

16010 BESTEMMINGSPLAN PARTIELE HERZIENING BUITENGEBIED, WITVENSEDIJK 4 TE ESCH





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Historie en ruimtelijke kenmerken	5
2.3	Planlocatie	6
3.	Toekomstige situatie	8
4.	Beleidskader	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	18
5.	Randvoorwaarden	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Archeologie & Cultuurhistorie	21
5.3	Bedrijf en milieuzonering	24
5.4	Bodemkwaliteit	25
5.5	Externe veiligheid	26
5.6	Flora en fauna	27
5.7	Geluidsaspecten	29
5.8	Geur	30
5.9	Gezondheid	31
5.10	Luchtkwaliteit	32
5.11	Verkeer	32
5.12	Water	33
5.13	M.e.r.-beoordeling	36
5.10	Ladder voor duurzame verstedelijking	39
6.	Juridische aspecten	41
6.1	Verbeelding	41
6.2	Planregels	41
6.3	Toelichting op de bestemmingen	42
7.	Uitvoerbaarheid	44
7.1	Economische uitvoerbaarheid	44
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het initiatief om de huidige bestemmingen aan te passen, de bijgebouwen te herbouwen en een zwembad te realiseren op de locatie Witvensedijk 4 in Esch.

Op de planlocatie worden de bestaande bijgebouwen gesloopt en hiervoor worden drie bijgebouwen teruggebouwd met een gezamenlijk oppervlakte van circa 570 m². Dit aantal past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Tevens wordt binnen het plangebied een zwembad gerealiseerd.

Daarnaast heeft een deel van het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Echter zijn deze gronden niet in gebruik voor agrarische doeleinden, maar in gebruik als tuin.

Voor deze ontwikkelingen is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Haaren. De gemeente is in principe akkoord op voorwaarden dat als tegenprestatie er een (fysieke) kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Hiervoor dient een deel van het perceel met de bestemming 'Agrarisch' omgezet te worden in de bestemming 'Natuur'. De bovenstaande ontwikkelingen worden met dit bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in Esch, een dorp horend bij de gemeente Haaren. Ten zuiden van het plangebied ligt een sportcomplex met onder andere voetbalvelden en tennisbanen en een hoveniersbedrijf. Ten noorden en tegenover het plangebied zijn vrijstaande woningen gelegen. In het westen is de Essche Stroom gelegen, een beek die door Esch stroomt. Verder is het plangebied gelegen in het buitengebied, waardoor logischerwijs veel agrarische en grasgronden in de omgeving aanwezig zijn.

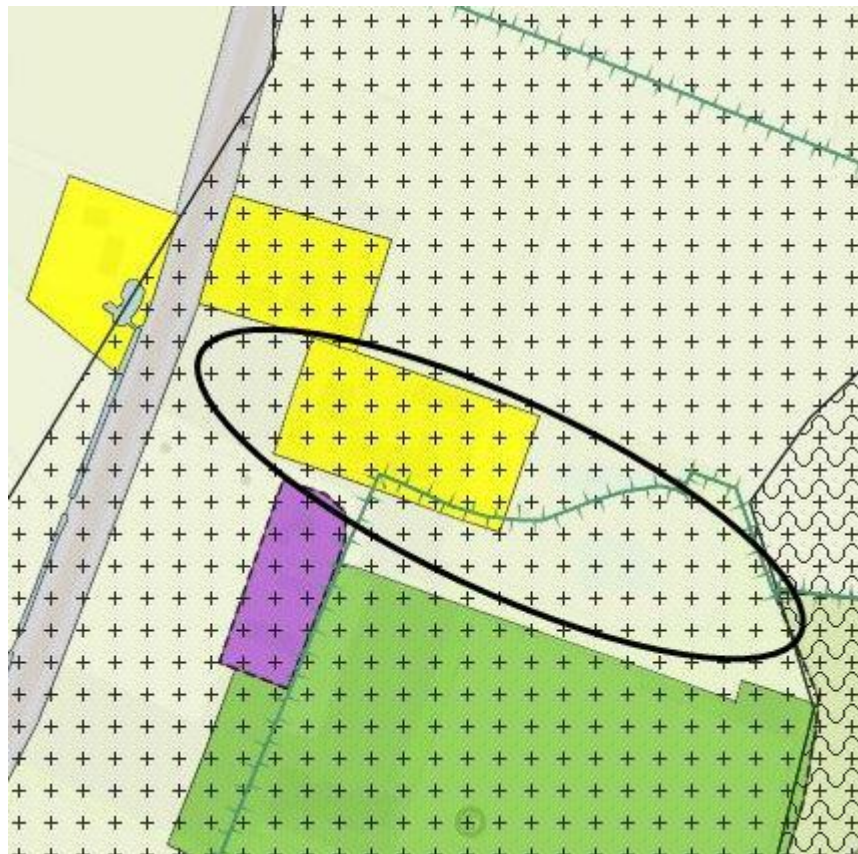


Afbeelding 1 Ligging plangebied (wit omlijnd is plangebied). Bron: gemeente Haaren

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Buitengebied Haaren, onherroepelijk op 7 september 2011
- Bestemmingsplan Buitengebied Haaren, correctieve herziening, vastgesteld op 11 september 2014



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' (zwart omlijnd is plangebied)

De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' en 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening'. Aan de gronden is onder andere de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen het bestemmingsvlak mag niet meer dan één woning worden gebouwd. Bijgebouwen zijn toegestaan achter het verlengde van de voorgevel van de woning, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 100 m². Het bouwplan ziet op het bouwen van bijgebouwen waarbij de gezamenlijke oppervlakte circa 570 m² bedraagt. Dit past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 36 lid 1 van het bestemmingsplan geldt een bestaande maatvoering als maximaal toegestaan, wanneer deze maatvoering in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen en op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan meer bedraagt dan de in de regels toegestane maatvoering. Op basis van de verleende vergunningen en een deel van de aanwezige te slopen bijgebouwen kunnen geen rechten worden ontleend aan de oppervlakte van deze

bijgebouwen. Dit betekent dat deze oppervlakte niet op grond van artikel 36 lid 1 van de regels kan worden ingezet voor deze beoogde ontwikkeling.

Een deel van het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' maar is in gebruik als tuin. Het gebruik van deze gronden als tuin bij een woning is in strijd met het bestemmingsplan. De bestemming 'Agrarisch' is bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt bovengenoemd bestemmingsplan voor dit plangebied gewijzigd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het beoogde plan uitvoeriger beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken van het plangebied.

2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Haaren is gelegen in het groene hart van de provincie Noord-Brabant, binnen de stedendriehoek Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Na een gemeentelijke herindeling in 1996 en 1997 maken de dorpen Haaren, Helvoirt, Esch en Biezenmortel deel uit van de gemeente Haaren. De gemeente Haaren kan daardoor worden gekenmerkt als een landelijke gemeente met een dorps karakter, te midden van een sterk verstedelijkt gebied.

Om het groene landschap van de gemeente te versterken wordt onder de naam 'Het Groene Woud' samengewerkt met buurgemeenten. In ruimtelijk-economisch perspectief maakt de gemeente deel uit van de regio '5-sterren Noordoost Brabant' (5*NOB). In dit verband worden met name de economische relaties en de externe bereikbaarheid gezien. De gemeente Haaren is tevens gelegen binnen het stedelijk netwerk 'Brabantstad', een samenwerkingsverband van de vijf grote steden in de provincie.

2.2 Historie en ruimtelijke kenmerken

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.). Dat er reeds vroeg een verbindingsweg was tussen Belveren en Esch, bleek uit de (Romeinse) veenbrug die dichtbij de plaats van de opgravingen werd ontdekt. Kort na 1300 bevestigde de hertog van Brabant de uitgifte van de gemeente – de heide – aan de ingezetenen van Esch. De zeventiende en achttiende eeuw waren voor Esch een periode van teruggang en armoede. Pas in de tweede helft van de negentiende eeuw kwam er een geleidelijke opleving die zich daarna heeft doorgezet.

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 beekdalnederzetting. Daarnaast is Esch ontstaan als wegdorp langs de routes Haarenseweg, Leunisdijk, Postelstraat en Dorpsstraat. In de jaren zestig zijn de eerste planmatige uitbreidingen van start gegaan ter hoogte van de Essche Stroom, Haarenseweg en Leunisdijk. Vervolgens hebben planmatige uitbreidingswijk 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 bebouwing in de linten is sterk gedifferentieerd door de diverse bouwperiodes en bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande gebouwen opgebouwd uit één bouwlaag met kap. Aan de west- en zuidoostzijde van de kern liggen de planmatig ontwikkelde woongebieden. Hier bestaat de bebouwing voornamelijk uit geschakelde en vrijstaande woningen opgebouwd in één tot twee bouwlagen met kap. Aan de noordkant van Esch is de afstand

tussen de bebouwing en de beek groter. Hier vormt de rand een meer diffuse overgang van stedelijk en landelijk gebied. Op enkele plekken zijn zelf ruime doorzichten naar de Essche Stroom. Aan de oostzijde heeft de dorpsrand een vrij zacht karakter. Aan de zuidoostzijde daarentegen is sprake van harde kernranden. De nieuwbouw langs De Venakker vormt op dit moment een harde rand; de bebouwingswand is dicht en biedt nauwelijks zicht op het landelijk gebied.

2.3 Planlocatie

Het plangebied bestaat uit een burgerwoning met enkele bijgebouwen en agrarische gronden. Het perceel heeft een voortuin met verharde oprit. De woning staat circa 60 meter van de Witvensedijk af. Rechts voor de woning staat een atelierruimte met een oppervlakte van 68,5 m². Achter de woning zijn enkele bijgebouwen gelegen. Via een corridor staat de woning in contact met de voormalige varkensstal. Deze voormalige stal heeft een oppervlakte van 288 m². Aan de linker achterzijde van deze stal zijn nog een opslagruimte (36,7 m²) en een veldschuur (50,9 m²) gelegen. Deze twee bijgebouwen staan in horizontale lijn met de woning, waardoor het uitzicht vanuit de woning wordt belemmerd. Achter deze twee bijgebouwen is nog een ander bijgebouw gelegen met een oppervlakte van 32,9 m². Aan de linkerzijde van het perceel staan tevens twee opslagruimtes van 85,3 m² en 87,9 m². Het totale oppervlakte aan bijgebouwen voor dit plangebied bedraagt 650,2 m².



Afbeelding 3 Luchtfoto plangebied. Bron: gemeente Haaren

De agrarisch bestemde gronden, gelegen achter de woning en bijgebouwen, worden nu als achtertuin gebruikt. Verder is in de 'achtertuin' een vijver gelegen en is het plangebied voorzien van bomen, andere opgaande beplanting en drie aardwallen.



Afbeelding 4 Luchtfoto plangebied. Bron: gemeente Haaren

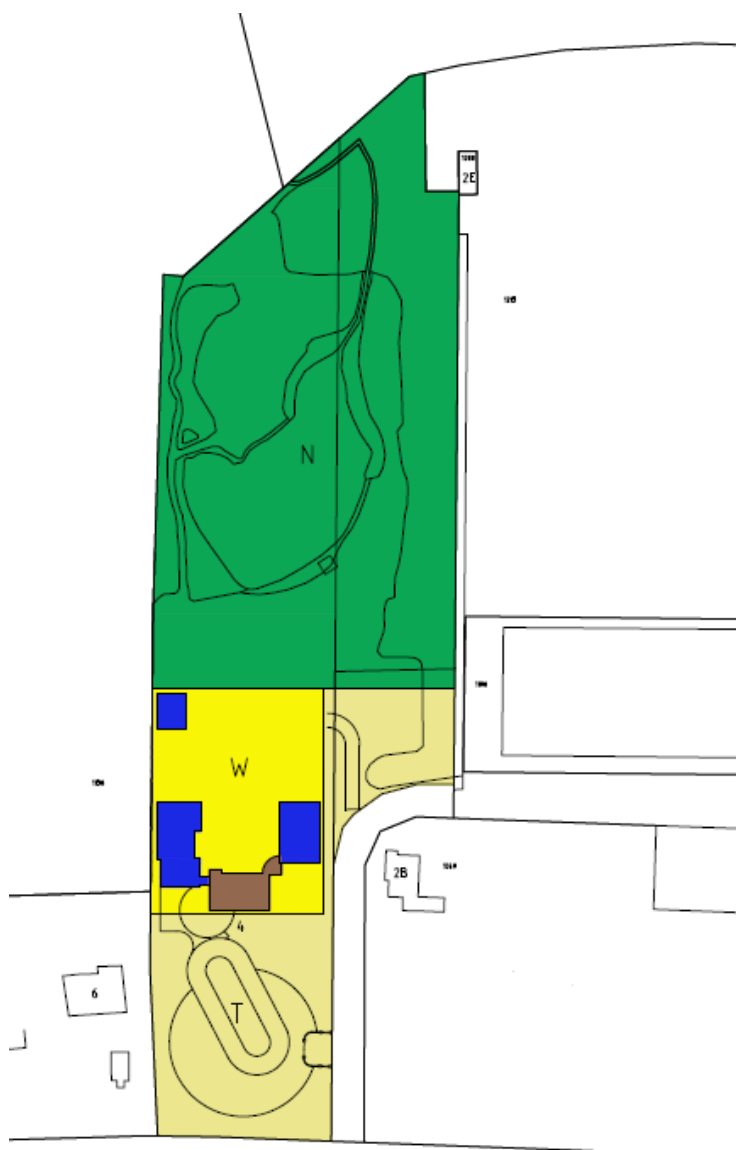
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Bebouwing en bestemming

In de nieuwe situatie worden de bestaande bijgebouwen (650, 2 m²), inclusief het atelier aan de voorzijde van de woning gesloopt en worden drie nieuwe bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlakte van circa 575 m² en een zwembad gerealiseerd. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van de beoogde ontwikkeling ligt ver boven de oppervlakte die de gemeente Haaren in beginsel aanvaardbaar vindt bij woningen in het buitengebied. Echter doordat de bijgebouwen aan weerszijde van de woning achter het verlengde van de voorgevel en verticaal op het perceel worden gesitueerd, ontstaat een betere clustering van de bebouwing in vergelijking met de huidige situatie. In de huidige situatie belemmeren de bijgebouwen het doorzicht naar achteren. Door de bestaande bijgebouwen te slopen en te hersitueren wordt zorgvuldiger omgegaan met het ruimtegebruik. Dit zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap.

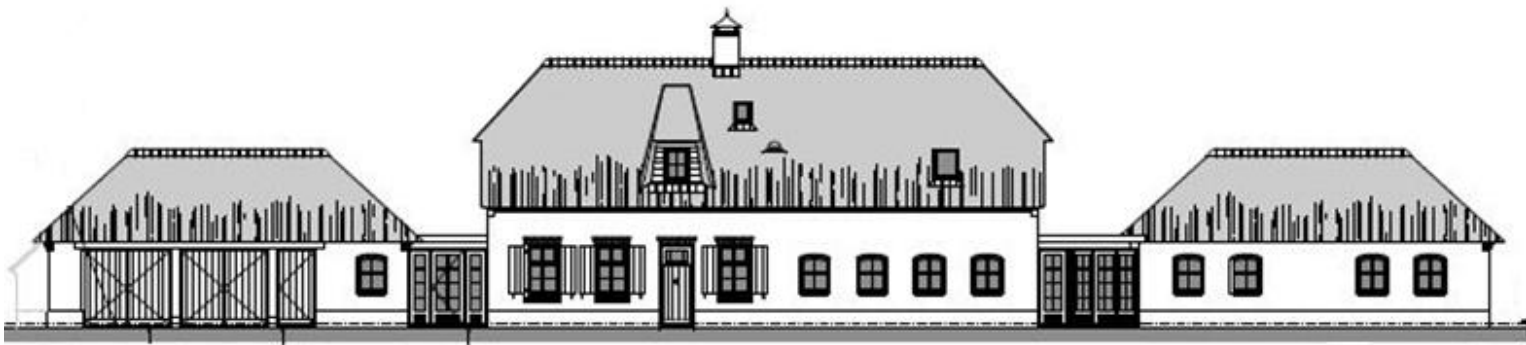


Afbeelding 5 Huidige situatie. Bron: Arceau architecten, met paars aangegeven te slopen bebouwing



Afbeelding 6 Nieuwe situatie. Bron: Arceau architecten, met blauw aangegeven de nieuw te bouwen bijgebouwen

In het bijgebouw aan de linkerzijde van de woning wordt een garage , sauna/wellness met bijbehorende voorzieningen , relax- en hobbyruimte gerealiseerd (zie afbeelding 7). Het bijgebouw is door middel van een portaal/corridor verbonden met de woning en door middel van openslaande deuren verbonden met de tuin. Aan de achterzijde van het gebouw wordt tevens een overdekt terras gerealiseerd. In het bijgebouw aan de rechterzijde van de woning wordt een speelkamer en garage/berging gerealiseerd. De garage/berging is bereikbaar via de zijoprit van het plangebied. De bestaande corridor zorgt voor de verbinding tussen het bijgebouw en de woning. Het derde bijgebouw, dat in het verlengde van het linker bijgebouw wordt gesitueerd, wordt met name gebruikt ten behoeve van voorzieningen voor het zwembad.



Afbeelding 7 Voorgevel nieuwe situatie. Bron: Arceau architecten

Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken wordt het plangebied zowel bestemd met de bestemming 'Wonen' als 'Natuur'.

Bestemming 'Wonen'

Het realiseren van de bijgebouwen en het zwembad wordt mogelijk gemaakt door de bestemming 'Wonen' toe te kennen aan deze gronden. Binnen de bestemming is het bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw, de bijgebouwen, het zwembad en de zijoprit zijn toegestaan. Ten opzichte van de huidige situatie wordt het bouwvlak verkleind.

De voorzijde van het perceel kan worden gezien als voortuin, maar is nu nog bestemd als 'Agrarisch'. Op basis van de systematiek van bestemmen in het bestemmingsplan buitengebied wordt ook deze grond bestemd met de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn gronden onder andere bestemd voor tuinen en erven. Echter krijgt de voorzijde van het plangebied tot aan de woning geen bouwvlak waardoor bouwen in de 'voortuin' wordt uitgesloten, aangezien dit niet wenselijk is.

Bestemming 'Natuur'

De gronden aan de achterzijde van het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch', maar zijn niet in gebruik voor agrarische doeleinden. Om de gronden een juiste bestemming te geven is gekozen om de bestemming 'Agrarisch' om te zetten in de bestemming 'Natuur'.

Binnen het plangebied wordt meer gebouwd aan vierkante meters bijgebouwen dan is toegestaan binnen de vigerende bestemming, waardoor een tegenprestatie noodzakelijk is. Deze tegenprestatie houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gecompenseerd moet worden door te investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap. Aangezien de gronden aan de achterzijde van het plangebied worden ingezet ten behoeve van natuurontwikkeling dat aansluit op het beekdal van de Essche Stroom en de uitlopers van de Vughter landgoederenzone, wordt het landschap rond de Essche

Stroom sterk verbeterd. Hierdoor is sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarnaast worden de gronden door de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Natuur' minder waard, waardoor de waardevermeerdering van de beoogde ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap

De provinciale regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' is vastgelegd in artikel 3.2 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Dit betreft een verplichting van een initiatiefnemer tot een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied om te investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Primair is het doel om de kwaliteitsverbetering binnen het plangebied te doen laten plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, kan een initiatiefnemer een derde partij vragen, bijvoorbeeld de gemeente Haaren, om de verplichting over te nemen en de kwaliteitsverbetering buiten het plangebied te doen laten plaatsvinden. Voor onderhavig plan geldt dat de kwaliteitsverbetering binnen het plangebied plaatsvindt.

De regeling in de Verordening ruimte geeft uitsluitend enkele hoofdlijnen. Het is aan de gemeente om op basis van deze richtlijnen en verdere regionale afspraken een eigen regeling te hanteren voor ontwikkelingen in het buitengebied. De regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' voorziet hierin.

Deze regeling is van toepassing bij planmatige ontwikkelingen en niet-planmatige ontwikkelingen. Bij planmatige ontwikkelingen gaat het om stedelijke uitbreidingen. Niet-planmatige ontwikkelingen zijn losse initiatieven in het buitengebied, zoals onderhavig plan. Deze initiatieven zijn in drie categorieën ingedeeld. Voorliggend initiatief is een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling, aangezien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt via een bestemmingsplanherziening. Binnen deze categorie is een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig.

Op grond van de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' moet 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen is gebruik gemaakt van de normbedragen zoals genoemd in Tabel 1 Normbedragen niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen van de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'. De regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' is opgenomen in de bijlage.

Huidige waarde (bestaande situatie)

Bestemming 'Agrarisch'

Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van het plangebied hebben de gronden een agrarische bestemming. Deze gronden hebben een oppervlakte van 14.455 m². De waarde die wordt toebedeeld aan agrarische gronden is € 5,- per m². Dit betekent dat de totale waarde van de agrarische gronden € 72.275,- bedraagt.

Bestemming 'Wonen'

In de huidige situatie kent het bouwvlak met de bestemming 'Wonen' een oppervlakte van 5.229 m². Voor de bestemming 'Wonen' geldt tot 1.000 m² een waarde van € 200,- per m². Voor de bestemming 'Wonen' boven 1.000 m² geldt een waarde van € 100,- per m². Voor de bestemming 'Wonen' tot 1.000 m² geldt een totale waarde van € 200.000,-. Voor de

bestemming 'Wonen' boven 1.000 m² geldt een totale waarde van €422.900,- (4.229 m² X €100,-).

De totale huidige waarde bedraagt € 695.175,- (€ 72.275 + € 200.000 + € 422.900).

Bijgebouwen

In de bestaande situatie staan binnen het plangebied verschillende bijgebouwen. Echter kunnen niet alle vierkante meters aan bijgebouwen rechtmatig worden ingezet. Alleen de varkensstal (288 m²), het atelier (68,67 m²) en de corridor (21 m²) kunnen worden ingezet bij deze berekening. Het totaal aan bijgebouwen in de huidige situatie komt hiermee op 377,76 m². Voor bijgebouwen geldt tot 100 m² een waarde van € 0,-. Voor bijgebouwen boven de 100m² geldt een waarde van € 250,- per m². Voor bijgebouwen boven de 100 m² geldt een waarde van € 69.440,- (277,67m² x € 250,-).

De totale huidige waarde bedraagt € 764.615,- (€ 72.275 + € 200.000 + € 422.900 + € 69.440).

Huidige waarde (Bestaande situatie)				
Onderdeel	Waarde	Oppervlakte	Eenheid	Totale waarde
Agrarisch	€ 5,-	14.455	M ²	€ 72.275,-
Wonen < 1000 m ²	€ 200,-	1.000	M ²	€ 200.000,-
Wonen > 1000 m ²	€ 100,-	4.229	M ²	€ 422.900,-
	Totaal	19.684	M²	€ 695.175,-
Bijgebouwen < 100 m ²	€ 0,-	100	M ²	€ 0,-
Bijgebouwen > 100 m ²	€ 250,-	277,67	M ²	€ 69.440,-
	Totaal			€ 764.615,-

Nieuwe waarde (toekomstige situatie)

Bestemming 'Natuur'

Het achterste gedeelte van het plangebied, vanaf het bouwvlak tot de grens van het perceel, is nu bestemd als 'Agrarisch', maar wordt geheel bestemd als 'Natuur'. De gronden worden niet voor agrarische doeleinden gebruikt. Daarnaast sluit de bestemming 'Natuur' beter aan op het beekdal van de Essche Stroom.

De waarde voor gronden met de bestemming 'Natuur' is € 1,- per m². In de toekomstige situatie worden 12.141 m² bestemd als 'Natuur', waardoor de grond een waarde krijgt van €12.141,-.

Bestemming 'Wonen' met bouwvlak

In de toekomstige situatie heeft het bouwvlak met de bestemming 'Wonen' een oppervlakte van 3.345 m². Binnen het bouwvlak worden de bijgebouwen en het zwembad gerealiseerd. Voor de bestemming 'Wonen' geldt tot 1.000 m² een waarde van € 200,- per m². Voor de bestemming 'Wonen' boven 1.000 m² geldt een waarde van € 100,- per m². Voor de bestemming 'Wonen' tot 1.000 m² geldt een totale waarde van € 200.000,-. Voor de bestemming 'Wonen' boven 1.000 m² geldt een totale waarde van € 234.500,- (2.345 m² X € 100,-).

Bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak

In de huidige situatie is de voortuin bestemd met de bestemming 'Agrarisch', maar wordt niet gebruikt voor agrarische doeleinden. Op basis van de systematiek van bestemmen in het buitengebied wordt deze grond bestemd met 'Wonen' zonder bouwvlak, aangezien het niet gewenst is om aan de voorzijde van de woning te bouwen. De zijoprit valt nu binnen de bestemming 'Agrarisch'. Gewenst is om deze binnen de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak te laten vallen.

Het normbedrag voor de bestemming wonen boven 1.000 m² is € 100,- per m². Bij dit normbedrag gaat het om de bestemming wonen waarbinnen gebouwd mag worden. In overleg met de gemeente Haaren wordt daarom afgeweken van dit normbedrag, aangezien de grond geen bouwvlak krijgt waardoor bouwen wordt uitgesloten. Hierdoor is de grond logischerwijs minder waard en wordt er gerekend met een bedrag van € 40,- per m². Om het bedrag van € 40,- te bepalen is gekeken naar omliggende gemeenten. Deze gemeenten hanteren een soortgelijk bedrag voor gronden die worden gebruikt als tuin (zie bijlage). In de toekomstige situatie hebben de gronden een oppervlakte van 4.199 m². De totale waarde voor gronden bestemd met de bestemming 'Wonen', maar buiten het bouwvlak zijn gelegen, bedraagt: € 167.960,-.

Bijgebouwen

In de nieuwe situatie worden drie bijgebouwen gerealiseerd het totaal oppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt 574 m². Dit is inclusief de bestaande corridor van 21 m². Voor bijgebouwen geldt tot 100 m² een waarde van € 0,-. Voor bijgebouwen boven de 100 m² geldt een waarde van € 250,- per m². Voor bijgebouwen boven de 100 m² geldt een waarde van € 118.500,- (474 m² x € 250,-). Het toename aan oppervlakte bijgebouwen in de nieuwe situatie bedraagt 217,33 m². Dit aantal is wel opgenomen in onderstaande tabel, maar maakt verder geen deel uit van de berekening.

De totale nieuwe waarde bedraagt € 733.101,- (€ 12.141 + € 200.000 + € 234.500 + € 167.960 + € 118.500,-).

Nieuwe waarde (Toekomstige situatie)				
Onderdeel	Waarde	Oppervlakte	Eenheid	Totale waarde
Natuur	€ 1,-	12.141	M ²	€ 12.141,-
Wonen < 1000 m ²	€ 200,-	1.000	M ²	€ 200.000,-
Wonen > 1000 m ²	€ 100,-	2.345	M ²	€ 234.500,-
Wonen (zonder bouwvlak)	€ 40,-	4.199	M ²	€ 167.960,-
Totaal		19.684	M²	€ 614.601,-
Bijgebouwen < 100 m ²	€ 0,-	100	M ²	€ 0,-
Bijgebouwen > 100 m ²	€ 250,-	474	M ²	€ 118.500,-
Toename bijgebouwen	€ 250,-	213,33	M ²	
Totaal				€ 733.101,-

In de onderstaande tabel is de bestaande waarde afgezet tegen de nieuwe waarde. Hieruit blijkt dat de bestemmingswinst - € 31.514 is. Dit betekent dat een 20% kwaliteitsverbetering op basis van de waardevermeerdering hier niet aan de orde is.

Totaal	
Huidige waarde	€ 764.615,-
Toekomstige waarde	€ 733.101,-
Bestemmingswinst (huidige waarde – toekomstige waarde)	- € 31.514,-

Conclusie

Op grond van de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' moet 20% van de waardevermeerdering worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Echter is bij onderhavig plan geen sprake van waardevermeerdering, maar van waardevermindering. De tegenprestatie voor de beoogde ontwikkelingen vindt plaats door het omzetten van agrarische gronden naar natuur, zodat de bestemming aansluit op het beekdal van de Essche Stroom. Daarnaast wordt binnen het plangebied overtollige bebouwing gesloopt en opnieuw gesitueerd. Hierdoor is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Zodoende wordt voldaan aan de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' en het provinciale beleid op het gebied van kwaliteitsverbetering van het landschap.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor het plangebied gelden verder geen opgaven van nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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. De uitspraken zijn dan ook 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. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie; en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het Barro bevat geen voor het plangebied relevante bepalingen.

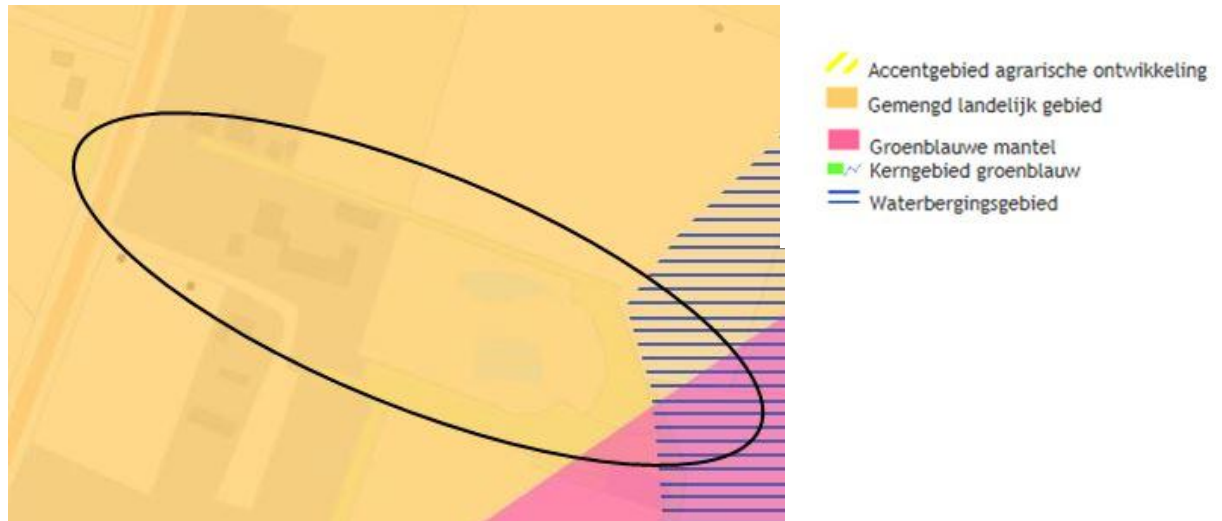
4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor ruimtelijk handelen van de provincie. Sinds de vaststelling van de structuurvisie in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.



Afbeelding 8 Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant (zwart omlijnd is plangebied)

Gemengd landelijk gebied

Op de structuurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is het overgrote deel van het plangebied aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primaire agrarische gebieden. Buiten de primaire agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. Dit wordt gemengde plattelandseconomie genoemd. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie, zo ook de omgeving van het plangebied.

Het landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Daarnaast wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Door de bestaande bijgebouwen te slopen en te hersituëren wordt zorgvuldiger omgegaan met het ruimtegebruik en ontstaat vanuit de woning een doorkijk naar achteren. Dit zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarnaast zorgt de beoogde ontwikkeling niet voor belemmeringen voor omliggende bestaande functies, aangezien het plangebied in de huidige situatie ook al een woonbestemming heeft met bijgebouwen.

Groenblauwe mantel

Het achterste gedeelte van het plangebied ligt voor een klein gedeelte in de 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied waar natuur en water bijdragen aan de bescherming van waarden in het kerngebied. Binnen de groenblauwe mantel is het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water- (beheer) en landschap een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem-, en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

De gronden aan de achterzijde van het plangebied worden ingezet ten behoeve van natuurontwikkeling dat aansluit op het beekdal van de Essche Stroom en de uitlopers van de Vughter landgoederenzone. Hierdoor wordt het landschap rond de Essche Stroom sterk verbeterd. Daarnaast blijft het gebied in zijn huidige staat behouden. De beoogde bestemmingswijziging sluit aan op het beleid van de 'Groenblauwe mantel'.

Waterbergingsgebied

Een klein deel van het achterste gedeelte van het plangebied is aangewezen als waterbergingsgebied. Om Noord-Brabant duurzaam te beschermen tegen overstromingen vanuit de regionale watersystemen wordt primair water langer vast gehouden zoals in bovenstroomse gebieden van het bekensysteem. Hierdoor wordt wateroverlast benedenstrooms zoveel mogelijk beperkt. Soms is dit onvoldoende. Daarom zijn er gebieden gereserveerd voor het regionaal bergen van water in tijden van extreme

regenval/afvoeren. Binnen de waterbergingsgebieden kunnen functies als landbouw, natuur en recreatie zich binnen de grenzen ontwikkelen. Er kunnen wel beperkingen gelden ten aanzien van voorkomend grondgebruik. Dit betekent dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren mag gaan.

De gronden aan de achterzijde van het plangebied worden ingezet ten behoeve van natuurontwikkeling. Door de beoogde bestemmingswijziging blijft de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden, aangezien het enkel een andere bestemming krijgt. Het huidige gebruik van de gronden als natuur worden nu als zodanig bestemd. Hierdoor is verdere verharding niet mogelijk.

De beoogde ontwikkelingen sluiten aan op het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Op 7 februari 2014 is door Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De verordening is op 13 maart 2014 in werking getreden.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

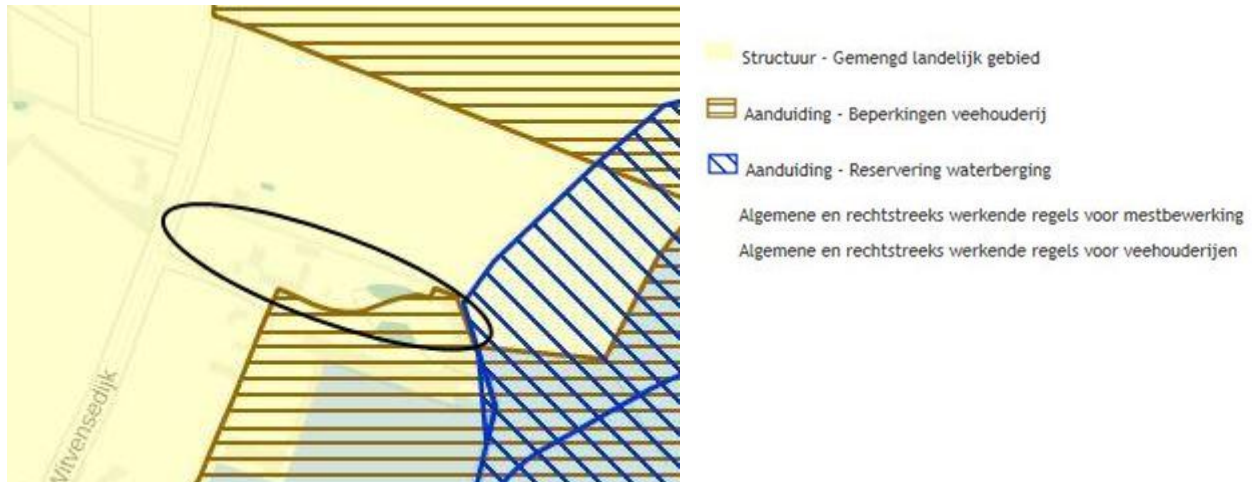
Zorgvuldig ruimtegebruik

In de algemene regels van de Verordening ruimte wordt in artikel 3.1 ingegaan op de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening anders is bepaald. Daarnaast wordt in de regels vermeld dat een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Door de bestaande bijgebouwen te slopen en te hersituëren wordt zorgvuldiger omgegaan met het ruimtegebruik. De drie bijgebouwen en het zwembad worden binnen het bestaand bouwperceel gerealiseerd.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatie mogelijkheden van het gebied of de omgeving (artikel 3.2). In hoofdstuk 3 is de kwaliteitsverbetering van het landschap voor de beoogde ontwikkeling uitgewerkt.



Afbeelding 9 Uitsnede Verordening ruimte provincie Noord-Brabant (zwart omlijnd is plangebied)

Voor het plangebied zijn de volgende artikelen van toepassing:

- Artikel 6 – Groenblauwe mantel
- Artikel 7 - Gemengd landelijk gebied
- Artikel 13 – Regionale waterberging
- Artikel 14 – Reservering waterberging
- Artikel 25 - Beperkingen veehouderij
- Artikel 33 – Mestbewerking (rechtstreekse werking)
- Artikel 34 – Veehouderijen (rechtstreekse werking)

Voor de beoogde ontwikkeling is met name artikel 7 – Gemengd landelijk gebied van toepassing. Voor de gronden die vallen onder artikel 6, 13 en 14 verandert alleen de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Natuur'. Deze bestemmingswijziging heeft geen verdere gevolgen voor het beleid van de verordening. Artikel 25, 33 en 24 zijn niet van toepassing voor de beoogde ontwikkeling, aangezien de agrarische gronden worden herbestemd en in de huidige situatie geen sprake is van een veehouderij of ander agrarisch bedrijf.

Gemengd landelijk gebied

In de regels voor het gemengd landelijk gebied staat niets geregeld over het (her)bouwen van bijgebouwen. Echter wordt in de algemene regels genoemd dat een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd. In onderhavig plan worden alle beoogde ontwikkelingen binnen het bouwperceel gerealiseerd. Daarnaast vindt door de hersituering van de bebouwing een betere concentratie van de bebouwing plaats. Zodoende sluit onderhavig plan aan op de regels van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Haaren

Op 22 januari 2015 heeft de raad de 'Structuurvisie gemeente Haaren' vastgesteld. De structuurvisie bestaat uit 3 delen: deel A: de visie, deel B: het uitvoeringskader en deel C: de atlas. De structuurvisiekaart maakt onderdeel uit van deel B.

Haaren is gelegen binnen een conglomeraat van stedelijke gebieden die zijn ingebed in een groene en landschappelijke omgeving. Dit levert een beeld op van contrasten, dat valt te

vergelijken met het patroon van een ‘mozaïek’. De afgelopen decennia zijn de kleuren in dit ‘mozaïek’ aanzienlijk fletser geworden. Zo hebben de steden nieuwe woonwijken gebouwd in het groen en hebben veel dorpen een stedelijke schil rondom de oorspronkelijke kern gekregen. Om het oorspronkelijke ‘mozaïek’ weer te herstellen wordt in de structuurvisie uitgegaan van de volgende strategie:

- steden worden stedelijker;
- dorpen worden dorpser;
- groen wordt groener.

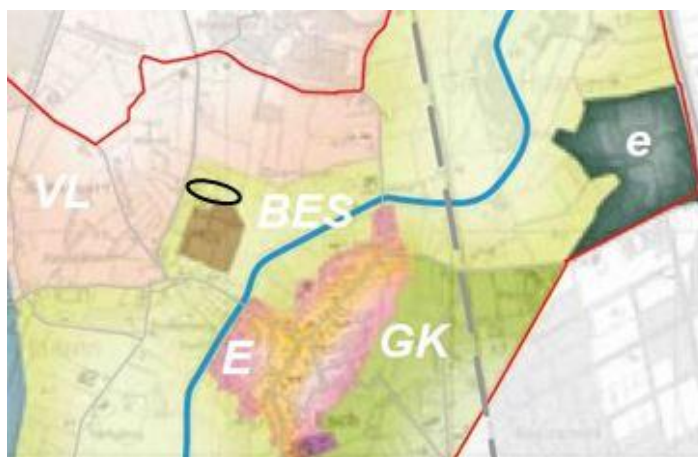
De gemeente Haaren kent geen steden, wel vier dorpen en veel groen. Het beleid is met name gericht op het ‘dorpser’ maken van de dorpen en het groen ‘groener’. Voor de dorpen is het beleid in deze visie gericht op het behouden van de specifieke stedenbouwkundige opbouw en sociale samenhang van Haaren, Helvoirt, Esch en Biezenmortel. Ten aanzien van de strategie ‘groen groener maker’ wordt ingezet op gerichte kwaliteitsimpulsen in delen van het landschap. Daarnaast wordt het toenemen van bebouwing buiten de dorpen zoveel mogelijk voorkomen, tenzij deze bebouwing bijdraagt aan het vitaal houden van het buitengebied.

De gemeente voert regie op diverse ruimtelijk-functionele thema’s die de inrichting van de ruimte bepalen. Dit zijn de thema’s:

- wonen en woonomgeving;
- werken en economie;
- welzijn en voorzieningen;
- omgevingskwaliteit;
- mobiliteit.

Omgevingskwaliteit

Het begrip ‘omgevingskwaliteit’ heeft betrekking op de kwaliteit van de bebouwde omgeving in de vier verschillende dorpen en de kwaliteit van het landschap in het buitengebied. Omgevingskwaliteit is in de gemeente Haaren nadrukkelijk verbonden met de ligging van de gemeente in ‘Het Groene Woud’. De agrarische sector speelt een belangrijke rol als beheerder van het open agrarisch gebied. De gemeente zet in op het faciliteren van agrariërs om bij te dragen aan een fraai, aaneengesloten groen landschap. In sommige gevallen gebruikt de gemeente daarvoor de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap. In hoofdstuk 3 is deze regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap voor onderhavig plan uitgewerkt.



Afbeelding 10 Structuurvisiekaart gemeente Haaren (zwart omlijnd is plangebied)



Structuurvisiekaart

De in de structuurvisiekaart aangegeven indeling in te onderscheiden structuren, die tezamen het Haarense mozaïeklandschap vormen, is een vertaling van de gewenste ruimtelijke diversiteit met een bij Haaren passende mate van kleinschaligheid. Het plangebied is gelegen in 'Beekdal Essche Stroom'. De Essche Stroom stroomt aan de zuidzijde van de gemeente Haaren. Hermeandering en waterberging zijn hier de belangrijkste ruimtelijke vraagstukken. Ontwikkelingen in het gebied zijn daarom gericht op beekherstel, hermeandering en waterberging met natuurvriendelijke oevers als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur.

De agrarische gronden gelegen aan de achterkant van het plangebied, worden ingezet ten behoeve van natuurontwikkeling dat aansluit op het beekdal van de Essche Stroom. Hierdoor wordt het landschap rond de Essche Stroom sterk verbeterd. Daarnaast is er sprake van een betere clustering van bebouwing en een kwaliteitsverbetering van het landschap door sloop van overtollige bebouwing. Zodoende past onderhavig plan binnen het beleid van de gemeente Haaren.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water.

5.2 Archeologie & Cultuurhistorie

In het kader van het verdrag van Malta dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van mogelijke archeologische resten in de bodem van de locatie. Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Voor het bouwen op deze gronden geldt voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld een onderzoeksplicht.

Beoogde ontwikkeling

De bijgebouwen krijgen een oppervlakte van circa 570 m². Daarnaast wordt binnen het plangebied een zwembad gerealiseerd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is zodoende noodzakelijk.

Onderzoek

Op 7 april 2016 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek¹ uitgevoerd aan de Witvensedijk 4 te Esch. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervolgtraject worden opgesteld.

Uit het bureauonderzoek is het volgende gespecificeerde verwachtingsmodel voortgevloeid: Jager-verzamelaars uit het paleolithicum en mesolithicum hebben als woon- en verblijfplaats vaak voor de flanken van hoger liggende terreingedeelten in het landschap gekozen. Bij voorkeur in de buurt van (open) water. Nabij gelegen watervoorzieningen waren belangrijk voor onder andere de aanwezige biodiversiteit. Dit vergemakkelijkt de jacht en het verzamelen van plantaardig voedsel. Volgens de geomorfologische kaart ligt het plangebied op een langgerekte noord-zuid georiënteerde dekzandrug. Op circa 200 meter ten oosten van het plangebied ligt het beekdal van de rivier de Essche Stroom. Dergelijke hooggelegen locaties nabij watervoorzieningen zijn aantrekkelijke locaties voor jager-verzamelaars. Daarom geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum. Binnen het plangebied worden enkeerdgronden verwacht. Deze gronden hebben een plaggende met een conserverende werking van eventueel aanwezige archeologische resten. Resten uit de periode laat-paleolithicum en mesolithicum worden

¹ Aeres Milieu B.V., Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek. Door middel van boringen Witvensedijk 4 te Esch, 18 mei 2016, projectnr. AM16080

onder het verwachte plaggen- of esdek of in de oorspronkelijke bodem verwacht en kunnen bestaan uit tijdelijke bewoningssporen, haardkuilen, artefacten van vuursteen.

Vanaf het neolithicum ontstaan de eerste landbouwculturen die gekenmerkt worden door sedentaire nederzettingen. In de beginperiode stapt men geleidelijk over naar landbouw en veeteelt. De nederzettingen worden gekenmerkt door permanente woningen die soms diep in de grond gefundeerd waren. Voor de watervoorziening worden waterputten gegraven. Vanaf het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen heeft men nog steeds een voorkeur voor hoger en droger gelegen gebieden.

De ligging op de hoger gelegen dekzandrug nabij de Essche Stroom was ook in latere prehistorische perioden een aantrekkelijke vestigingsplaats voor agrarische bewoning. In de omgeving zijn weinig vondsten bekend uit de periode neolithicum, bronstijd of ijzertijd. Wel zijn meerdere vondsten bekend uit de Romeinse periode. Deze bevinden zich op dezelfde dekzandrug, direct langs de beekdalen. Op basis van deze gegevens geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor zowel vindplaatsen uit de periode neolithicum tot en met de ijzertijd als voor vindplaatsen uit de Romeinse tijd tot en met de vroege middeleeuwen. Resten uit de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen worden onder het plaggen- of esdek of in de oorspronkelijke bodem verwacht en bestaan uit een cultuurlaag, paalkuilen/-gaten, afvalkuilen, fragmenten aardewerk, natuursteen of gebruiksvoorwerpen.

Het plangebied ligt aan de Witvensedijk ten westen van de van oorsprong (laat)middeleeuwse dorpskern van Esch. De Witvensedijk is een oude uitvalsweg vanuit de historische kern van Esch richting Vught. Op basis van historisch kaartmateriaal blijkt dat aan deze weg sporadisch bebouwing aanwezig is. In het centrale deel van het plangebied staat sinds tenminste het begin van de 19^e eeuw een huis (boerderij) aangegeven. Deze is verdwenen als de huidige boerderij wordt gebouwd. Mogelijk gaat deze voormalige bebouwing terug tot de (late) middeleeuwen of heeft voorgangers die tot deze periode terug kunnen gaan. Om die reden geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor nederzettingen- en bebouwingsresten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Eventueel aanwezige resten worden verwacht vanaf het maaiveld.

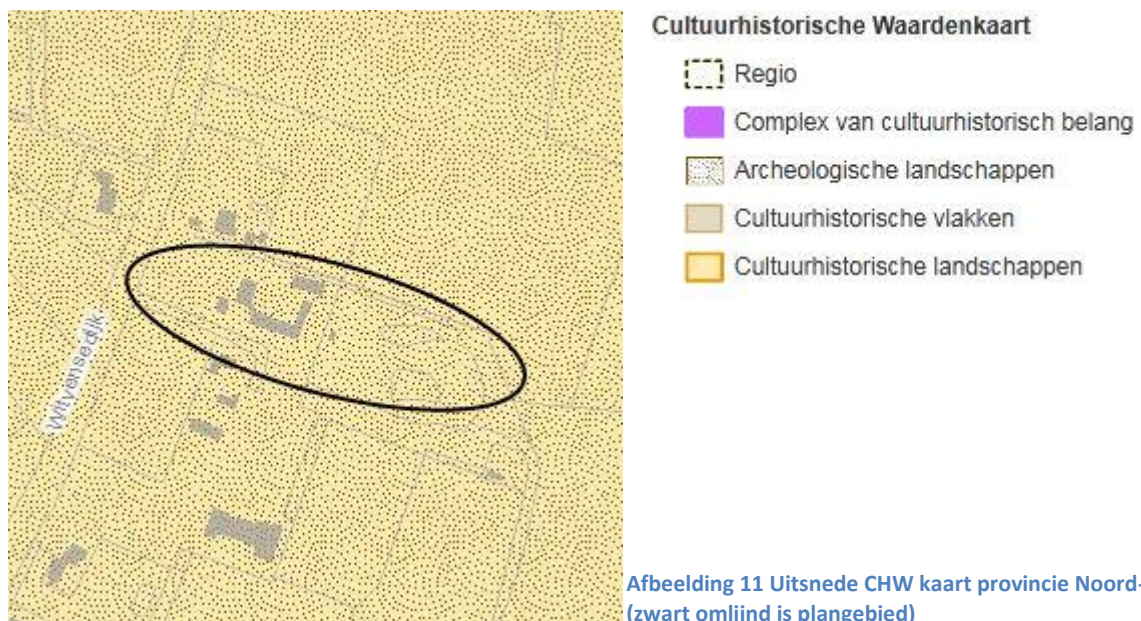
Op basis van het uitgevoerde booronderzoek kan worden gesteld dat binnen het plangebied het bodemprofiel nog ten dele intact is. Daarbij is in twee boringen een oude cultuurlaag aangetroffen die waarschijnlijk als beschermende deken heeft gediend voor eventueel aanwezige archeologische resten uit de periode bronstijd t/m nieuwe tijd. De top van de cultuurlaag bevindt zich op 45 tot 55 centimeter –mv. Vanaf deze diepte kunnen archeologische resten worden aangetroffen. Een buffer van 20 centimeter in acht nemend, wordt geadviseerd dat bij bodemverstoringen dieper dan 25 centimeter –mv vervolgonderzoek noodzakelijk is. Afhankelijk van het aantal werkelijk te verstoren vierkante meters kan dit onderzoek plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek of een archeologische begeleiding van de werkzaamheden. In het geval van een proefsleuvenonderzoek adviseert de gemeente Haaren dit onderzoek uit te voeren voordat de bestaande bebouwing gesloopt wordt, zodat het terrein voorafgaand aan de sloop gewaardeerd is. Wanneer gekozen wordt voor het archeologisch begeleiden van de graafwerkzaamheden dient bij deze graafwerkzaamheden permanent een KNA-archeoloog of senior-veldtechnicus aanwezig te zijn. Wanneer er archeologisch relevante sporen worden aangetroffen, dan dienen de graafwerkzaamheden te worden stilgelegd om de mogelijkheid te bieden om deze sporen te documenteren, te couperen en af te werken alvorens de graafwerkzaamheden kunnen worden hervat. Dat betekent dat de

initiatiefnemer rekening moet houden met vertraging van de werkzaamheden, die kan optreden in het geval archeologische sporen worden aangetroffen.

De verwachte verstoringsdiepte van de huidige bebouwing varieert tussen 0,80 en 1,20 meter –mv. Omdat de top van de C-Horizont zich dikwijls ook op deze diepte bevindt, kan niet uitgesloten worden dat onder de huidige bebouwing ook nog archeologische resten in situ aanwezig zijn. In het geval van een archeologische begeleiding wordt daarom geadviseerd ook de sloop van de huidige bebouwing te begeleiden. Uitzondering hierop vormt de sloop van de voormalige varkensstal met zwembad. De bodem is hier naar verwachting aanzienlijk dieper verstoord, zodat hier geen resten meer aanwezig zullen zijn. Voor zowel een proefsleuvenonderzoek als een archeologische begeleiding van de sloop- en graafwerkzaamheden is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen vereist.

Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft de provincie haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).



Afbeelding 11 Uitsnede CHW kaart provincie Noord-Brabant (zwart omlijnd is plangebied)

Het Groene Woud

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorische landschap het Groene Woud. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens. De provincie heeft de volgende strategie bepaald voor het Groene Woud:

- Het behoud van de kleinschalige karakteristieken.
- Eisen stellen aan de uitbreidingen dorpskernen.
- De economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van het Groene Woud.

- Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

Voor het plangebied is de bovengenoemde strategie niet direct van toepassing. Echter de beoogde ontwikkelingen zorgen voor een verbeterd totaalbeeld, waarbij sprake is van een betere clustering van bebouwing (zorgvuldig ruimtegebruik) en een kwaliteitsverbetering van het landschap door de sloop van overtollige bebouwing. De beoogde ontwikkeling maakt slechts het hersituëren van bijgebouwen mogelijk. Hierbij is het aantal toekomstige vierkantenmeters aan bijgebouwen minder dan in de huidige situatie. Hierdoor is geen sprake van verdere verstedelijking binnen het Groene Woud. Hiermee is de beoogde ontwikkeling in lijn met de strategie voor het Groene Woud.

Conclusie

Uit het archeologisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat de kans op archeologische resten redelijkerwijs aanwezig is. Geadviseerd wordt dat bij bodemverstoringen dieper dan 25 centimeter –mv vervolgonderzoek noodzakelijk is. Afhankelijk van het aantal werkelijk te verstoren vierkante meters kan dit onderzoek plaatsvinden in de vorm van een proefsleuven-onderzoek of een archeologische begeleiding van de werkzaamheden.

5.3 Bedrijf en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast bij gevoelige functies, zoals woningen, zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben of zijn meldingsplichtig in het kader van de Wet milieubeheer. Bedrijven en voorzieningen die vallen onder de Wet milieubeheer dienen te voldoen aan de eisen uit de WM en Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor een beperkt aantal bedrijven gelden specifieke voorschriften die zijn vastgelegd in een vergunning.

In aanvulling op de milieuvergunning worden in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en gevoelige functies. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is in zijn algemeenheid een rustig gebied.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 12 Tabel richtafstanden milieucategorieën

In de nabijheid van het plangebied komt het volgende bedrijf voor:

Locatie	Soort bedrijf	Milieucategorie	Afstand tot het plangebied
Witvensedijk 2a	Tennisbanen (met verlichting)	3.1	50 meter
Witvensedijk 2a	Voetbalvelden (met verlichting)	3.1	50 meter
Witvensedijk 2b	Hoveniersbedrijf	3.1	50 meter

Afbeelding 13 Tabel aanwezige bedrijven in de nabijheid plangebied

Naast het plangebied zijn tennis- en voetbalvelden gelegen. De afstand vanaf de tennisbanen tot de huidige bebouwing is circa 55 meter en 70 meter vanaf de voetbalvelden. Door de hersituering van de bijgebouwen wordt de afstand tot de sportvelden groter. Zodoende wordt voldaan aan de minimale afstand van 50 meter.

Spuitzones

In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient eveneens de eventuele aanwezigheid van spuitzones te worden beschouwd. Spuitzones hebben in het beginsel een aan te houden richtafstand van 50 meter. Witvensedijk 2b ligt vrijwel direct naast het plangebied. Echter is het voorste gedeelte van het perceel van de Witvensedijk 2b niet in gebruik voor bedrijfsmatige doeleinden, maar in gebruik als woning en tuin. De bedrijfsactiviteiten vinden achter de woning plaats. Hierdoor wordt voldaan aan de minimale richtafstand van 50 meter.

Conclusie

Het aspect bedrijf en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.4 Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet daarnaast worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Op 14 juni 2016 heeft NIPA milieutechniek een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd op het perceel Witvensedijk 4 te Esch (gemeente Haaren). Uit dit verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zink en minerale olie.

² Nippa, Rapport Verkennend Bodemonderzoek Witvensedijk 4 te Esch, 14 juni 2016, project 15326

De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen. Op basis van de beschikbare gegevens is de hypothese gesteld dat de onderzoekslocatie beschouwd kan worden als onverdacht met betrekking tot de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

De uitvoering van nader of aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Tegen eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De gemeente Haaren beschikt over een 'Werkdocument externe veiligheid'. Hierin zijn aanvullende kaders gegeven voor de integrale aanpak van externe veiligheid. Daarnaast wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Binnen een bepaald invloedsgebied van een risicobron is een groepsrisico aanwezig. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Inventarisatie van risicobronnen

Met behulp van de nationale risicokaart is geïnventariseerd welke risicobronnen zich in (de omgeving van) het plangebied bevinden. Alle relevante risicobronnen zijn beschouwd.



Afbeelding 14 Uitsnede Risicokaart provincie Noord-Brabant (zwart omlijnd is plangebied)

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Transport over de weg

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg blijkt dat er in het plangebied en in de directe omgeving geen weg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over Water

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het water blijkt dat er in het plangebied en in de directe omgeving geen waterweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat er in het plangebied en in de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport per Buisleidingen

Ten noorden van het plangebied ligt op circa 300 meter een aardgasleiding en op circa 310 meter een DPO buisleiding. Het plan betreft het wijzigen van bestemmingen en de hersituering van bijgebouwen. De ligging van de leidingen heeft geen invloed op de ontwikkelingen. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen beperkingen.

5.6 Flora en fauna

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de beschermde natuurwaarden in het plangebied zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van in het kader van Natura 2000 aangewezen speciale beschermingszones (gebiedsbescherming);
- de aanwezigheid van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde dieren- en plantensoorten (soortenbescherming).

Natura 2000

De Natura 2000 richtlijn is een Europese richtlijn die sinds oktober 2005 de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn vervangt. Het doel van deze richtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde soorten en habitattypen. De gebiedsbescherming is door middel van beide richtlijnen vastgelegd in aangewezen speciale beschermingszones, die het meest geschikt zijn als leefgebied voor beschermde vogelsoorten. Deze zijn van belang voor de instandhouding van bepaalde natuurlijke habitats en bepaalde flora en fauna. Voor ieder project of plan in of nabij een speciale beschermingszone kunnen de bevoegde overheden pas toestemming geven voor uitvoering nadat zij op basis van een passende beoordeling de zekerheid hebben gekregen dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast. Ook bestaand grondgebruik is aan deze onderzoeksplicht onderworpen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' ligt op een afstand van circa 3,2 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied, is te verwachten dat onderhavig plan geen negatief effect heeft op het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'.

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe 'nee, tenzij'. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Onderzoek

Voor de beoogde ontwikkelingen is een quickscan flora en fauna noodzakelijk. Op basis van een veldonderzoek zijn de actuele natuurwaarden en de ecologische potenties van de locaties benoemd. Op 23 februari 2016 heeft Faunaconsult het plangebied en de omgeving bezocht voor deze quickscan.

Zoogdieren

De bomen in het plangebied bevatten geen holten en de meeste gebouwen hebben een enkelwandig dak en enkelwandige muren. Alleen het atelier en de voormalige varkensstal hebben een spouw. De spouw van de voormalige varkensstal is voor vleermuizen en andere dieren echter niet te bereiken (geen open stootvoegen etc.). In het atelier bevinden zich enkele kieren onder het overstekend dak, waardoor vleermuizen in principe naar de spouw toe kunnen. In en onder deze kieren zijn echter geen vleermuisuitwerpselen aangetroffen, evenals in de spouw zelf.

Op de vliering van de voormalige varkensstal bevonden zich enkele rattenkeutels, muizenkeutels, één uitwerpsel van een wezel en een twintigtal vleermuisuitwerpselen. Uit de vleermuisuitwerpselen valt op te maken dat het gaat om een of meerdere volwassen laatvliegers. Uit het geringe aantal uitwerpselen en uit de afwezigheid van kleine keutels valt op te maken dat het om een zomerverblijf gaat. Mogelijk fungeert het ook als paarverblijf.

Vogels

Onder de onderste rij dakpannen van het atelier bevonden zich geen huismusnesten. Uilennesten, torenvalkennesten of andere roofvogelnesten zijn binnen een straal van 100 meter rond het plangebied afwezig. Wel is het mogelijk dat er tijdens het broedseizoen nesten van algemene vogels als merel en winterkoning in de hagen en bomen van het plangebied aanwezig zijn.

Overige beschermde soorten

Beschermde planten zijn afwezig. De vijver nabij het plangebied bevat vis, waardoor het voorkomen van strenger beschermde amfibieën niet te verwachten is. Wel is het mogelijk dat de houtsingel deel uitmaakt van de landhabitat van algemene amfibieën.

Beoogde ontwikkeling

Door de sloopwerkzaamheden zullen mogelijk holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren worden verstoord of verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende alternatieve verblijfplaatsen.

De vliering van de voormalige varkensstal is in gebruik als zomer- en mogelijk ook als paarverblijf voor de laatvlieger. Uit de quickscan blijkt dat andere vleermuissoorten afwezig zijn. Door een aangepaste werkwijze tijdens de sloop zal worden voorkomen dat er vleermuizen worden gedood. Om de functionaliteit van het plangebied voor de laatvlieger te behouden, dienen er in de nieuwbouw vier nieuwe vleermuisverblijven te worden gerealiseerd, onder begeleiding van een vleermuisdeskundige.

Daarnaast is te verwachten dat de beoogde ontwikkelingen geen negatief effect hebben op de natuurwaarden van de omliggende beschermde natuurgebieden. De Essche Stroom ligt op circa 300 meter afstand van het plangebied en is het dichtstbijzijnde onderdeel van het NatuurNetwerk Brabant (NNB). Doordat het plangebied naast de laatvlieger geen bijzondere of strenger beschermde soorten herbergt en doordat de bebouwing in het plangebied min of meer hetzelfde blijft, hebben de bouwplannen geen nadelig effect op de natuurwaarden van het NNB. Bovendien zet de initiatiefnemer aangrenzend aan het plangebied een agrarisch perceel om in natuur.

Conclusie

Uit de quickscan blijkt dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen, mits zorgvuldig wordt omgegaan met de sloopwerkzaamheden en vier nieuwe vleermuisverblijven worden gerealiseerd in de nieuwbouw.

5.7 Geluidsaspecten

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'wonen' dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Beoordeling

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone langs bestaande infrastructuur. Bijgebouwen behoren volgens de Wet geluidhinder niet tot geluidgevoelige objecten. Daarnaast ligt de woning op circa 62 meter van de Witvensedijk. Zodoende is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.8 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

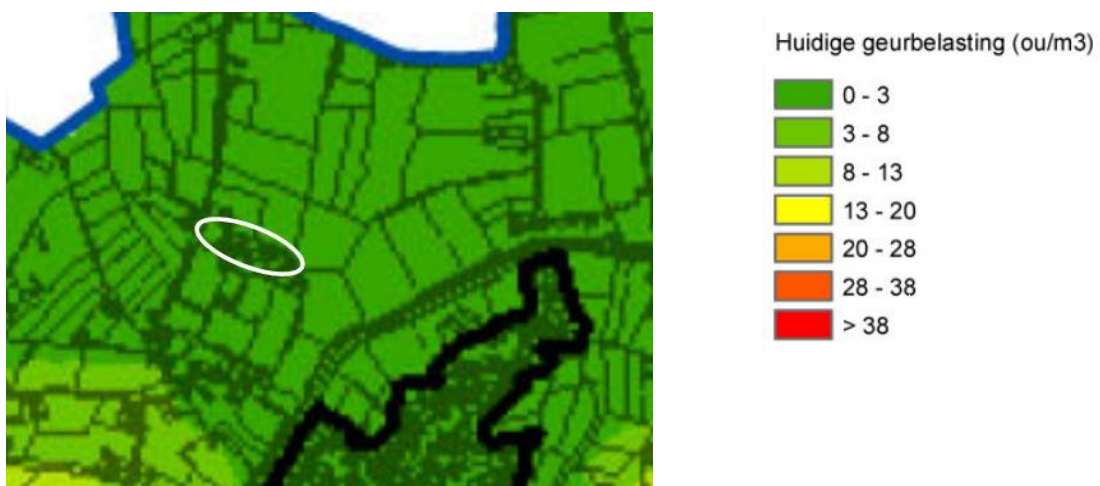
De gemeente Haaren heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de 'Gebiedsvisie bij verordening geurhinder en veehouderij' en de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2010'. In de verordening kunnen in bepaalde gebieden andere dan wettelijke normen worden gesteld voor de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten. Tevens kunnen in de verordening andere dan wettelijke afstanden worden gesteld van veehouderijen naar geurgevoelige objecten. De verordening voor de gemeente Haaren stelt andere normen, dan wel afstanden voor de volgende gebieden:

- voor de gebieden van het invloedsgebied van de bedrijventerreinen;
- voor het invloedsgebied van Eikendonk, lintbebouwing Capucijnenstraat, Assisië en Stichting Cello;
- voor het invloedsgebied van Distelberg en De Noenes.

Het plangebied is gelegen buiten deze gebieden. Voor overige gebieden binnen de gemeente Haaren gelden de wettelijke standaardnormen. De afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object bedraagt buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in het buitengebied met een huidige achtergrondbelasting van 0-3 (ou/m³). Dit betekent dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 15 Uitsnede Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Haaren 2010 (wit omlijnd is plangebied)

Binnen een straal van 50 meter is geen veehouderij gelegen. Op circa 470 meter van het plangebied is een paardenhouderij gelegen. Aan de achterzijde van het plangebied ligt op circa 465 meter een rundveehouderij. In de nabije omgeving zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Door de grote afstand tot de veehouderijen mag worden verondersteld dat het woon- en leefklimaat niet zodanig zal verslechteren dat een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat.

Daarnaast is het door de grote afstand tot de veehouderijen en de weinige intensieve veehouderijen niet aannemelijk dat de geurnorm van 14 Ou voor de voorgrondbelasting zal worden overschreden. Zodoende is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Gezondheid

Het gezondheidsaspect heeft de laatste tijd steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen of woonkernen. Met name de komst of aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönosen. Endoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarische stof. Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken - bekend gemaakt vanuit Ministeries, RIVM, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderijen en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn.

Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de resultaten van huidige onderzoeken kan niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden. Op basis van de reeds gedane onderzoeken doet de GGD een aanbeveling om een gezonde afstand te realiseren tussen bedrijven en woonkernen. Bij nieuwbouw in relatie tot ruimtelijke plannen adviseert GGD een minimale afstandsnorm van 250 meter tot aan agrarische bedrijven en bij een afstand van 1000 meter dient een gezondheidsadvies te worden meegenomen.

Beoordeling

Onderhavig plan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe op het gebied van (intensieve) veehouderijen. Daarbij worden binnen het plangebied met onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe woningen of andere functies bestemd die bescherming behoeven op dit gebied. De beoogde ontwikkeling maakt slechts de hersituering van bijgebouwen mogelijk. Daarnaast is in de nabije omgeving van het plangebied geen (intensieve) veehouderij gelegen. Naast het aspect geur vormen andere aspecten zoals luchtkwaliteit, geluid, bodem en water geen bedreiging voor de beoogde ontwikkeling. Tevens zorgt de beoogde ontwikkeling niet voor een verslechtering van deze aspecten, aangezien het slechts gaat om het hersituëren van bijgebouwen. Zodoende is er geen noodzaak om in het bestemmingsplan aanvullende eisen op te nemen uit gezondheidskundige overwegingen.

Geconstateerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past in het kader van gezondheid en dat er geen sprake is van een gezondheidsrisico.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. De herbouw van drie bijgebouwen draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.11 Verkeer

Met onderhavig plan wordt de hersituering van bestaande bijgebouwen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling heeft geen verkeersaantrekkende werking. Het parkeren vindt plaats op

eigen terrein. De huidige verkeerssituatie blijft voor het plangebied ongewijzigd. Zodoende vormt het aspect verkeer geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.12 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2009 vastgesteld in het Nationaal Waterplan door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Het Nationaal Waterplan legt vast dat bij een ruimtelijke ontwikkeling duurzaam moet worden omgegaan met water om wateroverlast te voorkomen, zelfs op lange termijn. Dit houdt in dit specifiek geval in dat er voldoende aandacht moet zijn naar de berging bij piekneerslagen (nu en later) en de randvoorwaarden van de aanwezige systemen (eenvoudig en simpel met voldoende veiligheden om water uit de huizen te houden).

Bestuurakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het ‘oude’ Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Provinciaal water- en milieuplan

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun eigen beleid. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. De doelen van het PMWP zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Waterschap De Dommel

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap De Dommel is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is ‘vasthouden, bergen, afvoeren’. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde ‘schoonhouden, scheiden en zuiveren’. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze ‘waterneutraal’ dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

Waterbeheerplan 2016-2021

Het Waterbeheerplan beschrijft de doelstellingen van Waterschap De Dommel voor de periode van 2016-2021 en hoe deze doelstellingen worden gerealiseerd. Meer dan voorheen wordt ingespeeld op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Om daarvoor voldoende ruimte te laten, geeft het Waterbeheerplan alleen aan wat het waterschap wil bereiken, zonder exact aan te geven hoe dat moet worden gedaan. De volgende thema's komen aan bod:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied.
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw.
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten.
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken.
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven.

De wateropgaven voor water in de bebouwde omgeving is dat in 2021 waterrobuust en klimaatbestendig wordt gehandeld bij het beheer van de openbare ruimte en (her)ontwikkelingen van de gebouwde omgeving.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is bij de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2.000 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid.

2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 2.000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) X gevoeligheidsfactor X 0,06 (in m²)
3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Beoogde ontwikkeling

Bodem

De bovenste deklaag bestaat uit middel tot uiterst fijn lemig zand en heeft een dikte van circa 30 meter. De samenstelling van de grond bestaat uit klei, veen en lemig zand. Onder deze slecht doorlatende deklaag bevindt zich de eerste watervoerende laag.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is een poel aanwezig. Daarnaast liggen er direct grenzend aan het perceel sloten. Dit is oppervlakte water, echter is dit water niet aangewezen in het kader van de legger van het waterschap. Op circa 300 meter is de Essche Stroom gelegen.

Grondwater

De grondwaterstand bevond zich tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek op een diepte van circa 1,5 –mv. De algemene stroming van het grondwater is noord-west. Dit stromingspatroon wordt bepaald door de ondergrondse afstroming van de hoger gelegen gebieden in Noord-Brabant en Limburg.

Waterschapsbelangen

De gronden aan de achterzijde van het plangebied moeten behouden blijven voor waterberging. Op deze gronden wordt niet gebouwd en blijven in hun huidige staat behouden.

Hemelwater

Verhard oppervlak

Door het herbouwen van de bestaande bijgebouwen neemt het verhard oppervlak af. In de huidige situatie is het oppervlak aan bijgebouwen circa 650 m². In de beoogde situatie is het oppervlak aan bijgebouwen circa 570 m². Daarnaast wordt er nog een zwembad gerealiseerd. In de toekomstige situatie leidt het plan tot een afname aan verhard oppervlak. Hierdoor zijn extra maatregelen niet noodzakelijk. Het hemelwater kan infiltreren in de bodem. Tevens loopt het terrein af in de richting van het achtergelegen gebied, waar de poel is gelegen. Tevens worden de nieuwe bijgebouwen voorzien van een rietenkap, waardoor het water beter infiltreert.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Witvensedijk worden geloosd, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande aansluiting.

Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlakte te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlopende materialen toegepast.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.13 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

In het plangebied is sprake van een aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat om het slopen van de bestaande bijgebouwen en het realiseren van in totaal 574 m² aan bijgebouwen. De beoogde ontwikkeling valt onder de activiteit D11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D11.2 in bijlage II van het Besluit vermeldt:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat.

De beoogde ontwikkeling valt beneden bovenstaande drempelwaarden, zodoende wordt volstaan met een vormvrij m.e.r.-beoordeling.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	Activiteit D11.2: stedelijke ontwikkeling met als drempelwaarde een oppervlakte van 100 ha. of meer en een aaneengesloten gebied van meer dan 2.000 woningen. Initiatief: het slopen van bestaande bijgebouwen en het realiseren van totaal 570 m ² aan bijgebouwen.
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Nee

Productie afvalstoffen	Normaal niveau bij woningen, afvalinzameling vindt plaats op de gebruikelijke wijze
Verontreiniging en hinder	Geen overschrijding van wettelijke normen voor geluid en luchtkwaliteit.
Risico voor ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.	Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Wonen en agrarische gronden
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen natuurlijke hulpbronnen in het gebied
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Het plan is niet binnen een kwetsbaar, waardevol of ander bijzonder gebied gelegen. Er treden geen negatieve effecten op voor dergelijke gebieden als gevolg van het plan.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Zeer klein.
Grensoverschrijdend karakter	n.v.t.
Orde van grootte en complexiteit effect	Nihil
<i>Archeologie & cultuurhistorie</i>	Uit het archeologisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat de kans op archeologische resten redelijkerwijs aanwezig is. Geadviseerd wordt dat bij bodemverstoringen dieper dan 25 centimeter –mv vervolgonderzoek noodzakelijk is. Afhankelijk van het aantal werkelijk te verstoren vierkante meters kan dit onderzoek plaatsvinden in de vorm van een proefsleuven-onderzoek of een archeologische begeleiding van de werkzaamheden.
<i>Bedrijf en milieuzonering</i>	Ten noorden van het plangebied ligt op circa 300 meter een aardgasleiding en op circa 310 meter een DPO buisleiding. Het plan betreft het wijzigen van bestemmingen en de hersituering van bijgebouwen. De ligging van de leidingen heeft geen invloed op de ontwikkelingen. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is tevens gekeken naar de eventuele aanwezigheid van spuitzones. Naast het plangebied is een hoveniersbedrijf gelegen (Witvensedijk 2b). Het voorste gedeelte van het perceel van de Witvensedijk

	2b niet in gebruik voor bedrijfsmatige doeleinden, maar in gebruik als woning en tuin. De bedrijfsactiviteiten vinden achter de woning plaats. Hierdoor wordt voldaan aan de minimale richtafstand van 50 meter. Zodoende vormt het aspect bedrijf en milieuzonering geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
<i>Flora en Fauna</i>	Uit de quickscan blijkt dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen, mits zorgvuldig wordt omgegaan met de sloopwerkzaamheden en vier nieuwe vleermuisverblijven worden gerealiseerd in de nieuwbouw.
<i>Geluid</i>	In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone langs bestaande infrastructures. Bijgebouwen behoren volgens de Wet geluidhinder niet tot geluidgevoelige objecten. Daarnaast ligt de woning op circa 62 meter van de Witvensedijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
<i>Geur</i>	Op de kaart uit de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Haaren 2010' is de huidige achtergrondbelasting 0-3 (ou/m3). Dit betekent dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Door de grote afstand tot de veehouderijen mag worden verondersteld dat het woon- en leefklimaat niet zodanig zal verslechteren dat een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat. Daarnaast is het door de grote afstand tot de veehouderijen en de weinige intensieve veehouderijen niet aannemelijk dat de geurnorm van 14 Ou voor de voorgrondbelasting wordt overschreden. Zodoende is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
<i>Luchtkwaliteit</i>	De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht
<i>Verkeer</i>	De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een verkeersaantrekkende werking. Daarnaast

Water	blijft de verkeerssituatie ongewijzigd. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. In de toekomstige situatie leidt het plan tot een afname aan verhard oppervlak. Hierdoor zijn extra maatregelen niet noodzakelijk. Het hemelwater kan infiltreren in de bodem. Tevens loopt het terrein af in de richting van het achtergelegen gebied, waar de poel is gelegen. Tevens worden de nieuwe bijgebouwen voorzien van een rietenskap, waardoor het water beter infiltreert. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Witvensedijk worden geloosd, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande aansluiting.
Waarschijnlijkheid effect	Zeker
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Permanent

Conclusie

Het plan leidt niet tot belangrijke nadelige milieueffecten, gelet op de kenmerken van de activiteit, de geringe mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. Zodoende is voor het bestemmingsplan geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 BRO als volgt omschreven:

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied 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 (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een

bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat elf woningen of minder niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling worden gekwalificeerd in de zin van artikel 3.16, lid 2, Bro (zie ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o.4.3).

In onderhavig plan is slechts sprake van een bestemmingswijziging en het slopen en herbouwen van bijgebouwen. Zodoende is toetsing aan de ladder niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in regels van de voor het plangebied gewenste eindbeeld. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende regels zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

- Inleidende regels, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
- Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
- Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
- Overgangs- en slotregels, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

De gronden met de bestemming 'Natuur' zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, het behoud, herstel en/of ontwikkeling van bos, natuur en landschappelijke waarden, het behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een schuilhut waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 20 m².

Artikel 4 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen met bijbehorende tuinen en erven. Hierbij geldt dat het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Voor bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 570 m² bedragen.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde-Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven voor bestaande afwijkingen van de maatvoering en het ondergronds bouwen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik en de uitzonderingen en afwijkingen hierop.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels zijn verschillende regels opgenomen waarmee afgeweken kan worden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels is opgenomen dat de ligging van grenzen van bestemmings-, en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zijn door burgemeester en wethouders met inachtneming van de in artikel genoemde regels.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan is Afdeling 3.4 (Openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

*Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 12 Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken en gebruik.

Artikel 13 Slotregel

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: bestemmingsplan 'Partiële herziening buitengebied, Witvensedijk 4 Esch'.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst opgesteld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

De gemeente Haaren heeft een inspraakverordening. Hierin staat dat ruimtelijke plannen conform deze verordening in inspraak moeten. Hiervan kan afwijken worden als op een andere wijze de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond kan worden. Het betreft hier een kleine ontwikkeling op particulier terrein. De eigenaar is met de omwonenden in overleg geweest over de bouwplannen. Zij hebben hier geen bezwaar tegen.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is er geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. De ingekomen zienswijzen worden vervolgens betrokken bij hun besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.