbanden aanwezig is. In plaats daarvan wordt onderscheid aangebracht door middel van een goot, onderscheid in bestratingsverband, kleurnuance of onderscheid in materiaal;
- De verharde delen van het kerkepad kennen een afwijkende materialisering ten opzichte van de rest van de straten. Daarbij kan gedacht worden aan groene bestrating in de vorm van een open klinker waartussen gras kan groeien.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en de ruimtelijke doelen en uitkomsten in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Land-schap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

Nationaal belang 1: Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;

Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;

Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;

Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

2. Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitsstelsel van weg, spoor- en vaarweg;

Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

3. Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;

Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;

Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;

Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;

Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland.

Conclusie

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. De ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen. Zie hiervoor paragraaf 4.12.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat

van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Het betreft onder meer de volgende onderdelen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij allereerst om enkele specifieke onderwerpen, zoals de kustfundamenten, het IJsselmeer, de elektriciteitsvoorziening en de ecologische hoofdstructuur.

Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Dit betekent voor gemeenten en provincies dat de noodzaak voor en mogelijkheden om binnen dan wel buiten bestaand bebouwd gebied in een nieuwe ontwikkeling te voorzien met hun voor en nadelen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Conform artikel 3.1.6 Bro), moet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt, invulling worden gegeven aan de volgende punten:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Conclusie

Het Barro is van betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. De ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen. Zie hiervoor paragraaf 4.12.

3.1.3 Nationale landschappen

Het plangebied Reigerskant is onderdeel van het Nationale Landschap Het Groene Woud. In 2011 heeft Streekraad Het Groene Woud & De Meierij de Ontwikkelingsvisie Het Groene Woud 2011-2025 vastgesteld. Deze visie vormt de leidraad voor de ontwikkeling van Het Groene Woud.

Het Groene Woud vormt het groene hart van Brabant en BrabantStad. Van belang is de versterking van de relatie met de omliggende steden en van de kwaliteiten die de contramal vormen van de steden. Denk hierbij aan de natuur- en landschapswaarden, de rust, de kleinschaligheid, het agrarische karakter en de mooie dorpen. Versteving van de relatie met de omliggende steden gaat niet alleen over de recreatieve beleving, de toegankelijkheid en de bereikbaarheid van Het Groene Woud, maar betreft ook economische en sociale relaties. Zo is de groene omgeving van de steden een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor hoogwaardige bedrijven.

De hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Het Groene Woud zijn versterking van het landschap, stimulering groene economie en het laten terugvloeien van extra gegeeneerde economie naar het landschap.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan staat met de verdere uitvoering van de visie niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn:

- de natuurlijke basis; de belangrijkste trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Het plangebied is gelegen in 'Gemengd landelijk gebied' volgens de Structurenkaart (zie onderstaande figuur). Gemengd landelijk gebied is een gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend.

In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.



Figuur: uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 met globale aanduiding plangebied (rood).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

In het landelijk gebied zijn de ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen gericht op de eigen behoefte. Leefbaarheid is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Samen met bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

De provincie vindt het daarnaast belangrijk dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering, transformatie, intensivering en meervoudig ruimtegebruik moeten goed worden benut. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt ook in dat ruimtevragers rekening houden met de kwaliteiten van de omgeving. Een ontwikkeling moet aansluiten bij de maat, schaal en functie van zijn omgeving.

Conclusie

Onderhavig project sluit aan bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De locatie is gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied'. Het plangebied ligt aan de rand van Esch, op de grens van de kern en het landelijk gebied. Met de realisatie van de woningbouw wordt rekening gehouden met de omgevingskwaliteiten van het plangebied en de omgeving.

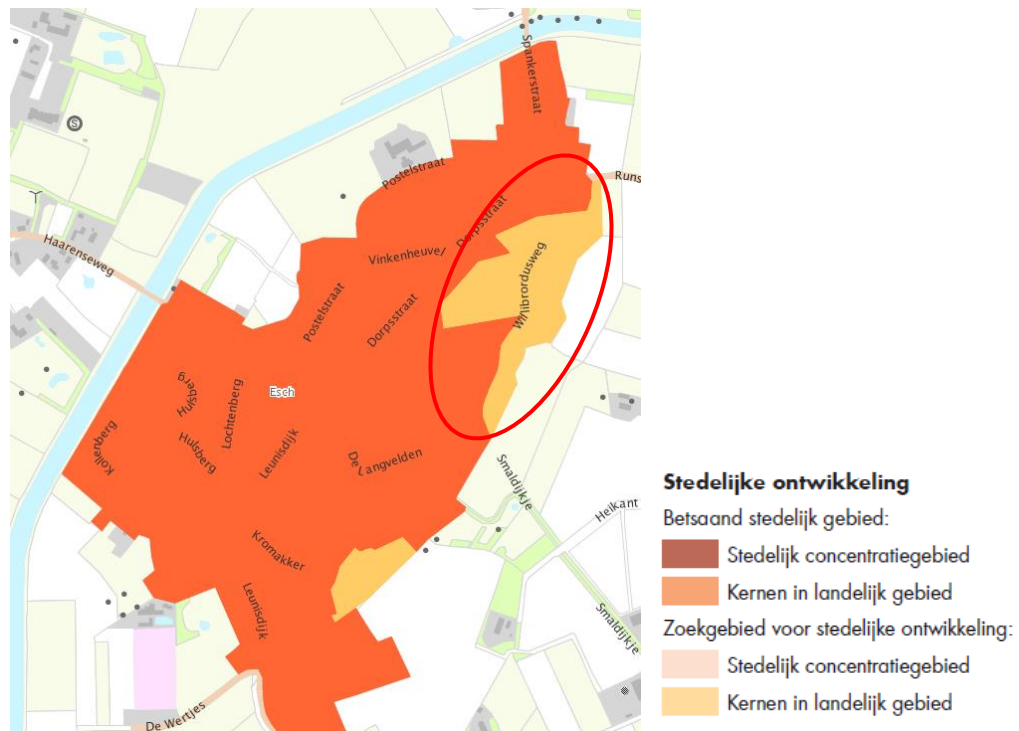
3.2.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

Het ontwikkelen van de Verordening ruimte is in twee fasen gebeurd. Fase 1 betreft de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie vraagt (onder andere de ecologische hoofdstructuur) of waarvan duidelijk is dat ze inhoudelijk niet ter discussie staan in de nieuwe Structuurvisie (onder andere de integrale zonering intensieve veehouderij). Daarna zijn de overige in de Verordening te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt in fase 2. De onderwerpen die zijn uitgewerkt in fase 1 en fase 2 zijn samengevoegd in de Verordening ruimte.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart 2014 is deze in werking getreden.

In artikel 3.2.1 van de Verordening ruimte 2014 is het volgende opgenomen: een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.



Figuur: uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling Verordening Ruimte met globale aanduiding plangebied (rood).

In artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Artikel 8.1.1 stelt echter dat in afwijking hiervan ook een bestemmingsplan dat ligt in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Hiervoor zijn wel een aantal voorwaarden geformuleerd. Stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 8.1.2 alleen toegestaan indien:

- a de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaande stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- b bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen;
- c voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is gelegen aan de kernrand van Esch en sluit aan op het stedelijk gebied van Esch. Onderhavig plangebied ligt op de grens met het dorp Esch en het landelijk gebied. Bij nieuwbouwontwikkeling in het gebied moet rekening worden gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving.

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering natuur heeft de gemeente Haaren de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' opgesteld. Hiermee wordt aangetoond dat dit bestemmingsplan voldoet aan de Verordening ruimte. Dit wordt gedaan door de inzet van geld voor het natuurlijk/landschappelijk aankleden van de groenzone aan de oostzijde van het plangebied en/of het aanleggen van een wandelgebied hierin. In de grondexploitatie wordt hiervoor een bedrag van 2 euro per m² uitgeefbare grond gehanteerd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Haaren

Op 22 januari 2015 is de Structuurvisie Haaren vastgesteld door de gemeenteraad van Haaren. Hierin stelt de gemeente dat Haaren een groene en levendige woongemeente is, gelegen in 'Het Groene Woud' tussen de grote Brabantse steden. Dat groene karakter waarderen bewoners én bezoekers. Dit beeld wil de gemeente graag behouden. Tegelijkertijd wil de gemeente de ogen niet sluiten voor ontwikkelingen in de gemeente of in de omgeving. Hier voor is een samenhangende visie nodig op het ruimtegebruik. De Structuurvisie Haaren biedt deze visie. De Structuurvisie Haaren kan als een ruimtelijke uitwerking worden beschouwd van de in 2011 vastgestelde Toekomstvisie van de gemeente Haaren. De Toekomstvisie heeft een horizon tot 2022; in de structuurvisie komt de ruimtelijke ontwikkeling in die periode aan bod én kijkt men verder vooruit.

Het beleid ten aanzien van wonen heeft betrekking op wonen in één van de vier dorpen binnen de gemeente Haaren en nadrukkelijk ook in het buitengebied. Doel van beleid is dat het voor iedereen fijn wonen is in de gemeente Haaren. Een leefbare woonomgeving houdt in dat er een goede balans bestaat tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Hoofduitgangspunt voor het beleid ten aanzien van wonen is dat, in het kader van de leefbaarheid, de veranderingen in de aard en omvang van de woningvoorraad niet geënt worden op de kwantiteit van de voorraad, maar op de kwaliteit van de voorraad.

Om ervoor te zorgen dat er binnen de gemeente Haaren een evenwicht ontstaat tussen vraag en aanbod naar woningen, zet de gemeente in op een beleid dat meerdere sporen volgt. De sporen waarvoor de gemeente een basisverantwoordelijkheid heeft voor haar grondgebied en jegens haar inwoners zijn:

- Het bieden van *onderscheidende woonmilieus*; omdat de gemeente het dorpse karakter van de dorpen wil versterken en ervoor wil waken dat het verschil in identiteit tussen de dorpen onderling en tussen dorp en stad verloren gaat;
- Het bieden van *voldoende woningaanbod*; omdat de afgelopen jaren te weinig nieuwe woningen zijn gebouwd hebben inwoners de gemeente noodgedwongen verlaten. De gemeente Haaren wil continuïteit in woningbouw bereiken, mede voor het in stand houden van voorzieningen;
- Een *duurzame planontwikkeling*; omdat trends gevolgen kunnen hebben voor het type woningen dat gebouwd moet worden en hoe we met de bestaande voorraad omgaan. Flexibiliteit in de woningbouw is van belang, zodat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft;

- *Toegankelijkheid van woningmarkt voor alle doelgroepen garanderen*; omdat álle inwoners van de gemeente Haaren in beginsel in staat moeten zijn een passende woning te vinden.

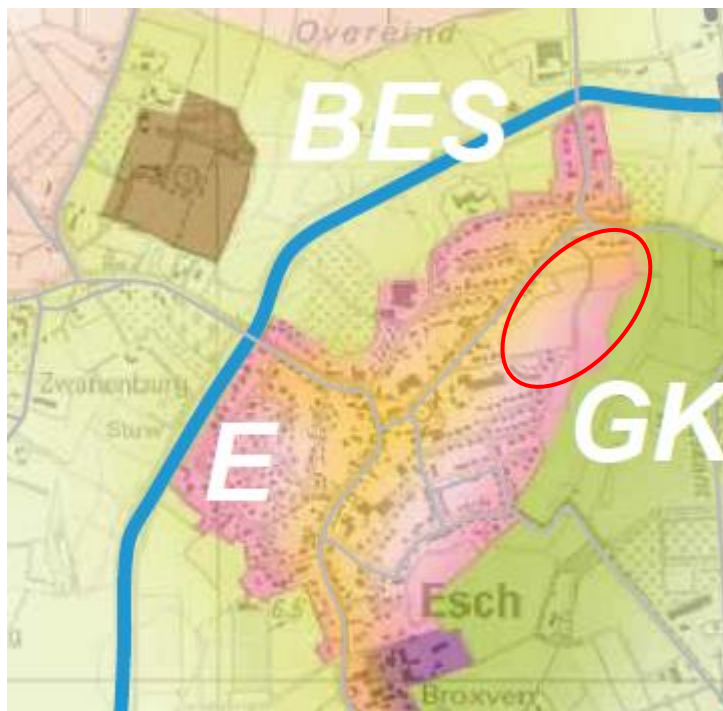
De gemeente Haaren ziet, naast het bereiken van een evenwicht tussen woningvraag en woningaanbod voor alle inwoners, voor zichzelf ook een taak weggelegd ten aanzien van het actief versterken van het dorpse karakter door het bouwen van woningen op de juiste locaties.

De gemeente Haaren wil de kansen die zich voordoen op de woningmarkt, zo goed mogelijk kunnen benutten. Zij is daarbij ook afhankelijk van initiatieven van marktpartijen (corporaties, ontwikkelaars, zorginstellingen, e.d.) of van burgers zelf. Die hebben een eigen verantwoordelijkheid en een eigen belang om woningbouwplannen op te stellen. De woningvoorraad van de gemeente Haaren bestaat voor een groot deel uit woningen in de koopsector. Ondanks het grote koopaanbod wil de gemeente in staat zijn op dergelijke initiatieven en plannen een goede regie te voeren, zodat deze plannen kwantitatief en kwalitatief de juiste bijdrage leveren aan de gemeente. Daarnaast wil de gemeente het aandeel huurwoningen in de woningvoorraad groter maken.

Tot slot wil de gemeente voorkomen dat een woonprogramma ontstaat dat niet aansluit op de marktvraag en bij de woonwensen van de Haarense bevolking. Daarnaast wil de gemeente voorkomen dat er een negatieve spiraal ontstaat ten aanzien van de kwaliteit van de woningvoorraad en van de woonomgeving.

Conclusie

Dit bestemmingsplan past binnen de Structuurvisie van de gemeente Haaren. In onderstaande uitsnede van de Structuurvisie wordt het plangebied ook aangemerkt als woongebied. Voor Reigerskant voelt de gemeente zichzelf basisverantwoordelijk. Het geeft invulling aan de volgende beleidsuitspraken: onderscheidende woonmilieus, voldoende woningaanbod, duurzame planontwikkeling, toegankelijkheid woningmarkt voor doelgroepen, rood en groen scheiden en het verleden zichtbaar maken.



Figuur: uitsnede Structuurvisiekaart met globale aanduiding plangebied (rood).

Het ruimtelijke argument om Reigerskant te realiseren is de omgevingskwaliteit 'woongebieden'. Deze omgevingskwaliteit is toegekend om de volgende reden: Esch is ontstaan op de hogere oostelijke oeverwal van de Essche Stroom, gelegen tussen twee beekdalen. Als gevolg van de ligging tussen beekdalen heeft het dorp zich compact ontwikkeld, met relatief veel aaneengebouwde bebouwing. Nagenoeg het gehele gebied tussen de beekdalen is bebouwd; de enige resterende grotere locatie is Reigerskant ten oosten van het dorp. Aan de oostzijde van Esch wordt de kernrand gekenmerkt door een relatief zacht karakter. De wanden langs de Dorpsstraat zijn relatief dichtbebouwd, maar bieden op enkele plaatsen doorkijkjes naar het buitengebied. Het gebied tussen de Runsdijk, Dorpsstraat en Het Nieuwland biedt mogelijkheden voor woningbouw. Bij de woningbouwlocatie dient een zachte overgang naar het beekdal te worden gerealiseerd.

3.3.2 Woonvisie 2011-2015 "Jouw kruiwagen naar mooi wonen"

Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2011-2015 'Jouw kruiwagen naar mooi wonen' vastgesteld. In de Woonvisie staat centraal hoe de gemeente kan bereiken dat vraag en aanbod op de woningmarkt, ook in de toekomst, zo optimaal mogelijk op elkaar worden afgestemd. Kortom, dat er woningen gebouwd worden waar de toekomstige inwoners naar op zoek zijn. De Woonvisie 2011-2015 beschrijft hoe het gemeentelijk woonbeleid er de komende tijd uit gaat zien.

In Haaren is er sprake van een onevenwichtige samenstelling van de bevolking; minder jongeren en meer ouderen. De demografische scheefgroei zet verder door. Op termijn is sprake van een terugloop van het aantal inwoners.

Het huidige woningaanbod is niet in evenwicht. De gemeente Haaren heeft weinig goedkope en middeldure woningen, zowel huur als koopwoningen. Slechts 13% van de bestaande woningen heeft een huur tot € 511,- en maar een slechts 2% van de

woningen heeft een waarde van minder dan € 225.000,-. Voor jongeren, starters en mensen met lagere inkomens is er niet voldoende aanbod in de gemeente Haaren. Ook voor senioren die op zoek zijn naar een levensloopwoning is er weinig aanbod. In de dure prijsklasse is het aanbod groot; 49% van alle woningen heeft een waarde van € 350.000,- of meer.

Het aantal ingeschrevenen voor bouwgrond of een nieuwbouwkoopwoning bedraagt 773. Daarvan is minder dan 10% jonger dan 25 jaar. Er is binnen 5 jaar vraag naar circa 413 koopwoningen. Jongeren zijn niet op de hoogte van de wijze waarop ze zich moeten inschrijven voor een huur- en/of koopwoning. Op basis van de enquête blijkt er nauwelijks belangstelling te zijn voor koopappartementen.

De focus voor het woonbeleid is gelegd op onderscheidend vermogen. De gemeente Haaren staat voor groen wonen met als bouwstenen, contrastrijk, flexibiliteit, continuïteit en differentiatie. De gemeente streeft in de periode 2011-2015 naar de bouw van 542 woningen, namelijk 129 huur- en 413 koopwoningen. Het bouwen van de juiste woningen is belangrijker dan het aantal woningen.

Speerpunten zijn het bouwen voor doelgroepen van beleid, levensloopbestendig, grondgebonden en (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De prioriteit gaat uit naar de doelgroepen starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren, zowel huur- als koopwoningen. Binnen de doelgroepen krijgt de toename van één- en tweepersoons-huishoudens extra aandacht.

Starters op de woningmarkt, waaronder jongeren en studenten, kunnen in de gemeente Haaren nauwelijks een woning vinden die past bij hun budget. Met het oog op een evenwichtige bevolkingsopbouw en het behoud van het voorzieningenniveau moet de gemeente Haaren ook aantrekkelijk blijven voor jonge gezinnen. Dit is reden om in te zetten op de bouw van goedkope koopwoningen met een prijs van maximaal € 181.000,- en de bouw van goedkope huurwoningen waarvan de huurprijs maximaal € 511,- per maand bedraagt (prijspeil 2010).

Ook worden er middeldure huur- en koopwoningen gebouwd. Deze hebben een huur tussen € 511 en € 647 of een koopprijs tussen € 181.000,- en € 275.000,-. Voor koopwoningen ligt de nadruk daarbij op woningen tot € 250.000,-. Differentiatie binnen genoemde prijsklassen is het uitgangspunt.

Om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen is het aanpassen van de bestaande woning een mogelijkheid. Een andere is de bouw van geschikte en gewenste woningen voor ouderen. Deze zogenaamde nultredenwoningen hebben alle noodzakelijke voorzieningen gelijkvloers, waaronder een bad- en minimaal één, maar bij voorkeur twee slaapkamers. Ook de mogelijkheid om extra hulp te krijgen door afspraken met zorginstellingen en elektronische toepassingen die een woning comfortabel en veiliger maken zijn belangrijk. Vanuit het seniorenbeleid 2010-2013 is een visie geformuleerd op woonzorgservicezones.

Iedere doelgroep vraagt om maatwerkoplossingen. Denk daarbij aan Te Woon, maatschappelijk gebonden eigendom en collectief particulier opdrachtgeverschap. De toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens binnen de doelgroepen die prioriteit krijgen vraagt aandacht.

Er wordt ook zorg gedragen voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals mensen met een beperking, mantelzorgvraag en vergunninghouders.

Conclusie

Dit bestemmingsplan past binnen de woonvisie van de gemeente Haaren. Er is sprake van differentiatie in woningtypen en in prijsklassen.

3.3.3 Toekomstvisie

Op 12 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie gemeente Haaren 2022 vastgesteld. De toekomstvisie dient als uitgangspunt en kader voor toekomstige beleidsstukken. In die visie is opgenomen dat de gemeente Haaren in 2022 een levendige, groene en zelfbewuste gemeente is. Deze drie elementen en de daarbij horende pijlers worden achtereenvolgens toegelicht.

1. Levendig

De gemeente Haaren is in 2022 een gemeente met vier levendige dorpen. Een levendige samenleving wordt gemaakt door mensen. Mensen die met elkaar wonen en werken. Mensen die elkaar in allerlei verbanden, zoals verenigingen, opzoeken en waar nodig voor elkaar zorgen. De levendigheid in de gemeente Haaren in 2022 wordt ondersteund door de pijlers woningbouw, basisvoorzieningen, infrastructuur en bedrijvigheid in de dorpen.

Pijler 1: woningbouw

De gemeente zet in op woningbouw, vooral voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren. Zo blijft het aantal inwoners op peil en kunnen voorzieningen behouden blijven. Het groene karakter van de gemeente blijft daarbij bewaard.

Pijler 2: basisvoorzieningen

Voor het behoud van levendigheid is het belangrijk dat elk dorp basisvoorzieningen heeft. Daar heeft de gemeente een rol in, maar ook burgers, verenigingen en maatschappelijke organisaties. Daarbij kiest de gemeente voor kwaliteit en niet voor zoveel mogelijk voorzieningen. Dat kan betekenen dat voorzieningen samengevoegd worden.

Pijler 3: infrastructuur

De gemeente zet zich in voor goede fiets- en openbaar vervoer verbindingen. Ook probeert de gemeente verkeersstromen door de dorpen heen zo veel mogelijk te beperken.

Pijler 4: bedrijvigheid in de dorpen

Bedrijvigheid in de dorpen is belangrijk voor de levendigheid. De gemeente stimuleert kleinschalige bedrijvigheid, vooral als die een bijdrage levert aan het levendige en groene profiel. Ook biedt de gemeente kansen aan de zorgsector.

2. Groen

De gemeente Haaren is in 2022 een groene gemeente. De dorpen van de gemeente Haaren en het buitengebied bieden een groene woonomgeving die door de eigen inwoners en mensen van buiten als zodanig herkend en gewaardeerd wordt.

Bebouwing, bedrijvigheid en wonen in het buitengebied hebben een groen karakter. Groen staat hierbij voor de fysieke uitstraling (groen). Het groene karakter uit zich in de pijlers bedrijvigheid, wonen en het buitengebied.

Pijler 1: groene bedrijvigheid

Gemeente Haaren kiest voor bedrijvigheid die past bij het groene karakter van de gemeente. Dit betekent dat Haaren vooral inzet op kennisontwikkeling in de boomteelt en op kleinschalige voorzieningen voor toerisme en recreatie.

Pijler 2: groen wonen

De gemeente kiest voor een woonomgeving die anders is dan die in het stedelijk gebied. Kenmerkend is de combinatie van levendigheid en groen in de directe leefomgeving.

Pijler 3: groen buitengebied

Haaren kiest voor behoud en versterking van het groene buitengebied. In het beheer van het buitengebied hebben agrariërs een belangrijke rol.

3. Zelfbewust

De gemeente Haaren weet waar haar kwaliteiten liggen: in het groene karakter en de levendigheid van de dorpen. Dat straalt de gemeente dan ook (proactief) uit in contacten met burgers, bedrijven en instellingen binnen en buiten de gemeente. Vanuit een heldere eigen visie en inzet wordt samen met deze partijen gekeken hoe het profiel van de gemeente Haaren vastgehouden en versterkt kan worden. Daarbij hoort uiteraard ook dat de gemeente Haaren een bijdrage levert aan wat anderen willen bereiken.

Conclusie

Dit bestemmingsplan sluit aan bij het beleid zoals gesteld in de Toekomstvisie van de gemeente Haaren. Het plan geeft gestalte aan woningbouw voor genoemde doelgroepen. Het groene karakter blijft daarbij bewaard.

3.3.4 Groenbeleidsplan Haaren

De gemeente Haaren heeft het Groenbeleidsplan 2009 opgesteld omdat de gemeente vindt dat de verschillende waarden van het openbaar groen voor de middellange en lange termijn moeten worden verzekerd en de visies op het groen worden vastgelegd.

De doelstelling van het Groenbeleidsplan is:

Bepaling van het gemeentelijk beleid met betrekking tot ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen in de kernen naar een karaktervolle, duurzame en hoogwaardige groenstructuur binnen gestelde financiële kaders.

Om tot een karakteristieke groenstructuur te komen moet deze aan sluiten op de specifieke situatie en kenmerken van de verschillende dorpen. De groenstructuur kan dan bijdragen aan de identiteit van de verschillende kernen. Om tot een gewenste groenstructuur voor de toekomst te komen is er per dorp gekeken naar de landschapsstructuur, stedenbouwkundige structuur, wegenstructuur en de huidige groenstructuur.

In de gewenste groenstructuur van Esch is onderhavige plangebied opgenomen als een gebied waar een woonwijk in ontwikkeling is. Daaromheen zijn verschillende boomstructuren en laanbeplanting gepland.

In nieuwe bouwplannen dienen altijd het dorpsaanzicht vanuit het buitengebied en de functionele en visuele relatie van de bebouwde kom naar de omgeving zorgvuldig vormgegeven te worden. Hierbij dienen de volgende aandachtspunten te worden gehanteerd:

- kleinschalig en dorps aanzicht van de bebouwde kom vanuit het landschap;
- functionele toegankelijkheid van het buitengebied vanuit de bebouwde kom;
- overgang van landschappelijke en meer natuurlijke beplanting aan de buitenrand van het dorp naar meer culturele beplanting in de wijk;
- historische structuren in planvorming meenemen;
- gebruikmaking van ecologisch interessante gradiënt van nat naar droog.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen het Groenbeleidsplan van de gemeente Haaren. In het Groenbeleidsplan is het onderhavige plangebied opgenomen als gebied waar een woonwijk in ontwikkeling is. Het plan voorziet in wonen om groene ruimten. Ook blijft het Kerkepad behouden als centrale groene ruimte. Daarnaast ontstaat er een groenzone om het plangebied heen. Dit zorgt ervoor dat er een zachte rand ontstaat ten opzichte van het buitengebied.

4 Milieuaspecten

4.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Om die reden dient voor het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Historisch vooronderzoek

In 2011 is historisch vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd dat betrekking had op vrijwel de gehele huidige onderzoekslocatie. Alleen het terreindeel ten noorden, dat de aansluiting vormt vanaf de Runsdijk tot het plangebied, was destijds niet betrokken bij dit onderzoek. Omdat sinds de uitvoering van dit vooronderzoek geen bodembedreigende activiteiten of ingrijpende wijzigingen in terreingebruik hebben plaatsgevonden, worden de resultaten van het vooronderzoek uit 2011 representatief geacht voor het vervolgonderzoek. De conclusies van het historisch vooronderzoek zijn als volgt:

- voor zover geregistreerd zijn ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie in het verleden geen bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten uitgevoerd;
- op enkele aangrenzende percelen aan de Dorpsstraat hebben in het verleden wel bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Het gaat dan om ondergrondse brandstofopslag (Dorpsstraat 20, 40 en 40a), een schildersbedrijf (Dorpsstraat 20), aannemersbedrijven (Dorpsstraat 14, 18, 28 en 30) en brandstoffenhandel (Dorpsstraat 40 en 40a);
- voor zover geregistreerd hebben zich binnen de huidige onderzoeksgrenzen geen calamiteiten voorgedaan;
- er zijn geen gegevens bekend van voormalige stortplaatsen, dempingen, zinkassenverhardingen binnen de onderzoekslocatie of directe omgeving;
- binnen de huidige onderzoekslocatie zijn in het verleden voor zover bekend drie milieukundige bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierbij zijn in de grond geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen aangetroffen. In het grondwater zijn overwegend licht tot sterk verhoogde concentraties zware metalen aangetroffen en plaatselijk licht verhoogde concentraties vluchtige aromatische en gechloreerde koolwaterstoffen;
- in de omgeving van de onderzoekslocatie, op enkele percelen aan de Dorpsstraat, zijn in het verleden milieukundige bodemonderzoeken uitgevoerd. Bij de percelen Dorpsstraat 22 en 30 zijn licht verhoogde gehalten lood en/of PAK aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties zware metalen aangetroffen. Bij de Dorpsstraat 40 is bij een ondergrondse brandstoftank in het grondwater een sterk verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Gezien de ligging van de locatie ten opzichte van de huidige onderzoekslocatie (ten noorden) en de noordoostelijke stromingsrichting, is het niet aannemelijk dat verontreiniging met minerale olie zich binnen de huidige onderzoeksgrenzen heeft verspreid.

Verkennd bodemonderzoek

In 2015 heeft Geofox-Lexmond bv een verkennd bodemonderzoek¹ uitgevoerd op de locatie Reigerskant. De aanleiding van het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen ontwikkeling van de locatie (woonfunctie). Het onderzoek heeft tot doel het bepalen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

De belangrijkste resultaten en conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

- op basis van de beschikbare historische informatie is uitgegaan van een milieuhygiënisch onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging;
- bij het veldonderzoek zijn zeer plaatselijk in de bovengrond bijmengingen met deeltjes baksteenpuin aangetroffen. Er zijn voor zover visueel waarneembaar geen asbesthoudende materialen aangetroffen. Opgemerkt wordt dat er geen specifiek (bodem)onderzoek naar het voorkomen van asbesthoudende materialen is uitgevoerd;
- in de grond zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen aangetroffen boven de achtergrondwaarden;
- in het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties zware metalen aangetoond.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie en verandering tot woonfunctie.

Indien bij een toekomstige ontwikkeling van het terrein grond vrijkomt en elders wordt toegepast, zijn het Besluit bodemkwaliteit en het gemeentelijke bodembeleid van toepassing. Afhankelijk van de toepassingslocatie kan hierbij een aanvullend bodemonderzoek (partijkeuring, AP04) noodzakelijk zijn. Op basis van genoemd onderzoek wordt verwacht dat de grond conform genoemd besluit 'vrij toepasbaar' is (kwaliteitsklasse 'achtergrondwaarde').

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Inleiding

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor-)wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer in een plan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing wordt toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen.

¹ Geofox-Lexmond (2015), Verkennd bodemonderzoek Reigerskant te Esch. Projectnummer 20150727/SVEN. 27 mei 2015.

Voorliggend plan betreft de realisatie van een nieuwe woonwijk met geluidgevoelige woningen. Hoewel de woonwijk wordt uitgevoerd als 30 km-uurgebied, zijn ook omliggende, bestaande (spoor-)wegen van invloed op de geluidbelasting in de nieuwe woonbuurt. Een akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk om de geluidsbelasting op de nieuwe woningen te bepalen.

Naar akoestisch weg- en spoorweglawaai heeft SAB in 2010 een quick scan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat een deel van de woningen in het plangebied binnen de 55 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de spoorlijn Boxtel-'s Hertogenbosch liggen. Deze quick scan moet worden uitgewerkt en geconcretiseerd naar aanleiding van het stedenbouwkundig ontwerp. Om die reden is een standaardrekenmethode II-berekening nodig. Een standaardrekenmethode II-berekening wordt gedaan als er afschermende werking van bebouwing moet worden bepaald of als er meerdere wegen van invloed zijn.

Toetsing geluidbelastingen

Door SAB is in december 2015 een akoestisch onderzoek² uitgevoerd. Uit het onderzoek naar de geluidbelastingen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden vanwege de spoorlijn Boxtel-Vught. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Vanwege de Runsdijk wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Verlening van hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek, raildempers, het realiseren van een afscherming tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de woningen kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijke geluidbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

Vanuit het gemeentelijke geluidbeleid dient er rekening mee te worden gehouden dat de woningen zullen beschikken over een geluidluwe gevel of, indien dat niet mogelijk is, er een geluidluwe buitenruimte is. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundige ontwerp dient hiermee rekening te worden gehouden.

² SAB (2015), Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Reigerskant Esch, gemeente Haaren. Projectnummer: 100799.03. 7 december 2015.

De volgende hogere waarden dienen te worden aangevraagd:

Bouw- vlak	Vast te stellen hogere waarde Lden [dB]
	Spoorlijn Boxtel-Vught
Bouwwlak 1	58
Bouwwlak 2	57
Bouwwlak 3	57
Bouwwlak 4	57
Bouwwlak 5	57
Bouwwlak 6	56
Bouwwlak 7	55

Beoordeling 30 km/h-wegen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de niet-zoneplichtige Dorpsstraat (30 km/h) inzichtelijk gemaakt. De hoogste berekende geluidbelasting bedraagt 50 dB, exclusief aftrek ex art. 110g Wgh.

Omdat deze weg een 30 km-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplchtig voor de Wgh en zijn de normen uit de Wgh hierop niet van toepassing. Voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening is er wel onderzoek uitgevoerd. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

Al gevolg van de Dorpsstraat bedraagt de geluidbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Op basis van de berekende geluidbelasting dient te worden voldaan aan de minimum geluidweringseis van 20 dB. Hiervoor zijn geen aanvullende (zware) gevelmaatregelen noodzakelijk. Een aanvullende akoestisch onderzoek naar de gevelgeluidwering is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de 30 km/h-wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de akoestische binnenwaarde bij woningen ten gevolge van weg- en spoorweglawaai. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels van de woningen. In het kader van een goed woon- en leefklimaat kan daarbij rekening worden gehouden met de gecumuleerde geluidbelas-

ting vanwege alle relevante geluidbronnen.

Voor de nieuwe woningen geldt dat de gecumuleerde geluidbelasting voor wegverkeerslawaaï hoogstens 50 dB (excl. aftrek conform art. 110g Wgh) bedraagt. De hoogste geluidbelasting vanwege spoorweglawaaï bedraagt 58 dB. In een aanvullend onderzoek dienen de benodigde gevelmaatregelen te worden bepaald.

Conclusie

Na het verlenen van hogere waarden vormt het aspect 'akoestiek' geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Het besluit hogere grenswaarden wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd.

Bij besluit van 14 maart 2017 zijn de hogere grenswaarden door het college van burgemeester en wethouders verleend. De beschikking hogere grenswaarde³ is opgenomen in de bijlage.

4.3 Geur

Inleiding

Wanneer geurgevoelige objecten (woningen maar ook bedrijven zijn onder andere zijn geurgevoelig) worden opgericht in de nabijheid van een agrarisch bedrijf / veehouderij, dan dient op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (2007) te worden beoordeeld of er mogelijke belemmeringen te verwachten zijn als gevolg van agrarische activiteiten in de omgeving.

In dit plan worden geurgevoelige objecten opgericht nabij een agrarisch bedrijf. Hier moet onderzoek naar gedaan worden.

Voor de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten nabij veehouderijen moet aan twee voorwaarden worden voldaan;

- een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd voor de nieuwe geurgevoelige objecten;
- geen van de bestaande veehouderijen wordt onevenredig in zijn belangen geschaad.

Het uitgevoerde onderzoek⁴ geeft inzicht in deze twee voorwaarden.

Toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij

Woon- en leefklimaat

In de Wgv en de gemeentelijke geurverordening zijn diverse afstandsnormen genoemd welke gelden voor geurgevoelige bestemmingen.

De afstand van de nieuwe woningen tot de dichtst bijgelegen veehouderij bedraagt minimaal 195 meter. Het betreft de veehouderij aan de Postelstraat 21 te Esch. Deze veehouderij heeft 148 dieren en is gelegen binnen de bebouwde kom. Hiermee wordt voldaan aan de geurafstand van 100 meter uit de gemeentelijke geurverordening.

³ Gemeente Haaren (2017), Beschikking Hogere grenswaarde geluid Reigerskant, Esch. 14 maart 2017.

⁴ SAB (2015), Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven Reigerskant Esch. Gemeente Haaren. Projectnummer: 100799. 18 juni 2015.

Uit dit onderzoek blijkt dat de achtergrondbelasting hoogstens $2,1 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ in het plangebied bedraagt. Dit komt overeen met een zeer goede milieukwaliteit. De optredende achtergrondbelasting zorgt niet voor een overschrijding van de geurnorm van $3,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Het aspect geurhinder vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Rechten van bestaande veehouderijen

Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Tussen de omliggende veehouderijen en de ontwikkeling staan meerdere bestaande woningen. Voor alle veehouderijen geldt dat de afstand tot de dichtst bijgelegen bestaande woning (in de richting van het plangebied) minder bedraagt dan de afstand van de veehouderij tot het plangebied. Door deze woningen kunnen de veehouderijen niet in de richting van de ontwikkeling uitbreiden. Door de realisatie van het bouwplan worden de omliggende veehouderijen niet in de huidige en toekomstige bedrijfsvoering aangetast.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geur' de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB), genaamd: "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Projecten die de concentratie meer dan 3% van de grenswaarde van een stof verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Deze 3%-grens is in een gelijknamige ministeriële regeling voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies gekwantificeerd als:

- woningen: 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met één ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Conclusie

Reigerskant betreft een plan van minder dan 1.500 huizen, waardoor het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er is om die reden geen luchtkwaliteitonderzoek nodig.

4.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen zoals het realiseren van woningbouw, dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Flora- en faunawet

Verplichtingen uit EG-richtlijnen moeten worden omgezet in nationaal recht. De soortenbescherming uit de Habitatrichtlijn is verwerkt in de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. De Flora- en faunawet heeft een aantal wetten op het gebied van soortenbescherming vervangen. De belangrijkste zijn de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten. Uit de Natuurbeschermingswet is het hoofdstuk soortenbescherming in de Flora- en faunawet opgenomen.

Wat betreft soortenbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en de bestaande open ruimte niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Alleen ontwikkelingen waarvoor een volledige planologische procedure is doorlopen, zijn meegenomen in dit plan. In het kader van de totstandkoming van die plannen heeft het noodzakelijk onderzoek reeds plaatsgevonden. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek voor onderhavig bestemmingsplan is dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel dient in het geval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden rekening te worden gehouden met de lokale natuurwaarden.

Quick scan en nader veldonderzoek flora en fauna

In Esch is aan de Reigerskant de realisatie van een nieuwe woonwijk op agrarische gronden beoogd. Eén van de haalbaarheidsstudies die hiervoor dient te worden uitgevoerd, is toetsing aan de natuurregelgeving (Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998, de EHS, ganzenfoerageergebieden en weidevogelgebieden).

Uit de quick scan⁵ kwam naar voren dat de aanwezigheid van kerkuilen en steenuilen in het plangebied niet op voorhand kon worden uitgesloten. De nesten en de functionele leefomgeving van de nesten van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Met de beoogde ontwikkelingen zou mogelijk een overtreding op de Flora- en faunawet kunnen plaatsvinden. Uit dit nader onderzoek kwam naar voren dat er door de beoogde ontwikkelingen geen belangrijk leefgebied of vaste rust- en verblijfplaatsen van de steen- en kerkuil wordt aangetast. Een overtreding van de Flora- en faunawet voor het verstoren van vogels is niet aan de orde, mits de werkzaamheden uitgevoerd worden buiten het broedseizoen van vogels.

Uit de quick scan kwam tevens naar voren dat de soort kleine modderkruiper niet op voorhand in het plangebied is uit te sluiten. Aangezien er met de beoogde plannen een mogelijke verblijfplaats van kleine modderkruipers verloren gaat, vindt er mogelijk een overtreding plaats van de Flora- en faunawet. Op dit moment is het onduidelijk of de sloot permanent watervoerend is. Hierdoor zijn twee situaties mogelijk:

1) Als de sloot permanent watervoerend is, wordt nader onderzoek naar de kleine modderkruiper noodzakelijk geacht. Dit nader onderzoek zal bestaan uit één veldbezoek in de periode van april tot en met oktober. Tijdens dit veldbezoek zal de te dempen sloot worden geïnventariseerd op de aanwezigheid van kleine modderkruipers. Dit zal gebeuren met behulp van een schepnet met een gestrekte maaswijdte van 3 millimeter en een netgrootte van 70x40 centimeter.

2) Als blijkt dat de sloot een gedeelte van het jaar droog valt, kan besloten worden dit drooggevalen gedeelte van de sloot in deze periode te dempen. Wanneer de plas is drooggevalen, is de aanwezigheid van de kleine modderkruiper namelijk niet waarschijnlijk. Wel dient rekening te houden met de broedperiode van vogels (globaal van half maart tot half augustus), waarin geen verstoring plaats mag vinden.

De beoogde plannen hebben mogelijk effect op de Instandhoudingsdoelstellingen van Natura-2000 gebied Kampina & Oisterwijkse vennen. Een voortoets Natuurbeschermingswet 1988 is nodig om de effecten verder inzichtelijk te maken.

De ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS heeft geen effect op de beoogde plannen. Direct ten noordoosten grenst het plangebied aan een EV. Van directe effecten op de EV is geen sprake, wel kunnen er negatieve indirecte effecten plaatsvinden. Deze effecten dienen tot een minimum beperkt te blijven. Dit kan worden gerealiseerd door geen of beperkte (led)verlichting te gebruiken en dit deel van het plangebied vrij van bebouwing te laten. Gedacht kan worden aan een groene of ecologische zone aan de oostelijke grens van het plangebied.

⁵ SAB (2015), Flora- en faunaonderzoek Esch, Reigerskant. Gemeente Haaren. Projectnummer: 100799.03. 10 juni 2015.

Voortoets Natuurbeschermingswet

Uit de quick scan flora en fauna is gebleken dat voor het aspect gebiedsbescherming mogelijk sprake is van een negatief effect van een verhoogde stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Om die reden is nader onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk om vast te stellen of het plan een negatief effect heeft op de voor stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van de omliggende Natura 2000-gebieden. Derhalve is een Voortoets Natuurbeschermingswet 1998⁶ uitgevoerd.

Uit deze voortoets kan, op grond van objectieve gegevens, worden geconcludeerd dat als gevolg van het plan op zichzelf en in cumulatie met andere plannen c.q. projecten, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de binnen de invloedssfeer van het plangebied gelegen Natura 2000-gebieden niet verslechteren. Ook treedt er geen significant verstorend effect op op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. De maximale depositietoename van het plan op de toetspunten bedraagt 0,05 mol N/ha/jaar.

Gezien de zeer geringe stikstofdepositietoename van het plan en het feit dat de toename niet meer dan 0,05 mol N/ha/jaar bedraagt, zijn negatieve effecten van het plan op de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten van de Vogel- en Habitatrichtlijn uitgesloten. Verdere toetsing in het kader van de Nbw 1998 is om die reden niet noodzakelijk. Het plan kan dan ook met inachtneming van artikel 19j door de raad worden vastgesteld.

De volledige voortoets natuurbeschermingswet is opgenomen in de bijlage.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is veel hetzelfde gebleven, maar is ook het een en ander veranderd. Zo zijn in de Wet natuurbescherming een aantal soorten strikt beschermd geworden, die onder de Flora- en faunawet niet strikt beschermd waren. Het omgekeerde geldt ook. Een aantal soorten, die onder de Flora- en faunawet strikt beschermd waren, zijn onder de nieuwe wet de beschermde status verloren. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming is een memo⁷ opgesteld waarin het eerder verrichte onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998 is geactualiseerd.

De conclusie van het eerder verrichte Flora- en faunaonderzoek ten aanzien van beschermde Natura 2000-gebieden - die luidt dat de beoogde plannen mogelijk een negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse vennen en dat nader onderzoek in de vorm van een voortoets noodzakelijk is - blijft gehandhaafd onder de Wet natuurbescherming. Deze voortoets is inmiddels uitgevoerd (SAB 2016). In deze voortoets werd geconcludeerd dat nadere toetsing niet noodzakelijk is doordat negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

⁶ SAB (2016), Voortoets Natuurbeschermingswet 1998 Reigerskant, Esch. Gemeente Haaren. Projectnummer 100799.03. 10 maart 2016.

⁷ SAB (2017), Memo actualisatie Flora- en faunaonderzoek in verband met nieuwe Wet natuurbescherming. Gemeente Haaren. Projectnummer 100799.03. 27 februari 2017.

Ook de conclusie van het eerder verrichte Flora- en faunaonderzoek - die luidt dat indirecte effecten op de EHS aan de noordoostzijde van het plangebied mogelijk zijn, en dat maatregelen genomen moeten worden om deze effecten tot een minimum te beperken - blijft gehandhaafd. Voorgestelde maatregelen, zoals het inrichten van de gronden aan de oostelijke kant van het plangebied als ecologische zone, blijven over-eind staan.

Inzake soortenbescherming is het op voorhand niet uit te sluiten dat vogels in het plangebied of in de directe omgeving ervan gaan broeden. Om te voorkomen dat bij de werkzaamheden eventueel aanwezige nesten van broedende vogels worden beschadigd, adviseren wij deze werkzaamheden buiten de broedperiode te starten. Daarnaast kan ook in de broedperiode gestart worden met de werkzaamheden. Dan dient aantoonbaar te worden vastgesteld door een expert op het gebied van vogels dat met de ruimtelijke ontwikkeling geen nesten vernield worden en dat er geen verstoring optreedt die van wezenlijke invloed is op de gunstige staat van instandhouding van een vogelsoort.

Uit het eerder verrichte Flora- en faunaonderzoek kwam naar voren dat de soort kleine modderkruiper niet op voorhand in het plangebied is uit te sluiten. Aangezien deze soort onder de Wet natuurbescherming niet langer beschermd is, is nader onderzoek naar deze soort niet langer noodzakelijk. Overige strikt beschermde soorten worden niet in het plangebied verwacht.

De volledige actualisatie is opgenomen in de bijlage.

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en het Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen (Bevi), hogedrukaardgasleidingen (Bevb) en transportroutes (Bevt - Basisnet) wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Conclusie en verantwoording

Ten oosten van het plangebied liggen twee hogedrukaardgasleidingen. Het invloedsgebied van het groepsrisico van deze leidingen bedraagt circa 145 meter. Deze zone reikt niet tot de grens van het plangebied. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Daarnaast ligt het plangebied op een afstand tussen circa 300 en 500 m van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Boxtel. Deze spoorlijn maakt momenteel geen deel uit van het Basisnet. Wel vindt er in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen over dit spoortraject plaats. In het kader van het project PHS (Programma Hoogfrequent Spoorvervoer) en de herrotering vervoer gevaarlijke stoffen zal het vervoer van gevaarlijke stoffen substantieel toenemen.

De omvang van het invloedsgebied is afhankelijk van de aard van de vervoerde stof en varieert voor dit traject tussen circa 200 en 400 meter. Uitgangspunt hierbij is 1% letaliteit voor mensen die zich binnen bevinden.

In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet aandacht worden besteed aan de zelfredzaamheid van personen en de rampenbestrijding wanneer zich een incident voordoet.

Het maatgevend scenario betreft een blootstelling aan een toxische wolk. Door een incident op het spoor scheurt de wand van een spoorketelwagon met toxische vloeistof of gas. De toxische stof wordt als damp of gas meegevoerd door de wind. De kans op dit type scenario is erg klein. De kans op (ernstig) letsel is indien men binnen schuilt klein en blijft beperkt tot circa 10% van de aanwezige populatie.

Mogelijkheden bestrijdbaarheid

Vanwege de afstand tussen de risicobron en het plangebied speelt het bestrijdingsvraagstuk geen rol. De bestrijding van een eventueel incident vindt direct op en in de directe omgeving van de spoorlijn plaats.

In het kader van de reguliere hulpverlening vormen bereikbaarheid en de aanwezigheid van bluswater twee belangrijke voorwaarden om effectief hulp te kunnen verlenen. Door de brandweer wordt de bereikbaarheid als goed beoordeeld, mits de wegen recht doen aan de afmetingen van een blusvoertuig. Een bluswatervoorziening wordt als goed beoordeeld indien binnen 140 meter van iedere woning in het plangebied een bluswatervoorziening met een capaciteit van minimaal 30 m³/uur beschikbaar is.

Met beide aspecten zal bij de nadere uitwerking van het plan, op inrichtingsniveau, rekening worden gehouden.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

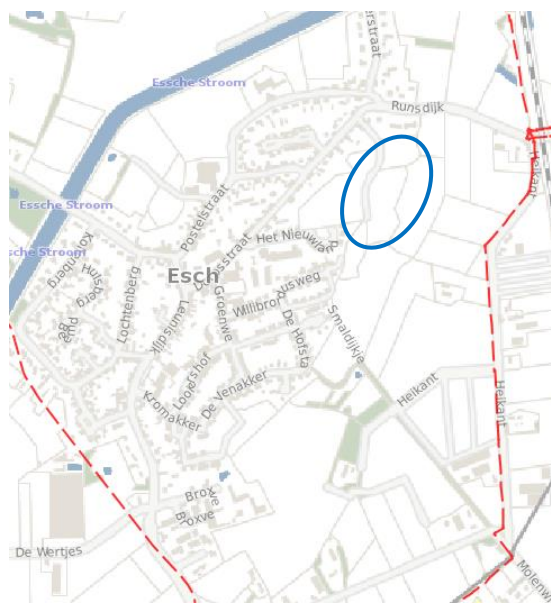
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote slachtofferaantallen bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting.

Voor het maatgevend scenario geldt schuilen als het beste handelingsperspectief. In het plangebied Reigerskant zullen alleen woningen worden opgericht. Door de hedendaagse isolatie-eisen bieden woningen, mits ramen en deuren gesloten blijven, een goede bescherming tegen het binnendringen van gassen en dampen.

Aangenomen wordt dat de toekomstige populatie in voldoende mate in staat is om eventueel na instructies door de hulpdiensten en via social media correct op bedreigingen te handelen. Mocht het plangebied ontruimd moeten worden dan kan worden gesteld dat de binnenplanse ontsluiting goed is; er leiden voldoende wegen vanuit het plangebied van de spoorlijn af.

Verder liggen er geen risicobronnen in de nabijheid van het plangebied. Nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan beoordeeld door de brandweer (Omgevingsdienst Brabant Noord). De overlegreactie van de brandweer⁸ is opgenomen in de bijlage.



Figuur: Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (blauw)

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

⁸ Brandweer Brabant-Noord (2016), Advies voorontwerp bestemmingsplan Reigerskant Esch. 17 maart 2016.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet bundelt verschillende specifieke regelingen en wetten die er zijn voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1998. De Monumentenwet 1998 is binnen de Erfgoedwet onder het overgangsrecht geplaatst en is daardoor bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nog steeds van toepassing. De belangrijkste bevoegdheden aangaande archeologie zijn bij de gemeente neergelegd. De gemeente dient er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren, in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is. Het gaat hierbij om bodemverstoringen die dieper gaan dan 30 cm over een oppervlakte groter dan 100m².

Hiervoor wordt getoetst aan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en Archeologische Monumenten Kaart (AMK).

Bureauonderzoek⁹

Voor het plangebied geldt een hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en een middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Verkennd booronderzoek¹⁰

Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek is er voor het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en daarmee het verwachtingsmodel te toetsen.

Er zijn 18 sporen gedocumenteerd waaronder paalkuilen, kuilen waarvan de functie niet duidelijk is. Daarnaast zijn enkele sporen aangetroffen waarvan wordt aangenomen dat ze van natuurlijke origine zijn. Deze sporen tekenen zich onduidelijk af in de ondergrond. In het zuidoosten van het plangebied, in de proefsleuven 3 en 5, zijn spoorconcentraties waargenomen. Hierbij gaat om vermoedelijk middeleeuwse paalkuilen. Of de sporen te relateren zijn aan bewoningsstructuren (woon- of stalgebouw) is vooralsnog onbekend. Een deel van de proefsleuven is archeologisch gezien leeg.

Binnen de grenzen van het plangebied zijn uitsluitend in het zuidoostelijke deel van het plangebied behoudenswaardige archeologische resten aangetroffen. Het betreft de directe omgeving van de werkputten 3 en 5. Binnen een beperkt areaal zijn grond-

⁹ Synthegra (2011), Bureauonderzoek Kern Esch gemeente Haaren. Projectnummer: Synthegra Rapport S100342. 3 januari 2011;

Gemeente Haaren (2011), Selectieadvies archeologische monumentenzorg Bureauonderzoek Kern Esch, gemeente Haaren. 13 april 2011.

¹⁰ Synthegra (2011), Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek. Oostzijde kern Esch gemeente Haaren. 2 augustus 2011;

Gemeente Haaren (2011), Selectieadvies Archeologische Monumentenzorg. Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek. Oostzijde kern Esch, gemeente Haaren_aangepast. 21 juni 2011.

sporen aangetroffen die deel uitmaken van het perifere gebied rondom een groter nederzettingsterrein. Binnen dit deel van het plangebied zijn waarden vastgesteld die op beperkte schaal aanvullende informatie kunnen opleveren om de kennislacune van de ontstaansgeschiedenis van Esch(deels) aan te vullen. Om die reden wordt aanbevolen om vervolgonderzoek te laten uitvoeren bij bodemverstorende activiteiten binnen dit, beperkte, deel van de te ontwikkelen locatie.

Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven

In de periode van 2 tot en met 6 september 2013 is een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P)¹¹ uitgevoerd, waarbij in totaal 1.560 m² is onderzocht. Er zijn in totaal 9 proefsleuven aangelegd. Als resultaat zijn 18 sporen gedocumenteerd, waaronder paalkuilen, kuilen waarvan de functie niet duidelijk is. Daarnaast zijn enkele sporen aangetroffen waarvan wordt aangenomen dat ze van natuurlijke origine zijn. Deze sporen tekenen zich onduidelijk af in de ondergrond. In het zuidoosten van het plangebied, in de proefsleuven 3 en 5, zijn spoorconcentraties waargenomen. Hierbij gaat het om vermoedelijk middeleeuwse paalkuilen. Of de sporen te relateren zijn aan bewoningsstructuren (woon- of stalgebouw) is vooralsnog onbekend. Een deel van de proefsleuven is archeologisch gezien leeg.

Binnen een beperkt areaal van het onderzoeksgebied zijn grondsporen aangetroffen die deel uitmaken van het perifere gebied rondom een groter nederzettingsterrein. Binnen dit deel van het plangebied zijn waarden vastgesteld die op beperkte schaal aanvullende informatie kunnen opleveren om de kennislacune van de ontstaansgeschiedenis van Esch (deels) aan te vullen. Door het onderzoeksbureau wordt daarom aanbevolen om binnen een beperkt deel van de te ontwikkelen locatie vervolgonderzoek te laten uitvoeren bij bodemverstorende activiteiten.

Conclusie¹²

De gemeente Haaren acht de vindplaats niet behoudenswaardig. De scoretabel voor de waardering van de vindplaats wijst dit ook niet uit. Het geringe aantal ongedateerde sporen in slechts een klein deel van het plangebied alsook het weinige vondstmateriaal uit het esdek geven onvoldoende aanleiding voor een vervolgonderzoek. De planontwikkeling kan doorgang vinden.

Cultuurhistorie

Algemeen

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwwerken, al dan niet met een status als monument. Bepaalde landschappelijke elementen als houtwallen, bosjes, bomen, waterlopen etc., kunnen een cultuurhistorische waarde

¹¹ Synthegra (2014), Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven. Oostzijde kern Esch te Esch. Projectnummer Synthegra Rapport S130052. 21 januari 2014.

¹² Gemeente Haaren (2013), Selectieadvies Archeologische Monumentenzorg. Inventariserend Veldonderzoek, proefsleuven. Oostzijde kern Esch, Reigerskant, gemeente Haaren. 18 december 2013.

vertegenwoordigen in verband met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek.

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel van a.: Een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Door wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

In deze paragraaf zal onderstaand eerst een analyse van de huidige cultuurhistorische waarden worden besproken. Vervolgens zal de keuze voor de huidige planlocatie worden onderbouwd en als laatste zal een toelichting op het ontwerp in relatie tot cultuurhistorische aspecten worden gegeven.

Analyse cultuurhistorische waarden

Landschap rond de dorpskern: een zonering

In het landschap rond de dorpskern Esch is een duidelijke structuur in het historisch cultuurlandschap te herkennen. Aan de westzijde, richting de Essche Stroom, lagen de beemden van Esch, waar de boeren van Esch eeuwenlang hun hooiland hadden liggen. Rond het dorp lagen de kleine omwalde tuintjes en wat kleinschaliger verkelde akkers.

Het dorp Esch

Historisch gezien kan Esch getypeerd worden als een verzameling geconcentreerde gehuchtjes en een kleine dorpskern langs twee wegen bij de kerk. Een lintdorp was het vóór de 20e eeuw nog niet te noemen. Een belangrijk breukmoment voor de dorpsontwikkeling is het begin van de 20e eeuw. De Dorpsstraat ging toen geleidelijk een belangrijkere rol spelen dan de oude Spoelsteeg, vanouds de verbinding tussen dorp en Runsdijk. Tussen 1910 en 1924 verrees de eerste bebouwing langs deze weg, en vóór 1956 was het lint zo goed als gesloten. Omdat de lintbebouwing zich in de jaren '50 ook in zuidelijke richting verder had uitgebreid langs de deels verharde Leunisdijk 4, zij het in beperkte mate, werd Esch daardoor meer en meer een langgerekt dorp langs de Dorpsstraat en Leunisdijk met enkele concentraties bij de kerk, nabij de Lochtenberg en de Kollenberg.

De ruimtelijke structuur van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee landschappelijke eenheden, namelijk De Weiakkers in het westelijk deel en Den Heikant in het oostelijk deel. De twee landschappelijke eenheden worden gescheiden door het zandpand met de naam Reigerskant. De Reigerskant markeert bovendien ook een steilrand in het landschap, waarbij De Weiakkers hoger liggen dan Den Heikant. De Weiakkers had in de 19e eeuw uitsluitend te maken met bouwland, terwijl in Den Heikant naast bouwland vooral in het noordelijk gedeelte ook grasland en opgaande bomen voorkwamen.

Het landschap van het plangebied

Het plangebied Reigerskant ligt op de overgang van de open akker van Esch naar de kleinere bouwlandkampen oostelijk daarvan. Op de grens van open akker en bouwlandkampen lag een zandpad, het huidige pad Reigerskant. Op De Weiakkers werd de verkaveling opgeschaald en werden strookkavels samengevoegd tot bredere blokken. De verkaveling van het oostelijk deel van het plangebied is nog vrijwel intact.

Het open akkercomplex van Esch

Het huidige open akkercomplex was tot in de 12e eeuw in gebruik voor bewoning. In die periode verschoof de bewoning naar de lagere flanken om de waardevolle grond zo optimaal mogelijk als akker te kunnen benutten. Historisch gezien had het plangebied in eerste instantie een functie voor bewoning, waardoor onderhavig plan functioneel gezien aansluit op het gebruik dat hier van oudsher aanwezig was. Een ander kenmerk van open akkers zijn de akkerpaden, soms als kerkepad in gebruik. Waarschijnlijk is de huidige Dorpsstraat ooit ook zo begonnen. De Reigerskant is één van de paden die nog deels bewaard is gebleven. Voetpaden ofwel kerkepaden die meestal eeuwen oud zijn en waarvan er weinig zijn overgebleven in de gemeente Haaren verdienen bijzondere aandacht. Het zijn stuk voor stuk smalle paden die de kortste verbinding vormden tussen gehuchten onderling en het centrum van het dorp waar zich kerk en school bevonden. Zij werden daardoor intensief gebruikt, ook wel omdat ze winter en zomer met droge voeten gebruikt konden worden. Veel van deze paden zijn opgenomen in wandelroutes.

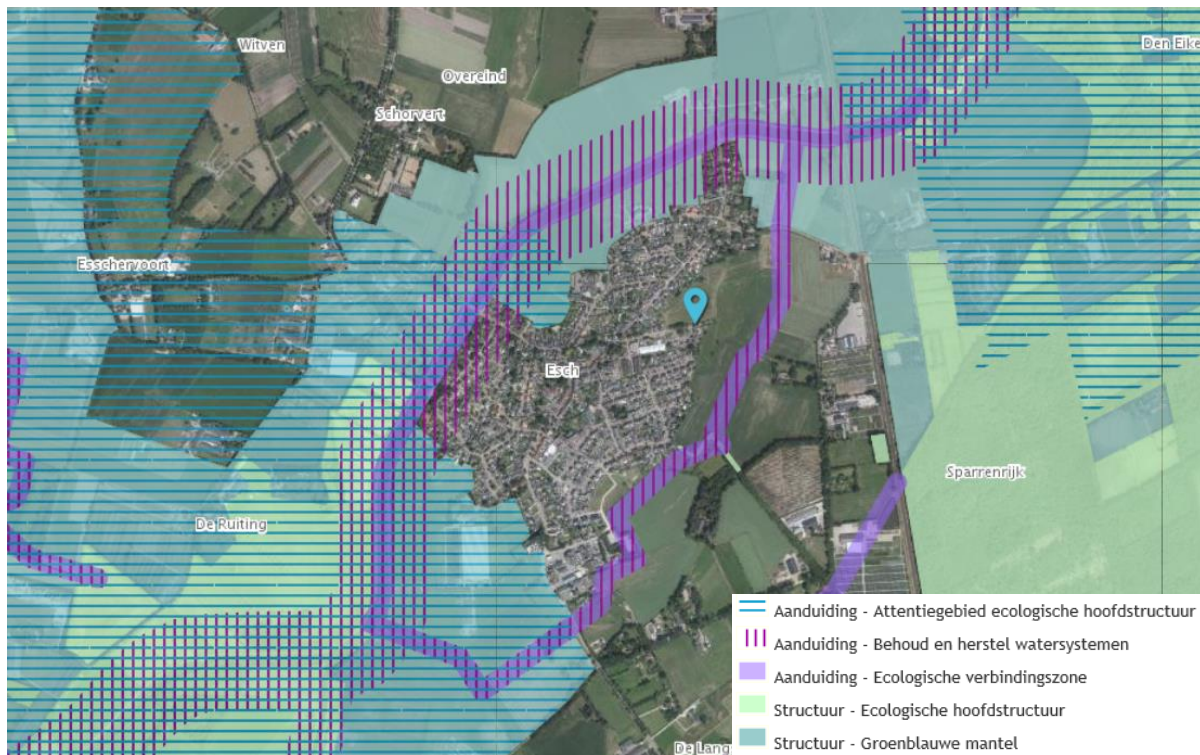
Onderbouwing locatie

De gemeente heeft een taakstelling als het gaat om woningbouw. De onderbouwing hiervan is te vinden in paragraaf 4.12 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Woningbouw in Esch is nodig om te kunnen inspelen op de plaatselijke behoefte en daarmee uitvoering te geven aan de gemeentelijke woonvisie.

Bij de locatiekeuze in/rondom de kern heeft een afweging plaatsgevonden van de verschillende belangen. Hierbij is onder andere gekeken naar het provinciaal- en gemeentelijk beleid in relatie tot cultuurhistorie en aanduidingen met betrekking tot verstedelijking. In de Verordening ruimte 2014 (vastgesteld 10 juli 2015) is de locatie op basis van de kaartlaag 'Cultuurhistorie' niet gelegen binnen een cultuurhistorisch vlak. Voor bestemmingsplannen die wel gelegen zijn binnen een cultuurhistorisch vlak geldt dat deze mede is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en dat het bestemmingsplan regels moet stellen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Op de kaartlaag 'Stedelijke ontwikkeling' is het plangebied aangeduid als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Er kan uitsluitend worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is op de kaartlaag 'Natuur en landschap' te zien dat het gebied direct ten noorden, westen en zuidwesten van de kern Esch onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur, een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden. De kern Esch wordt aan de noord-, west- en zuidwestkant ingesloten door de Essche stroom en haar beekdal. De Essche stroom is een belangrijke zijloop van de Dommel en kent naast een belangrijke natuurwaarde een rijke cultuurhistorie. De Essche Stroom speelde in het verleden een belangrijke rol in het handelsverkeer. Mede hierdoor heeft de Essche stroom een rijke bewoningsgeschiedenis gekend.

Het gebied gelegen tussen de Essche stroom en de kern Esch moet gaan dienen als waterbergingsgebied en Ecologische verbingszone. Natuur, water en recreatie zijn belangrijke pijlers voor de westzijde van de kern Esch. Hiervoor zijn in de Verordening dan ook onder andere de aanduidingen 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' en 'Behoud en herstel watersystemen' opgenomen.



De provinciale verordening heeft weer zijn doorwerking bij het opstellen van bestemmingsplannen. In bestemmingsplannen zijn gemeenten bevoegd om gronden aan te wijzen en te bestemmen die een bepaalde waarde vertegenwoordigen. Indien een bepaalde waarde middels een (dubbel-) bestemming wordt opgenomen in het bestemmingsplan zitten daar bepaalde regels aan verbonden ter bescherming van de aanwezige waarden. In het nog vigerende Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Haaren is aan het plangebied de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Binnen deze bestemming worden de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet specifiek beschermd. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Haaren is rondom de kern Esch alleen het gebied ter hoogte van landgoed Den Eikenhorst aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Daarentegen is direct ten noorden en westen van de kern Esch de Ecologische Hoofdstructuur wel doorvertaald in het bestemmingsplan middels het opnemen van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 2' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurontwikkelingsgebied'.

Bovengenoemde beleidsmatige conclusies maken dat gekozen is om de woningbouwlocatie ter hoogte van de Reigerskant te ontwikkelen. Zowel de provincie als de gemeente stellen na afweging het maatschappelijk- en natuurbelang hier boven het cultuurhistorisch belang. Hierbij heeft de westzijde van de kern Esch naast een natuurbelang ook een cultuurhistorisch belang waardoor planontwikkeling aan de oostzijde de voorkeur geniet.

Onderbouwing ontwerp

Het ontwerp voor de nieuwe woonbuurt houdt op meerdere manieren rekening met de hiervoor beschreven cultuurhistorische waarden van het gebied. Ten eerste blijft het kerkepad (de Reigerskant) als structuur behouden en wordt ze als dragende openbare ruimte in de woonomgeving opgenomen. Deze structuur wordt ruimtelijk benadrukt en onderscheidt zich duidelijk ten opzichte van de overige openbare ruimten. Die benadrukking en dat onderscheid vindt plaats door begeleiding, materialisatie en indeling van het pad.

- Begeleiding: door een bomenrij aan de oostelijke zijde van het pad.
- Materialisatie: door een half open, groene verharding toe te passen, die zich aftekent tegen het verhardingsmateriaal voor de overige openbare ruimten. Op de punten waar het pad de overige structuren kruist wordt deze materialisatie doorgezet, zodat het pad zich op deze ontmoetingspunten als belangrijke structuur manifesteert.
- Indeling: door het pad vrij van parkeerplaatsen en trottoirs te houden en als één vlak in te richten.

Het pad wordt daarnaast te beleven gemaakt als dragende structuur. Enerzijds door er woningen op te oriënteren. Anderzijds door de structuur daadwerkelijk als functionele langzaam verkeersroute in te zetten die de verschillende delen van de wijk met elkaar en met de Dorpstraat / Runsdijk verbindt.

Een tweede manier waarop het ontwerp inspeelt op de cultuurhistorische identiteit van de locatie is het benadrukken van het - van oudsher aanwezige - verschil tussen het deel ten westen van het kerkepad en het deel ten oosten daarvan. Dit uit zich ten eerste door toepassing van een hoogteverschil. Door het kerkepad aan de oostzijde te voorzien van een smal talud, met daarop de bomenrij, liggen de kavels hier lager dan aan de westzijde. Ten tweede komt het verschil tussen het westelijk deel (hoog en droog) en het oostelijk deel (laag en nat) ook duidelijk tot uitdrukking in de groeninrichting. Het westelijk deel is ordelijk ingericht met grasvelden en boomsoorten die passen bij het hoge, droge landschap. Het oostelijke deel is ruiger en natter ingericht met bloemrijk grasland, rietoevers en boomgroepen passend bij de natere gronden. Een derde manier waarop het ontwerp het cultuurhistorische verschil tussen west en oost benadrukt betreft de benadrukking van nog bestaande, historische kavelgrenzen aan de oostzijde. Door deze te begeleiden met houtwallen of



boomsingels tekent het onregelmatige patroon aan de oostzijde zich af tegen het rechte lijnige patroon aan de westzijde.

Een derde element uit het ontwerp dat is voortgekomen vanuit de cultuurhistorie is de watergang aan de oostzijde van het plangebied. Deze historische structuur wordt ingezet als drager van een brede groenzone aan de rand van de woonwijk. Daarnaast wordt die structuur, die naast een watergang ook een historische kavelgrens vormt, stevig benadrukt door bomenrijen.

Het laatste element dat hier vermelding verdient is de kavelrichting van de historische open akkers van Esch. Deze kavelrichting komt in het ontwerp terug in de richting van de twee woonstraten/doorzichten naar het open landschap. Doordat deze straten het kerkepad doorkruisen worden de ruimtelijke verschillen aan weerszijden van het pad ruimtelijk zichtbaar en beleefbaar gemaakt voor de bewoners en bezoekers van de nieuwe wijk.

Molenbiotoop

Op de cultuurhistorische waardenkaart versie 2012 van de provincie Noord-Brabant, is een molenbiotoop opgenomen. De in het plangebied aanwezige molen is bestemd voor Wonen en niet meer in gebruik als molen. De wieken van de molen zijn ook niet meer aanwezig. Daarnaast is de molen aan alle kanten reeds ingeklemd tussen bebouwing. Om die reden is, in afwijking van de cultuurhistorische waardenkaart, geen molenbiotoop in het plangebied opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat bij de ontwikkeling van woningbouwlocatie Reigerskant en de bestemming daarvan in dit bestemmingsplan rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en er een belangenafweging heeft plaatsgevonden om te kiezen voor onderhavige woningbouwlocatie met bijbehorend ontwerp.

4.8 Explosieven

AVG Explosieven Opsporing Nederland (hierna: AVG) heeft in opdracht van de gemeente Haaren een vooronderzoek¹³ naar de aanwezigheid van conventionele explosieven (hierna: CE) uitgevoerd ter plaatse van de projectlocatie Reigerskant te Esch. Hier zullen in de toekomst diverse bodemingrepen worden uitgevoerd.

Op basis van de beoordeling van de feiten van het vooronderzoek is geconcludeerd dat er voldoende indicaties zijn voor de mogelijke aanwezigheid van CE in het onderzoeksgebied. Hiertoe is besloten explosievenonderzoek uit te voeren.

Het opsporingsgebied is onderzocht op de aanwezigheid van conventionele explosieven tot een diepte van 4,50m minus maaiveld. Het gebied is afgezocht om de in de toekomst geplande werkzaamheden veilig uit te kunnen voeren. De aangetroffen verstoringen zijn geïdentificeerd en verwijderd. AVG verklaart dat met de gebruikte zoekmethodiek, verder geen verdachte objecten zijn gesignaleerd in het onderzochte gebied. Derhalve wordt het onderzochte gebied vrijgegeven in munitietechnische zin voor het uitvoeren van vervolgwerkzaamheden.

¹³ AVG Explosieven Opsporing Nederland (2013), Vooronderzoek Esch - Reigerskant. Rapport: 1356081-VO-02. 10 juli 2013.

AVG kan niet garanderen dat na afronding van het door hen uitgevoerde onderzoek door eventueel grondverzet c.q. ontwikkelingen nog conventionele explosieven in het gevrijwaarde gebied terecht komen.

Conclusie

Het aspect 'explosieven' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 Water

Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig meenemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

4.9.1 Rijksbeleid

De Waterwet (22 december 2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

4.9.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan is vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009. Dit plan beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleidsuitvoering wordt gegeven.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening in werking getreden.

4.9.3 Waterschapsbeleid

Het waterschapsbeleid is beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water' (vastgesteld in 2015 en vanaf 1 januari 2016 actueel). Dit plan beschrijft hoe Waterschap De Dommel samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van De Dommel.

In het Waterbeheerplan worden vijf thema's onderscheiden:

- *Droge voeten*: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- *Voldoende water*: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- *Natuurlijk water*: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- *Schoon water*: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- *Mooi water*: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Wat betreft water in de bebouwde omgeving geldt dat het waterschap een klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving wil creëren. Een dergelijke omgeving wordt bijvoorbeeld gekenmerkt door de inzet van groen en blauw voor verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en tegelijkertijd voor het bergen van hemelwater, het vasthouden van water in droge perioden en het temperen van hitte.

Een van de maatregelen om droge voeten te realiseren, is het aanleggen van gestuurde waterbergingsgebieden. Het bergen van water is het tijdelijk opvangen van een teveel aan water in tijden van hoogwater. Bij de realisatie van gestuurde waterbergingsgebieden kiezen we in eerste instantie voor al bestaande overstromingsgebieden. De lager gelegen terreinen in het buitengebied zijn dan een logische keuze.

Dit zijn vrijwel altijd terreinen die liggen in de beekdalen. Het landschap is daar het meest geschikt voor waterberging.

Keur 2015 Waterschap De Dommel

Ter uitvoering van de taken van het Waterschap, zijn wettelijke regels nodig. Deze regels staan in de Keur 2015 van het Waterschap De Dommel, zoals op 1 maart 2015 ingevoerd. Met de invoering van de Keur 2015 wordt door het Waterschap getoetst conform de 'Handreiking Watertoets (versie maart 2015)' en de Algemene Regels van de Keur. Voor het bepalen van de compensatie-opgave voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater maakt het Waterschap De Dommel niet langer gebruik van de HNO-tool. Per 1 maart gelden de bepalingen uit de Keur 2015; artikel 15 van de Algemene regels respectievelijk artikel 13 van de Beleidsregels.

Op grond van artikel 3.6, eerste lid van de Keur is het verboden zonder watervergunning neerslag door toename van verhard oppervlak versneld tot afvoer naar het oppervlaktewater te laten komen. Voor locaties met een toename aan verhard oppervlak kleiner dan 10.000 m² zijn de "Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015" van toepassing.

Voor locaties met een toename aan verhard oppervlak groter dan 10.000 m² – zoals bij voorliggend plan het geval – is een watervergunning vereist en zijn de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater Keur waterschap De Dommel 2015" van toepassing. Ter onderbouwing moet een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld. Het waterhuishoudkundig plan moet voldoen aan richtlijnen die zijn opgenomen in de "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen".

In het in dit bestemmingsplan opgenomen waterhuishoudkundig plan is dit nader uitgewerkt.

4.9.4 Gemeentelijk beleid

Het waterbeleid van de gemeente Haaren is afgestemd op het beleid van het waterschap De Dommel. Bij nieuwe ontwikkelingen streeft de gemeente Haaren naar het afkoppelen van de hemelwaterafvoer, waarbij zoveel mogelijk water in of nabij het plangebied wordt geïnfiltreerd. De benodigde ruimte voor infiltratievoorzieningen hangt af van het aandeel verhard oppervlak, het aantal en de omvang van de (woon)bebouwing, de grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem. De afvoer van hemelwater naar infiltratievoorzieningen vindt bij voorkeur bovengronds plaats.

4.9.5 Waterhuishoudkundig plan

Geofoxx heeft in maart 2016 een waterhuishoudkundig plan¹⁴ opgesteld in verband met het ontwikkelingsplan 'Reigerskant' in Esch. De aanleiding voor het opstellen van het plan wordt gevormd door de voorgenomen ontwikkeling van de locatie waarbij woningen worden gerealiseerd.

¹⁴ Geofoxx (2016), Waterhuishoudkundig plan Reigerskant te Esch. Projectnummer: 20132170/SVEN. 1 maart 2016.

Voorliggend waterhuishoudkundig plan geeft invulling aan de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater Keur waterschap De Dommel 2015” die van toepassing is op de hier voorgenomen ruimtelijke ingreep. Het plan dient als basis voor de te doorlopen bestemmingsplanprocedure en in een latere fase aan te vragen watervergunning en omgevingsvergunning. Hiermee toetsen de gemeente en het waterschap of de waterbelangen bij de voorgenomen planontwikkeling voldoende zijn behartigd.

Toekomstige waterhuishoudkundige invulling

Afweging voorkeursvolgorde verwerken hemelwater

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt het totaal verhard oppervlak toe. Voor een *hydrologisch neutrale ontwikkeling* (HNO) dienen binnen het plangebied voorzieningen te worden aangelegd waarin in voldoende mate hemelwater kan worden verwerkt. Bij de keuze voor een type hemelwatervoorziening dient de voorkeursvolgorde (vasthouden-bergenafvoeren) gevolgd te worden.

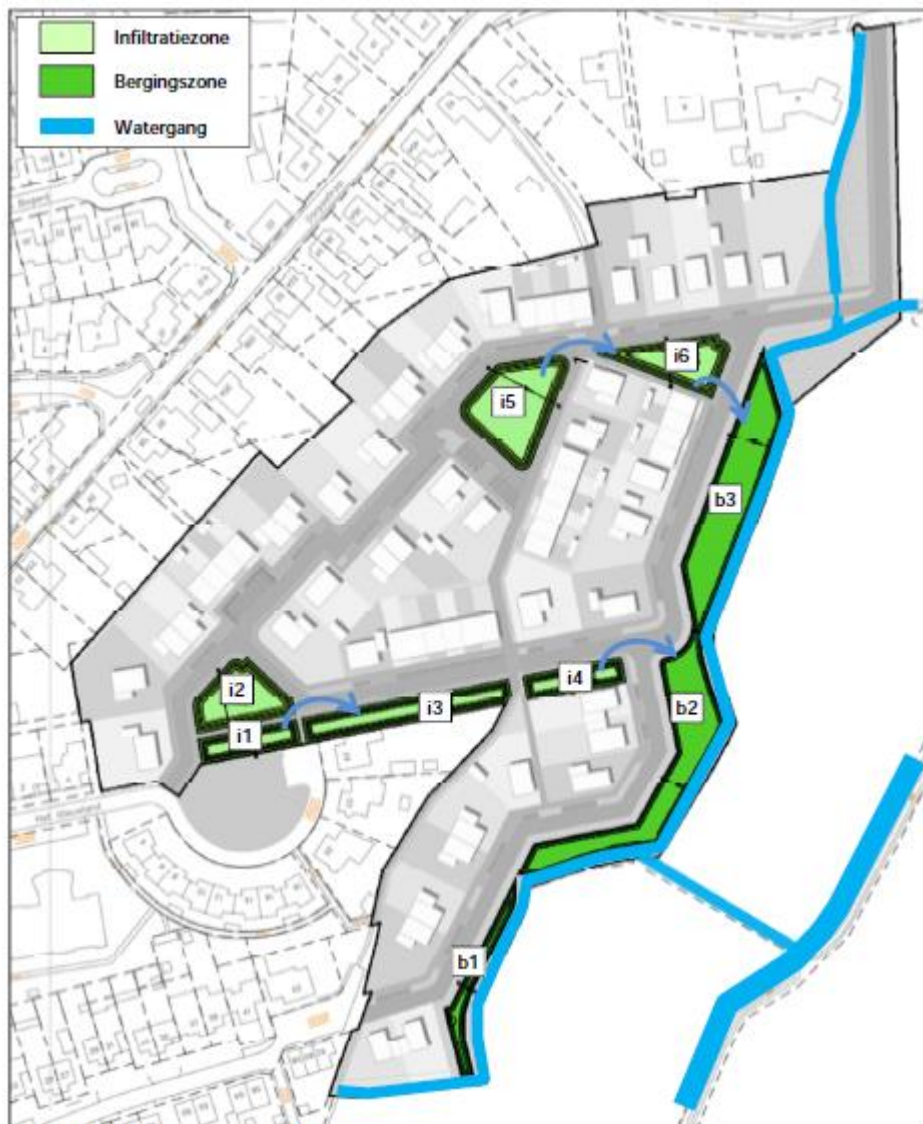
Vasthouden (hergebruiken of infiltreren) heeft de eerste voorkeur. Gelet op de planinvulling wordt hergebruik als optie niet reëel geacht. Infiltreren van hemelwater is – in ieder geval in het hoger gelegen westelijk terreindeel – wel mogelijk.

Aan de oostzijde zijn de infiltratiecapaciteit in combinatie met de relatief hoge grondwaterstanden – in de huidige situatie (bodemopbouw en terreinhoogte) – niet gunstig voor infiltratie. Omdat dit terreindeel in mindere mate geschikt is voor bebouwing, is hier ruimte beschikbaar voor voorzieningen gebaseerd op tijdelijk bergen en vertraagde afvoer.

Voor het op gedegen wijze en binnen een afzienbare tijd verwerken van de totale wateropgave bij een piekbelasting, zal dan ook een combinatie nodig zijn van systemen gebaseerd op ‘vasthouden’ én systemen gebaseerd op ‘bergen’.

Globaal ontwerp hemelwatersysteem

In vervolg op de afweging in voorgaande paragraaf is een globaal ontwerp opgesteld voor een hemelwatersysteem. Hierbij is uitgegaan van het toepassen van oppervlakkige infiltratievoorzieningen op het westelijke deel van de planlocatie, gecombineerd met een bergingsvoorziening op het oostelijke deel van de planlocatie. Het globale ontwerp is onderstaand weergegeven.



Globaal ontwerp hemelwatersysteem

bron: Geofoxx

De infiltratievoorzieningen bestaan uit eenvoudige infiltratievelden (verlaagde groen-zones) of zaksloten. Laatstgenoemde kunnen ook eenvoudig in een transportfunctie voorzien. Lediging vindt plaats door middel van infiltratie, met een (nood)overlaat naar de oostelijk gelegen bergingsvoorziening.

De bergingsvoorziening bestaat uit een verlaging in het veld waar hemelwater wordt geborgen. Lediging vindt hoofdzakelijk plaats door middel van vertraagde afvoer naar het Eschloopje ten oosten van de planlocatie. In de praktijk zal ook enige mate lediging optreden door infiltratie. De bergingsvoorziening heeft weer een noodoverlaat op het oppervlaktewaterstelsel in de omgeving (Eschloopje).

Alleen bij intensieve neerslagsituaties zal een, slechts tijdelijke, berging van hemelwater in de infiltratie- als bergingsvoorzieningen optreden. Dat betekent dat de voorzieningen het grootste deel van de tijd 'droog staan'. De voorzieningen zijn dan ook zeer geschikt om te voorzien in een gecombineerde functie, zoals openbaar groen of speelvoorziening.

Dimensionering hemelwatersysteem

De compensatie-eis bedraagt in beginsel 60 mm (in 24 uur). Met een toename aan verhard oppervlak van 20.070 m² komt dit overeen met een totale wateropgave van 1.204 m³. De te creëren hemelwatervoorzieningen dienen over voldoende capaciteit te beschikken voor het verwerken van deze wateropgave.

Omdat gedurende de (maatgevende) periode van neerslag reeds lediging van de voorzieningen plaatsvindt door infiltratie dan wel vertraagde afvoer, kan het totale bergingsvolume van het systeem kleiner zijn dan genoemde wateropgave.

Uit berekeningen blijkt dat voor de infiltratievoorzieningen een oppervlak van afgerond 2.100 m² nodig is. Dit betreft het oppervlak bij de insteek van de voorzieningen (begin talud aan maaiveld).

Voor de bergingsvoorzieningen is een oppervlak van afgerond 1.900 m² nodig. Dit betreft het oppervlak bij de insteek van de voorzieningen (begin talud aan maaiveld).

De benodigde buffercapaciteit in het systeem is berekend op circa 425 m³. De voorziening is binnen 48 uur door vertraagde afvoer weer volledig leeg. De afvoer is vanaf dat moment groter dan de instroom.

De totale gecombineerde buffercapaciteit van beide systemen bedraagt 800 m³. Dit komt met het verhard oppervlak dat als uitgangspunt is genomen neer op 40 mm bergingscapaciteit. De overige (20 mm) wateropgave wordt verwerkt door infiltratie en vertraagde afvoer gedurende de als maatgevende beschouwde neerslagsituatie.

Duurzaam watersysteem

Om de infiltratie- en bergingscapaciteit te behouden wordt geadviseerd de instroom in het systeem gepaard te laten gaan met een bodempassage (zandvang). Om te kunnen beschikken over een duurzaam systeem dient het onderhoud van het watersysteem te worden geborgd in een gemeentelijk onderhoudsprogramma. Bij de aanleg en het onderhoud van bebouwing en bestrating wordt geadviseerd geen gebruik te maken van uitlogbare bouwmaterialen en chemische bestrijdingsmiddelen.

Droogweerafvoer en riooloverstort

Schoon hemelwater en vuil huishoudelijk water dient te allen tijde gescheiden te worden afgevoerd. De droogweerafvoer (het vuilwater of huishoudelijk water) dient derhalve door middel van een separaat stelsel te worden verzameld. Afvoer kan vervolgens via het gemeentelijk stelsel. Omdat de locatie lager is gelegen dan de omgeving, is een afwatering onder vrij verval wellicht niet mogelijk. Aangrenzend aan het plangebied is een (gemengd) rioolstelsel aanwezig ter plaatse van de Runsdijk (b.o.b.-hoogte +4,39 m NAP), Het Nieuwland (+5,09 m NAP), de Willibrordusweg (+5,08 m NAP) en de Antoniusweg (+5,02 m NAP). Bij de verdere uitwerking dient bekeken te worden waar aansluiting op het gemeentelijk stelsel mogelijk is onder vrij verval. Mocht dit niet mogelijk zijn dan dient rekening gehouden te worden met toepassing van een persriool. Daarnaast dient de beschikbare capaciteit van het ontvangend stelsel geverifieerd te worden in verband met de toename aan DWA-afvoer als gevolg van de plantonwikkeling.

Ten zuiden van het plangebied is een riooloverstort aanwezig. De put met overstortdrempel bevindt zich in de Antoniusweg. De uitlaat bevindt zich verder noordelijk in de A-watergang ES35.1 (b.o.b. ca. +4,8 m NAP). Het handhaven van de huidige uitstroom is vanuit (geur)overlast en hygiëne niet wenselijk. De uitstroom kan met een duiker eenvoudig verlegd worden naar de oostelijke rand van het plangebied. In het

meest gunstige scenario wordt de uitstroom verder doorgelegd naar de oostelijke watergang (waterbodemp ca. +4,4 m NAP).

De VNG heeft geen hindercontouren voor uitstroomvoorzieningen van riooloverstorten. Er geldt wel een geurcontour van 30 meter voor rioolgemalen. Het waterschap adviseert in verband met volksgezondheid en milieuhygiëne een afstand van minimaal 50 meter. In de huidige situatie zijn er op geringe afstand (gevelafstand circa 15 meter) woningen aanwezig.

Er zijn geen meldingen van geuroverlast bekend. Wel is er in het verleden melding gemaakt van ongedierte (ratten).

Er wordt geadviseerd te onderzoeken of het verplaatsen van de uitstroom van de overstort naar de oostzijde, ter hoogte van de afwatering naar het Eschloopje mogelijk is.

De in het stedenbouwkundig ontwerp geprojecteerde woningen bevinden zich dan minimaal 30 meter van de uitstroomvoorziening. Verder is het mogelijk de vertraagde afvoer vanuit de bergingsvoorziening zodanig te situeren dat overstortwater adequaat wordt weggespoeld. Daarnaast wordt geadviseerd te onderzoeken of de toename aan vuilwaterbelasting als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed heeft op de overstortfrequentie.

Wijziging oppervlaktewaterstructuren

Binnen het plangebied zullen enkele waterstructuren verdwijnen. De te verwijderen watergangen hebben verschillende classificaties. Bij het verwijderen (dempen) van A- en B-watergangen geldt een compensatieplicht. Voor C-watergangen geldt dat niet. C-watergangen zijn watergangen waar maar één eigenaar belanghebbend is. Door het waterschap is aangegeven dat de weergegeven zuidelijke B-watergang om deze reden als C-watergang gezien mag worden.

Het bergingsverlies dat optreedt als gevolg van het dempen van de A- en B-watergang moet gecompenseerd worden. Deze watergangen zijn niet permanent watervoerend. Het bergingsverlies betreft het niveau tussen de bodem van de watergang en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).

Ter indicatie is de benodigde compensatie van de A-watergang berekend. De bodemhoogte varieert van +4,9 m NAP tot +4,5 m NAP. Op basis van de RHG van +4,9 m NAP en de gemiddeld bodemhoogte van +4,7 m NAP, bedraagt het bergingsverlies circa 20 cm. De te dempen A-watergang heeft lengte van circa 180 meter. Met een gemiddelde breedte bedraagt 0,5 meter bedraagt het verlies aan bergingsvolume 18 m³. Door de porositeit van het dempingsmateriaal (zand), gaat de berging niet volledig verloren. Uitgaande van een porositeit van het zand van 33%, bedraagt het netto bergingsverlies 12 m³. De exacte compensatie dient in de vergunningsfase nader onderbouwd te worden. Hierbij dient dan ook de compensatie van de twee kleine noordelijke B-watergangen betrokken te worden.

Compensatie kan plaatsvinden door ofwel het (plaatselijk) verbreden van het resterende deel van de A-watergang, ofwel door het creëren van extra capaciteit in het hemelwatersysteem.

Gelet op deze slechts geringe opgave, is er voldoende mogelijkheid voor deze benodigde compensatie.

Naast de benodigde compensatie dient de eventuele afwatering van de aangrenzende terreinen gegarandeerd te zijn. Er mogen geen nadelige effecten optreden. Door het plaatsen van een drain en het dempen met grof (drain)zand, kan een nadelige invloed worden voorkomen.

Locatiespecifieke waterhuishoudkundige aandachtspunten

Uit het uitgevoerde geohydrologisch vooronderzoek en veldonderzoek blijken de volgende aandachtspunten waarmee rekening gehouden dient te worden bij de verdere planuitwerking:

- met name op het oostelijke, lager gelegen, terreindeel komen relatief hoge grondwaterstanden voor;
- de infiltratiecapaciteit van de bodem is op het oostelijke terreindeel slecht tot matig. De infiltratiecapaciteit van de bodem op het westelijke terreindeel is goed;
- een deel van de locatie is aangewezen als regionaal waterbergingsgebied;
- een deel van de locatie is aangemerkt als inundatiegebied (hoogwaterbescherming HOWABO);
- aan de zuidzijde is een riooloverstort aanwezig;
- er dient rekening gehouden te worden met de drainerende en ontwaterende werking van de te dempen watergangen.

Verdere waterhuishoudkundige uitwerking

Voor de verdere waterhuishoudkundige uitwerking van het plan worden de onderstaande aandachtspunten genoemd.

- Een deel van de locatie is aangewezen als regionaal waterbergingsgebied. Er is hier een toegangsweg vanaf de Runsdijk naar het plangebied voorzien. Bergingscapaciteit (tussen maaiveldniveau en +5,0 m NAP) die als gevolg van ruimtelijke ingrepen verloren gaat, dient gecompenseerd te worden binnen het stroomgebied van het Eschloopje. Uit een indicatieve berekening blijkt dat het maximaal om 750 m³ gaat. De gemeente Haaren heeft grondpositie aan de oostzijde van het Eschloopje. Door het aflagen van het maaiveld (tussen +5,0 m NAP en GHG-niveau), kan de compensatie gerealiseerd worden. Daarnaast kunnen ook alternatieven onderzocht worden waarmee de compensatie gewaarborgd blijft, zoals creëren van een toegangsweg in de vorm van een brug. In de vergunningsfase dient de compensatie nader te worden onderbouwd. Overigens maakt dit bestemmingsplan beide alternatieven mogelijk. Om die reden is de locatie waar de compensatie plaatsvindt (oostzijde van het Eschloopje) aan het plangebied toegevoegd. Aan deze locatie is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' toegekend.
- Een deel van de locatie is aangemerkt als inundatiegebied (hoogwaterbescherming HOWABO). Voor het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen binnen dit gebied geldt geen compensatieplicht. Het bouwpeil dient afgestemd te worden op het inundatiepeil van +5,4 m NAP. Uit het eerder genoemde peilenplan blijkt dat overal aan deze hoogte voldaan wordt;
- Uit de dimensioneringsberekening blijkt dat in het gebied voldoende ruimte beschikbaar is voor het creëren van infiltratie en bergingsvoorzieningen. Qua oppervlakte is er mogelijkheid om te variëren in aantal voorzieningen en taluds. De maatgevende representatief hoge grondwaterstand laat enige ruimte over om te variëren in aanlegdiepten. Bij de verdere civieltechnische uitwerking dienen de ontwerpaspecten kritisch beschouwd te worden. Het gaat dan onder meer om: aanleghoogte, bovengrondse (of voor zover mogelijk en noodzakelijk ondergrondse) aanvoer van hemelwater, te creëren noodoverlaten, benodigde onderhoudsvoorzieningen, etc.

- Door het verplaatsen van de riooloverstort verliest de oostelijke A-watgang haar afvoerende functie voor wat betreft overstortwater. Overwogen kan worden deze watgangen te betrekken bij de aan de oostelijke rand te creëren bergingsvoorziening. Zo kan een robuust systeem gecreëerd worden en vervalt de noodzaak voor een tussenliggende dam, hetgeen de berging ten goede komt;
- Bij de uiteindelijke detailuitwerking is het van belang het systeem te toetsen op extreme belasting. In voorliggend rapport is de extra belasting bij een $T=100+10\%$ situatie berekend. Hierbij treedt een extra belasting op van circa 320 m³. Het is van belang het systeem zodanig te ontwerpen en te voorzien van degelijke overstortconstructies, dat een dergelijke extra belasting, zowel binnen als buiten de planlocatie, niet te wateroverlast leidt. Indien dit eenvoudig kan worden ingepast, kan overwogen worden het systeem te overdimensioneren zodat een grotere wateropgave ook op gedegen wijze kan worden verwerkt;
- Bij normale neerslagsituaties zal het bergend vermogen van de infiltratievoorzieningen en de bergingsvoorziening nauwelijks benodigd zijn. Alleen bij intensieve neerslag is een tijdelijke berging noodzakelijk. De voorzieningen zullen in de praktijk dan ook grotendeels droogstaan en kunnen hiermee dan ook uitstekend voor andere doelen gebruikt worden (openbaar groen, wandelpaden, speelvoorzieningen, ecologische zone, etc).
- Indien het stedenbouwkundig plan ingrijpend wijzigt, dient een herbeoordeling van de uitgangspunten in voorliggend plan te worden uitgevoerd.
- Voor de geplande ruimtelijke ingreep dient een watervergunning te worden aangevraagd in verband met de toename aan verharding die ontstaat, het afvoeren van hemelwater naar op oppervlaktewater (vertraagde afvoer en noodoverlaat) en de watgangen die gedempt gaan worden. Mogelijk zijn er nog andere waterbelangen waarvoor die betrokken dienen te worden bij de vergunning aanvraag. Bij de uiteindelijke aanvraag dienen onder meer (technische) inrichtings- en constructietekeningen te worden overlegd;
- Na de feitelijke realisatie is het van belang dat de voorzieningen periodiek worden onderhouden (maaaien, voorkomen van dichtslibben, etc.), zodat de infiltratiecapaciteit van de bodem en de bergingscapaciteit van de voorzieningen gehandhaafd blijft. Hiervoor dient een onderhoudsplan te worden opgesteld welke geïmplementeerd dient te worden in het gemeentelijk onderhoudsprogramma.

Het volledige waterhuishoudkundig plan is opgenomen in de bijlage.

Het Waterschap heeft het waterhuishoudkundig plan beoordeeld en kan instemmen met het plan. De beoordeling van het waterschap (brief d.d. 25 april 2016) is opgenomen in de bijlage.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed

door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Om die reden wordt hieronder op de volgende onderzoeksvragen ingegaan:

1. Zijn er bestaande hindergevende functies in de omgeving die mogelijk leiden tot hinder voor de nieuwe hindergevoelige functies binnen het plan?
2. Worden in het onderhavige plan nieuwe hindergevende functies gerealiseerd die mogelijk leiden tot hinder voor nieuwe of bestaande hindergevoelige functies in de omgeving of binnen het plan?

Ad 1

In de omgeving van het plangebied zijn enkele functies aanwezig, die mogelijk een belemmering kunnen betekenen voor de nieuwe woningen in plangebied.

In het buitengebied bevinden zich in de nabijheid van het plangebied de volgende bedrijven:

- Runsdijk 14: opslagdoeleinden;
- Heikant 3: transportbedrijf;
- Heikant 9: siersteenbedrijf.

<i>Adres</i>	<i>Type bedrijf</i>	<i>Minimale afstand</i>	<i>Werkelijke afstand</i>
Runsdijk 14	opslagdoeleinden	30	150
Heikant 3	transportbedrijf	50	200
Heikant 9	siersteenbedrijf	50	250

De bedrijven bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied.

Ad 2

In het plangebied worden enkel woningen ontwikkeld. Dit is geen hindergevende functie.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering belemmert de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan niet.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via het Nieuwland, de Runsdijk en de Willibrordusweg. De meerzijdige ontsluiting zorgt voor een evenwichtige spreiding van het verkeer. Hierdoor is de capaciteit van al deze wegen voldoende om de extra verkeersbewegingen als gevolg van dit plan te verwerken.

4.11.2 Parkeren

Parkeren gebeurt deels in de openbare ruimte en deels op eigen terrein. Op basis van de stedenbouwkundige schets is een parkeermodel opgesteld. Dit is, net als de stedenbouwkundige schets, indicatief. De exacte invulling kan nog veranderen. De parkeergebieden en daarbij behorende parkeergegevens zien er als volgt uit:



Figuur: Indeling parkeergebieden

PARKEERGEGEVENS

parkeervraag:			parkeeraanbod		saldo
GEBIED 1					
rijwoning:	1.6 x 4 =	6.4	openbare ruimte:	15	
tweek./kleine vrijst.	1.8 x 6 =	10.8	eigen terrein:	20	
grote vrijst.	2.0 x 5 =	10.0		35	(+7)
totaal:		27.2			
GEBIED 2					
rijwoning:	1.6 x 10 =	16.0	openbare ruimte:	20	
tweek./kleine vrijst.	1.8 x 8 =	14.4	eigen terrein:	15	
grote vrijst.	2.0 x 2 =	4.0		35	(+0)
totaal:		34.4			
GEBIED 3					
grote vrijst.	2.0 x 5 =	10.0	openbare ruimte:	5	
totaal:		10.0	eigen terrein:	5	(+0)
				10	
GEBIED 4					
rijwoning:	1.6 x 10 =	16.0	openbare ruimte:	21	
tweek./kleine vrijst.	1.8 x 3 =	5.4	eigen terrein:	10	
grote vrijst.	2.0 x 2 =	4.0		31	(+5)
totaal:		25.4			
GEBIED 5					
tweek./kleine vrijst.	1.8 x 10 =	18	openbare ruimte:	11	
totaal:		18	eigen terrein:	17	(+10)
				28	

Figuur: Indicatieve parkeergegevens

Conclusie

Uit de parkeergegevens blijkt dat er ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden. Er zullen 22 meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan dat er vraag naar parkeerplaatsen is.

4.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.12.1 Inleiding

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid luidt:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

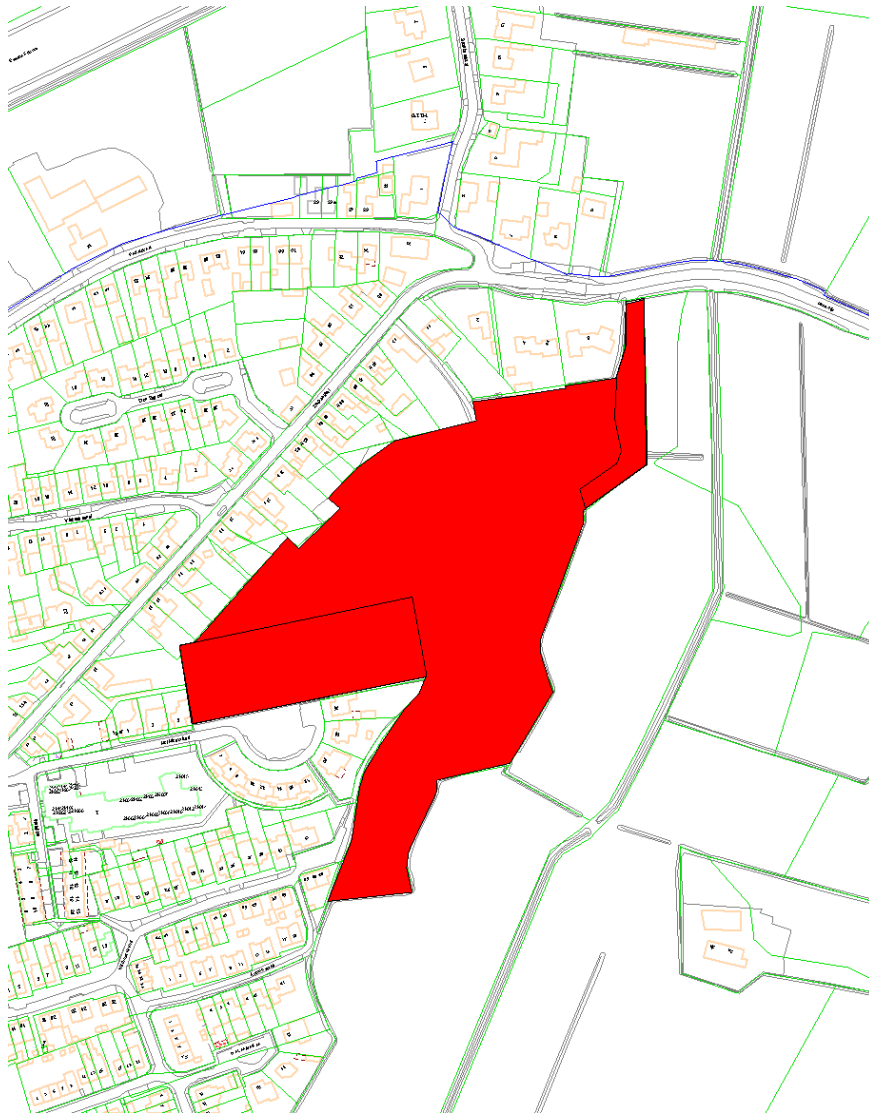
- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).

4.12.2 Het project

De gemeente Haaren is al enige tijd bezig met de ontwikkeling van woningbouwlocatie Reigerskant aan de noordoostzijde van Esch. De locatie wordt begrensd door:

- Aan de noordkant: Runsdijk en achterzijde percelen Runsdijk;
- Aan de oostkant: agrarische gronden;
- Aan de zuidkant: Het Nieuwland en agrarische gronden;
- Aan de westkant: achterzijde percelen Dorpsstraat.

Op onderhavig kaartbeeld is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Weergave beoogde ontwikkeling

Ten behoeve van de planontwikkeling is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld (zie afbeelding hierna). Het plan omvat maximaal 65 woningen, verdeeld over goedkope aaneengesloten woningen (circa 24), middeldure twee-onder-een-kap/ kleine vrijstaande woningen (circa 27) en dure grotere vrijstaande woningen (circa 14). In de regels bij het bestemmingsplan dat voor onderhavige locatie is opgesteld is alleen geregeld dat maximaal 65 woningen in de categorieën vrijstaand, twee-onder-een kap en aangebouwd zijn toegestaan. Per categorie is geen maximum gegeven.



Figuur: Indicatief stedenbouwkundig plan Reigerskant

4.12.3 Toetsing

Trede 0: is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat bij het beoordelen van de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake moet zijn van een nieuw beslag op de ruimte (realiseren van ex-

tra/nieuwe bebouwing). Projecten die uitsluitend toezien op functiewijziging van bestaande bebouwing behoeven geen nadere toets aan de Ladder. Zie hiervoor ook uitspraak ECLI:NL:RVS:2015:96 van de Raad van State.

De term woningbouwlocatie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwplannen tot 9 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie en aldus niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie Uitspraak 201405237/1/R2).

Toets project

Onderhavig plan is aanmerkelijk groter van schaal (circa 65 woningen en maximaal 75 woningen) en bovendien is sprake van het realiseren van woningen op nog onbebouwde gronden. Er vindt toename van bebouwing plaats. De locatie moet dus worden aangemerkt als woningbouwlocatie en aldus als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is als gevolg daarvan noodzakelijk.

Trede 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte?

In de eerste trede wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Deze eerste trede verplicht de overheid om de nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Die behoefte kan zowel zien op de omvang als de kwaliteit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Inleiding

De provinciale woningbouwcijfers zijn vastgelegd in de Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose (actualisering 2014) van de provincie Noord-Brabant (zie: <http://bevolkingsprognose.brabant.nl/>). De prognose laat zien hoe de bevolking en de woningbehoefte zich in Brabant tot 2050 naar verwachting ontwikkelen. Met de Monitor bevolking en wonen zijn actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt in beeld gebracht. Zowel de prognosegegevens als de gegevens uit de monitor zijn in overzichtelijke tabellen samengevat per gemeente, per regio en voor de provincie als geheel.

Het bevolkings- en woningbehoefte-onderzoek is uitgevoerd op gemeentelijk schaalniveau. De gemeenten vormen hierbij de basis voor de vooruitberekeningen. De gegevens over de toename van de woningvoorraad die hiervan zijn afgeleid, sluiten aan de op de gemeentespecifieke bevolkingskenmerken- en ontwikkelingen en zijn opgesteld binnen de beleidsmatige (kwantitatieve) kaders van het provinciaal verstedelijkingsbeleid. Per gemeente is een indicatie gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de eerstkomende jaren.

Overeenkomstig de provinciale Verordening ruimte is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de jaarlijks -en telkens voor de eerstvolgend 10 jaar- te maken woningbouwafspraken met de RRO-gebieden. De RRO-gebieden maken jaarlijks afspraken over de gemeentelijke woningbouwplanningen en verdeling.

Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een toename van de (netto) woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Naast een kwantitatieve opgave is er in Brabant ook nadrukkelijk een kwalitatieve opgave. Immers de regionale woningmarkt staat als gevolg van demografisch perspectief, sterk gewijzigde financieel-economische omstandigheden en het veranderende wensenpatroon van de consument voor een aantal stevige, vooraf ook kwalitatief getinte opgaven. Maar ook vraagstukken omtrent arbeidsmigranten en de opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn zijn nadrukkelijk opgaven voor de regionale woonagenda's. Bij dit alles is het van belang in lijn met de Ladder te zorgen voor voldoende (ruimtelijke) flexibiliteit in de woningbouwplanning en programmering. Op deze manier kan er steeds (beleids)ruimte gevonden worden om een invulling te geven aan een geode (nieuwe) balans tussen de nieuwbouw van woningen, het aanpassen en verbeteren van de bestaande woningvoorraad en het herbestemmen van leegstaand of leegkomend vastgoed. Bovendien biedt flexibiliteit ook mogelijkheden om in de nabije toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven.

Planperiode

Voor het project is momenteel een bestemmingsplan in voorbereiding. Aangezien het bestemmingsplan in principe geldt voor een periode van 10 jaar, en binnen die termijn het initiatief ook gerealiseerd moet zijn, is alleen getoetst aan de prognoses voor de periode 2016-2026.

Kwantitatieve behoefte

De gemeente Haaren behoort tot de RRO-regio Noordoost-Brabant, en maakt daarin onderdeel uit van het landelijk gebied van de subregio 's Hertogenbosch e.o. Ondanks het feit dat de Brabantse prognoses per gemeente zijn opgesteld, vindt ook een toets plaats aan de regionale behoefte (in dit geval regio's Hertogenbosch e.o.), omdat de Ladder eist dat de regionale behoefte moet worden aangetoond en omdat de regio jaarlijks woningbouwafspraken maakt en monitort.

Bevolkingsontwikkeling

In het landelijk gebied van de subregio 's-Hertogenbosch e.o. zal het aantal inwoners tussen 2016 en 2021 stijgen van 72.230 naar 72.445 en vervolgens weer langzaam afnemen naar 72.175 in 2026. Over 10 jaar betekent een daling van uiteindelijk 55 inwoners.

Voor de gemeente Haaren wordt over de gehele periode een daling van 13.570 naar 13.140 inwoners verwacht, een daling van 430 inwoners. Deze daling vindt plaats in de bevolkingsgroepen 0-14 jaar (-2.2%) en 15-29 jaar (-2.3%), maar vooral in de groep 30-54 jaar (-5.9%). In de andere bevolkingsgroepen zal het aantal inwoners stijgen. In de groep 55-64 jaar met 2,2 %, de groep 65-74 jaar met 0,7 % en in de groep 75+ met 7,3%.

Huishoudensontwikkeling

Ten aanzien van het aantal huishoudens is de prognose (gebaseerd op de vooruitberekende gemeentelijke bevolkingsomvang) dat deze in de regio Noordoost Brabant tussen 2016 en 2026 zullen toenemen van 30.155 naar 31.950. In de gemeente Haaren zal in dezelfde periode sprake zijn van een toename van 5.470 naar 5.705. Een toename van 235 huishoudens. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens zal groeien, van 1.445 in 2016 naar 1.755 in 2026 (+310). Het aantal samenwonenden zonder kinderen stijgt eveneens van 1935 naar 2055 (+120). Het aantal samenwonenden met

kinderen zal dalen van 1.815 naar 1.625 (-190). Voorts daalt het aantal eenouderhuishoudens licht van 250 naar 240 (-6).

Woningvoorraad en planningsruimte

De provincie verwacht voor de gemeente Haaren een toename van de woningvoorraad. In de berekeningen heeft de provincie eveneens rekening gehouden met een leegstandspercentage van 1,85%. De bevolkings- en woningbehoefteprognose is uitgevoerd op het gemeentelijk schaalniveau. De gemeenten vormen hierbij de basis voor de vooruitberekeningen. De gegevens over de toename van de woningvoorraad die hiervan zijn afgeleid, sluiten aan op de gemeentespecifieke bevolkingskenmerken en -ontwikkelingen en zijn opgesteld binnen de beleidsmatige (kwantitatieve) kaders van het provinciale verstedelijkingsbeleid.

De provincie heeft per gemeente een indicatie gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de periode 2014-2024. Uit deze (prognose)cijfers valt op te maken dat de gemeente Haaren tussen 2014 en 2024 560 woningen moet realiseren. In het RRO-overleg van 2 december jongstleden is afgesproken dat dit aantal wordt bijgesteld naar 565 woningen. Overeenkomstig de Verordening Ruimte is dit programma richtinggevend voor de jaarlijks te maken regionale woningbouwafspraken (zie ook inleiding). Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Bestuursconvenant

In de gemeente Haaren is sprake van een afwijkende situatie. De provincie toetst de plannen niet alleen aan de hiervoor genoemde planningsruimte, maar ook aan een bestuursconvenant die gesloten is tussen de gemeente en provincie. Daarover het volgende.

In de periode 2000-2008 is er niet of nauwelijks gebouwd in de gemeente Haaren. Het was de gemeente Haaren niet gelukt de woningen te bouwen, die noodzakelijk waren om minimaal te bouwen voor de aan was van de eigen bevolking (migratiesaldo 0), met als gevolg daarvan een daling van het aantal inwoners in vrijwel alle leeftijdscategorieën. Een inhaalslag bleek aldus noodzakelijk. De gemeenteraad wilde het tij keren en stelde in 2007 het Masterplan woningbouw vast. Uitgangspunt is het maken van een inhaalslag door extra plannen in voorbereiding te nemen en te komen tot een continue bouwstroom. De gemeente trad vervolgens met de provincie Noord-Brabant in overleg, wat resulteerde in een overeenkomst inzake woningbouw ("overeenkomst tussen de gemeente Haaren en de provincie Noord-Brabant inzake de realisering van de woningbouwopgave van de gemeente en de financiering van de ontwikkeling van het Helvoirts broek", d.d. 29 februari 2008). In vergadering van het RRO van 7 december 2011 is expliciet besloten dat de bestuursovereenkomst onderdeel uitmaakt van de regionale woningbouwafspraken. Dit besluit geldt tot op heden nog steeds.

In de overeenkomst staat dat de gemeente Haaren voor 31 december 2015 zoveel bestemmingsplannen in procedure heeft, danwel vastgesteld, dat deze gezamenlijk voorzien in een plancapaciteit van 850 woningen. In het convenant is tevens opgenomen dat de gemeente in de periode 2005-2020 hiervan maximaal netto 650 woningen heeft gebouwd.

Door de financiële en economische crisis verslechterde echter de situatie op de woningmarkt en werd in de zomer van 2011 duidelijk, dat een structureel herstel van de markt een zaak van lange adem is. Realisme en waakzaamheid zijn geboden en ingrijpende beslissingen moesten worden genomen, wat inhield dat keuzes gemaakt moesten worden. Dit resulteerde bij de behandeling van de Perspectiefnota voor 2013 in het besluit van de gemeenteraad tot het stopzetten van de voorbereiding van twee woningbouwlocaties, te weten, Wijngaert III-west (dorp Haaren, circa 75 woningen) en Raamse Oevers (dorp Helvoirt, circa 50 woningen). Beide plannen waren onderdeel van het masterplan woningbouw uit 2007.

Plancapaciteit en woningbouwplanning

De gemeente maakt bij het toetsen van plannen gebruik van een eigen woningbouwplanning, om zo te sturen op de wens om de 565 woningen op het juiste moment voor de juiste doelgroep te realiseren. Op deze lijst staan zowel plannen met een harde-, als een zachte plancapaciteit. In het eerste geval is er al een onherroepelijk bestemmingsplan, in het tweede geval is de planvorming in voorbereiding.

Bij de toets aan de Ladder is het noodzakelijk te beoordelen hoeveel woningen (dus welk deel van de behoefte) al onderdeel uitmaakt van de harde plancapaciteit.

Per 1 januari 2015 bedroeg de harde plancapaciteit 428 woningen. 18 woningen van deze 428 woningen zijn toebedeeld aan de kern Esch (plan Essche Akker, laatste deel van Venakkers). Dit betekent in relatie tot onderhavig project het volgende. Met de harde plancapaciteit van 428 woningen kan de gemeente niet geheel tegemoet komen aan de actuele woningbouwopgave volgens de actuele cijfers van de provincie (565 woningen) en het bestuursconvenant (harde plancapaciteit van 850 woningen). In de eerste situatie is sprake van een tekort van 132 woningen, in de tweede situatie een tekort van 422 woningen. Dit betekent dat, gerelateerd aan de woningbouwopgave voor de komende jaren, nog steeds een tekort is aan locaties in de gemeente waar de behoefte kan worden gerealiseerd.

Daarnaast is onderdeel van de bestuursovereenkomst uit 2008 dat het bestemmingsplan voor Reigerskant voor 31 december 2015 in procedure moet zijn gebracht. Hieraan wordt voldaan.

Conclusie

Als gevolg hiervan kan worden geconcludeerd dat met realisatie van de circa 65 woningen (en maximaal 75 woningen) op locatie Reigerskant wordt voorzien in realisatie van een actuele regionale kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Woonvisie 2011-2015 "Jouw kruiwagen naar mooi wonen"

Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2011-2015 'Jouw kruiwagen naar mooi wonen' vastgesteld. In de Woonvisie staat centraal hoe de gemeente kan bereiken dat vraag en aanbod op de woningmarkt, ook in de toekomst, zo optimaal mogelijk op elkaar worden afgestemd. Kortom, dat er woningen gebouwd worden waar de toekomstige inwoners naar op zoek zijn. De Woonvisie 2011-2015 beschrijft hoe het gemeentelijk woonbeleid er de komende tijd uit gaat zien. Hoewel de Woonvisie niet is opgesteld voor de periode 2016-2026, waarop onderhavig onderzoek is gebaseerd, onderschrijft de gemeente voor de komende jaren nog steeds de kwalitatieve beleidsuitgangspunten uit de Woonvisie.

In Haaren is er sprake van een onevenwichtige samenstelling van de bevolking; minder jongeren en meer ouderen. De demografische scheefgroei zet verder door. Op termijn is sprake van een terugloop van het aantal inwoners. De actuele bevolkingsprognoses geven dit nog steeds aan.

Het huidige woningaanbod is niet in evenwicht. Voor jongeren, starters en mensen met lagere inkomens is er niet voldoende aanbod in de gemeente Haaren. Ook voor senioren die op zoek zijn naar een levensloopwoning is er weinig aanbod. De gemeente Haaren heeft weinig goedkope en middeldure woningen, zowel huur als koopwoningen.

De focus voor het woonbeleid is gelegd op onderscheidend vermogen. De gemeente Haaren staat voor groen wonen met als bouwstenen, contrastrijk, flexibiliteit, continuïteit en differentiatie. Het bouwen van de juiste woningen is belangrijker dan het aantal woningen.

Speerpunten zijn het bouwen voor doelgroepen van beleid, levensloopbestendig, grondgebonden en (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De prioriteit gaat uit naar de doelgroepen starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren, zowel huur- als koopwoningen. Binnen de doelgroepen krijgt de toename van één- en tweepersoons-huishoudens extra aandacht.

Met het oog op een evenwichtige bevolkingsopbouw en het behoud van het voorzieningenniveau moet de gemeente Haaren ook aantrekkelijk blijven voor jonge gezinnen. Dit is de reden om in te zetten op de bouw van goedkope koopwoningen. Ook wordt gestuurd op de bouw van middeldure huur- en koopwoningen, waarbij enige differentiatie gewenst is.

Om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen is het aanpassen van de bestaande woning een mogelijkheid. Een andere is de bouw van geschikte en gewenste woningen voor ouderen. Deze zogenaamde nultredenwoningen hebben alle noodzakelijke voorzieningen gelijkvloers, waaronder een bad- en minimaal één, maar bij voorkeur twee slaapkamers. Ook de mogelijkheid om extra hulp te krijgen door afspraken met zorginstellingen en elektronische toepassingen die een woning comfortabel en veiliger maken zijn belangrijk.

Iedere doelgroep vraagt om maatwerkoplossingen. Denk daarbij aan Te Woon, maatschappelijk gebonden eigendom en collectief particulier opdrachtgeverschap. De toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens binnen de doelgroepen die prioriteit krijgen vraagt aandacht.

Er wordt ook zorg gedragen voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals mensen met een beperking, mantelzorgvraag en vergunninghouders.

Voor locatie Reigerskant zet de gemeente in op het volgende woningbouwprogramma:

- minimaal 20% goedkoop;
- minimaal 45% middelduur, waarbij het accent ligt op woningen tot € 250.000,-;
- maximaal 35 % duur.

De gemeente hanteert hierbij als richtlijn een verhouding 24 % huur en 76 % goedkoop. Voor senioren hanteert de gemeente als percentage 25 % van het totaal aantal nieuw te bouwen.

Toets locatie Reigerskant

Op locatie Reigerskant is sprake van een differentiatie in woningtypen en in prijsklassen. Op deze locatie worden maximaal 65 woningen gerealiseerd. Het stedenbouwkundig ontwerp voor Reigerskant biedt voldoende mogelijkheden om aan te sluiten bij het genoemde woningbouwprogramma en sluit aan bij de actuele bevolkings- en huishoudensontwikkelingen. Immers:

- de locatie biedt een onderscheidend woonmilieu (verschillende woningen voor verschillende doelgroepen);
- er wordt ingespeeld op de vraag naar betaalbare starterswoningen en eengezinswoningen, in zowel de huur-, als koopsector;
- er wordt ingespeeld op de toenemende vergrijzing door het realiseren van nultrendwoningen;
- de locatie draagt bij aan het bieden van voldoende woningaanbod; omdat de afgelopen jaren te weinig nieuwe woningen zijn gebouwd hebben inwoners de gemeente noodgedwongen verlaten;
- er is sprake van een duurzame planontwikkeling, waarbij ruimte is voor flexibiliteit. Het bestemmingsplan voor Reigerskant speelt op deze doelstelling in.

Voorliggend plan voorziet aldus naast een kwantitatieve behoefte ook in een kwalitatieve behoefte.

Regionale afstemming

De locatie Reigerskant is in december 2015 ingebracht in het RRO overleg, en aldus regionaal afgestemd.

Conclusie

De eerste vraag uit de Ladder kan met 'ja' worden beantwoord. Het plan voorziet in een regionale behoefte en sluit aan op de actuele behoefte, die regionaal afgestemd is, zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin.

Trede 2: kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd

Nu uit de beschrijving onder stap 1 is gebleken dat sprake is van een actuele regionale behoefte, moet volgens trede 2 van de ladder, worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. De provincie Noord-Brabant heeft het bestaand stedelijk gebied in haar verordening Ruimte nader gedefinieerd. De definitie luidt: gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Volgens de Verordening is het plangebied niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, maar in een zoekgebied voor 'stedelijke ontwikkeling, kern in het landelijk gebied'.

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, de huidige situatie en bestemming die het plangebied nu heeft en de genoemde definities, kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet in het bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Het plan komt voort uit de regionale woningbouwafspraken die de gemeente Haaren gemaakt heeft, en is nodig om binnen de gemeente te kunnen voldoen aan deze woningbouwopgave. Om die reden is het niet zinvol te beoordelen c.q. te onderzoeken of er elders in de regio 's Hertogenbosch e.o. een binnenstedelijke locatie beschikbaar is die ruimte kan bieden aan het genoemde programma en met het genoemde ruimtebeslag. Het realiseren van het woningbouwprogramma van het plangebied elders in de regio zou immers tegen de regionale woningbouwafspraken ingaan.

In de onlangs vastgestelde structuurvisie heeft de gemeente Haaren beoordeeld welke locaties ingezet moeten worden om te kunnen voorzien in de behoefte. Daarbij is eveneens het bestaand stedelijk gebied in ogenschouw genomen. In de structuurvisie wordt locatie Reigerskant genoemd als project die bijdraagt aan de omgevingskwaliteiten en beleidsdoelstellingen voor Wonen.

De gemeente overweegt daarbij als volgt: *In de kern Esch is in het bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte om een woonwijk met 65 woningen te realiseren. Esch is namelijk ontstaan op de hogere oostelijke oeverwal van de Essche Stroom, gelegen tussen twee beekdalen. Als gevolg van de ligging tussen beekdalen heeft het dorp zich compact ontwikkeld, met relatief veel aaneengebouwde bebouwing. Nagenoeg het gehele gebied tussen de beekdalen is bebouwd; de enige resterende grotere locatie is Reigerskant ten oosten van het dorp. Aan de oostzijde van Esch wordt de kernrand gekenmerkt door een relatief zacht karakter. De wanden langs de Dorpsstraat zijn relatief dichtbebouwd, maar bieden op enkele plaatsen doorkijkjes naar het buitengebied. Het gebied tussen de Runsdijk, Dorpsstraat en Het Nieuwland biedt mogelijkheden voor woningbouw. Bij de woningbouwlocatie dient een zachte overgang naar het beekdal te worden gerealiseerd.*

Gezien het actuele karakter van de structuurvisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 2015 voor een periode van 10-20 jaar) is het niet noodzakelijk verder onderzoek te doen naar nut en noodzaak van het ontwikkelen van andere locaties. Bovendien kan worden gesteld dat een plan van deze omvang zich in zijn algemeenheid moeilijk laat inpassen in het bestaand bebouwd gebied van de dorpskernen in de gemeente. Dit zou te veel bestaande woon- en leefkwaliteiten teniet doen. Zo wil de gemeente ervoor waken dat kleine open groene plekken of speelvoorzieningen, die soms ook horen bij maatschappelijke voorzieningen, uit het dorpsbeeld verdwijnen.

In het beleidsprogramma van het college is opgenomen dat ervoor wordt gezorgd voor voldoende bouwlocaties om tegemoet te komen aan de woonbehoefte in alle kernen. Uit het woonwensenonderzoek 2015 blijkt bovendien dat de verhuisgeneigden binnen de gemeente Haaren vooral wensen te verhuizen binnen hun eigen kern. In Esch zijn geen inbreidingslocaties voorhanden om te voldoen aan de lokale behoefte.

Leegstand

In de kern Esch is, zo blijkt uit aanbod op www.fundainbusiness.nl, geen leegstaand vastgoed beschikbaar dat kan worden ingezet voor de woningbouwopgave die voorzien is in onderhavig plangebied (65 grondgebonden woningen). Alleen in Haaren is leegstaand vastgoed beschikbaar, maar dit betreffen bedrijfspanden die onvoldoende groot zijn om de woningbouwopgave te realiseren en/of gezien de ligging op het bedrijventerrein is het niet mogelijk een goed woonmilieu te realiseren.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat binnen bestaand stedelijk gebied niet in de behoefte kan worden voorzien. Uitbreiding van bestaand stedelijk gebied is daarom noodzakelijk.

Trede 3: kan de locatie passend ontsloten worden?

Omdat aan de toets aan trede 2 is gebleken dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, wordt in deze paragraaf beschreven in hoeverre wordt voorzien van passende ontsluiting of zoals trede 3 van de Ladder zegt:

In het kader van trede 3 wordt beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten (zogenoemd multimodaal ontsloten) op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Multimodaal ontsloten wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of wordt ontsloten.

Doelgroepen

Zoals uit de toets aan trede 1 blijkt zal het project verschillende doelgroepen trekken.

Ligging locatie

Het plangebied wordt ontsloten via het Nieuwland, de Runsdijk en de Willibrordusweg. De Dorpsstraat gaat aan de noordkant over in de Runsdijk, Dit is de aan de noordkant van Esch de belangrijkste ontsluitingsweg. Deze weg verbindt Esch met de A2 (afslag Boxtel-Noord), die op korte afstand van het plangebied ligt. De A2 vormt de snelle verbinding met 's Hertogenbosch en Eindhoven en op kortere afstand Vught en Boxtel. Boxtel is vanuit Esch ook goed bereikbaar via de Leunisdijk. Het plangebied sluit via de Dorpsstraat aan op de Leunisdijk.

De belangrijkste voorzieningen van het dorp zijn gelegen aan de Dorpsstraat. Gezien de nabije ligging van de Dorpsstraat en de goede ontsluiting vanuit het plangebied richting de Dorpsstraat, zijn de voorzieningen goed bereikbaar.

Ontsluiting verschillende vormen van vervoer

Het project wordt goed ontsloten voor autoverkeer. Voor grondgebonden woningen in een landelijk woonmilieu, zoals op deze locatie, is dit een passende ontsluiting.

De ontsluiting per OV is karig. Esch heeft 1 busverbinding, te weten lijn 203, die de kern met Vught en 's Hertogenbosch verbindt. Deze buslijn heeft 2 haltes in de kern, de halte Markt en de halte Kollenberg. De meest nabij bushalte is de bushalte aan de Markt. Een invloedsgebied van een bushalte is ca 400 -500 m. De afstand vanuit het plangebied naar de dichtstbijzijnde bushalte bedraagt meer dan 300 m en op sommige plekken meer dan 500 m.

In de gemeente is geen treinstation aanwezig. Echter op korte afstand, in Vught en in Boxtel (op respectievelijk circa 4,5 en 3,5 km zijn treinstations aanwezig. De ontsluiting per OV is, zeker voor een kleine kern als Esch, voldoende te noemen.

De ontsluiting voor langzaam verkeer is uitstekend.

Voorzieningen

Het voorzieningenniveau in Esch is beperkt, maar past bij een kern van deze omvang. In de kern is 1 supermarkt aanwezig, te weten de Spar aan het Looiershof. Deze supermarkt ligt hemelsbreed op circa 550 m afstand. Binnen deze afstand zijn ook andere voorzieningen aanwezig, zoals, dienstverlenende bedrijven en sociaal-maatschappelijke voorzieningen, zoals kerk en een basisschool.

Vanuit het plangebied zijn al deze voorzieningen met de auto en fiets uitstekend bereikbaar.

Conclusie

Hoewel de locatie zeer beperkt met het OV ontsloten is, is de locatie wel goed bereikbaar voor langzaam verkeer en per auto. Een dergelijk ontsluitingstype past bij een landelijk woonmilieu in kleine kernen en bij de beoogde doelgroepen.

Conclusie

De planontwikkeling Reigerskant in Esch voldoet aan de treden de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.13 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden 'waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen'. Een aangewezen bouwplan is bijvoorbeeld een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. In het onderhavige bestemmingsplan wordt voorzien in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daartoe is een exploitatieplan opgesteld dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan wordt vastgesteld en ter inzage wordt gelegd.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Reigerskant, Esch" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het betreft hier een ontwikkelingsgericht plan.

De wijze van bestemmen in voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 en het bestemmingsplan Kom Esch.

5.2 Verbeelding

Binnen het plangebied hebben alle gronden een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.3 Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels en overige regels die zien op ondergronds bouwen en parkeernormen;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

5.3.1 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allemaal een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels en afwijkingsregels opgenomen.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning.

In de specifieke gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval strijdig met het bestemmingsplan worden geacht. Specifieke gebruiksregels vormen derhalve een inperking van de bestemmingsomschrijving.

De afwijkingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening en geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden af te wijken van een specifieke regel.

5.3.1.1 Agrarisch

De bestemming Agrarisch ligt ten oosten van de woningbouwlocatie. Deze bestemming is met name bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven en het behoud en herstel van bestaande landschapselementen. Gebouwen of andere bouwwerken mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen. Deze laatste zijn wel toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m.

Omdat aan de agrarische gronden tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' is toegekend, zijn deze gronden ook bestemd voor tijdelijke waterberging. De toelichting op deze dubbelbestemming komt later aan bod.

5.3.1.2 Groen

De bestemming Groen is toegekend aan de gronden binnen het plangebied die worden ingericht met plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

5.3.1.3 Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de regels is een erkerregeling opgenomen en daarnaast een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het oprichten van een overkapping.

5.3.1.4 Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

5.3.1.5 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen en aaneengebouwde woningen. Gestapelde woningen zijn niet toegestaan. Het totaal aantal woningen bedraagt maximaal 75.

Ook zijn toegestaan bijbehorende gebouwen en bouwwerken, tuinen en erven en daarnaast aan huis gebonden beroepen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gesitueerd. Hoofdregel is dat het hoofdgebouw het volledige bouwvlak mag beslaan. Om stedenbouwkundig ongewenste situaties te voorkomen, zijn in de regels wel enkele situeringseisen opgenomen.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Bepaald is dat maximaal 50% van het bouwperceel bebouwd mag. Het aantal toegestane m² aan bijgebouwen is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel. De term 'bouwperceel' is nader omschreven in de begripsbepalingen in artikel 1. Hiermee wordt bedoeld alle gronden die behoren bij de woning. Meestal is dit het kadastrale perceel, dus inclusief de gronden die zijn bestemd als 'Tuin'.

Per bouwvlak is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen aangegeven op de verbeelding. Voor de bijgebouwen geldt altijd een maximale goothoogte van 3,25 m. In afwijking van de verbeelding zijn – daar waar de verbeelding een maximum goothoogte van 6 meter voorschrijft – gootdoorbrekingen door middel van doorgemetselde gevels toegestaan tot een goothoogte van maximaal 8 meter. Deze doorbrekingen bedragen per woonhuis maximaal 50% van de lengte van de gevelbreedte. De bouwhoogte mag maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m zijn, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 5,5 m.

Voor reclame-uitingen ten behoeve van aan huis gebonden beroepen is een specifieke regeling opgenomen.

Vervolgens zijn middels een afwijkingsbevoegdheid aan huis gebonden bedrijven mogelijk gemaakt. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven.

5.3.1.6 Waterstaat - Waterbergingsgebied

Zoals al kort beschreven in de toelichting bij de bestemming Agrarisch, zijn de gronden waaraan de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied is toegekend tevens bedoeld voor tijdelijke opvang van water. In afwijken van hetgeen bepaald bij de bestemming Agrarisch, mogen tevens bouwwerken ten behoeve van de waterberging worden gebouwd, mits de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

Bovendien zijn op deze gronden de volgende werkzaamheden niet toegestaan zonder een omgevingsvergunning:

- het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
- het ophogen van gronden en het aanleggen en wijzigen van kaden.

6 De procedure

6.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft verder vanaf 31 december 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 27 januari 2016 is een inspraakavond gehouden. Tijdens deze periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen een schriftelijke reactie in te dienen. Er zijn in totaal 13 reacties binnengekomen.

Voor een samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar de bijlage 'Nota inspraak en vooroverleg'.

De inspraakreacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.

6.2 Overleg

Artikel 3.1.1 Bro bepaalt dat het bestuursorgaan dat een bestemmingsplan gaat voorbereiden hierover overleg pleegt met besturen en diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met belangen die met het plan in het geding zijn. Op 23 december 2015 is het voorontwerp van het bestemmingsplan aangemeld bij de provincie Noord-Brabant en toegestuurd aan de volgende betrokken partijen:

- Waterschap De Dommel;
- Regiobrandweer Noord-Oost Brabant.

De overlegreacties hebben op enkele punten geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn weergegeven in de 'Nota inspraak en vooroverleg'.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Reigerkant, Esch" heeft samen met de ontwerpbeschikking hogere grenswaarden geluid vanaf 7 juli 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De stukken waren raadpleegbaar en in te zien op www.haaren.nl, op www.ruimtelijkeplannen.nl en bij de balie van de gemeentewinkel in het gemeentehuis van Haaren. Tijdens deze periode heeft een ieder de gelegenheid gekregen een zienswijze in te dien. In totaal zijn er 16 zienswijzen binnengekomen. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben op enkele punten geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn weergegeven in de 'Nota zienswijzen'.