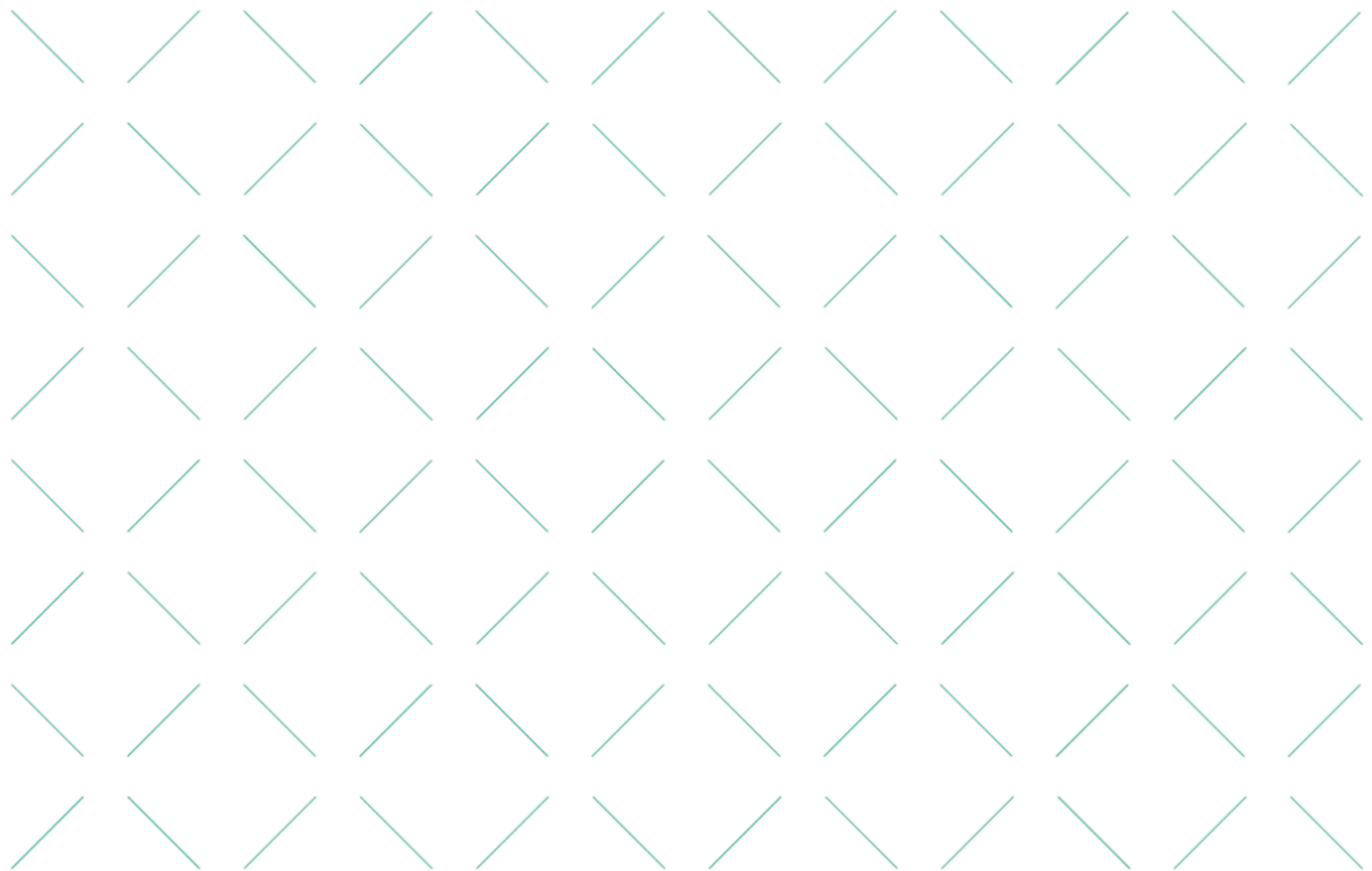


Ruimtelijke onderbouwing

GESTELSEWEG 4, ESCH

Ontwerp 30 augustus 2018



BUREAU**VERKUYLEN**

Ruimtelijke onderbouwing

GESTELSEWEG 4, ESCH

opdrachtgever	De heer W. Vaessen
contactpersoon	
documentstatus	Ontwerp
documentversie	2
IMRO-code	NL.IMRO.0788.BP17EschGestelweg4
IMRO-publicatieversie	ON01
datum	30 augustus 2018
projectnummer	14015060A
auteur	Hester van Griensven/ Kees Willemsen
contact	073 - 623 1313 www.bureauverkuylen.nl



BUREAU**VERKUYLEN**

INHOUDSOPGAVE

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	11
2.1	Wijdere omgeving	11
2.2	Directe omgeving en plangebied	12
Hoofdstuk 3	Plan	15
3.1	Bouwplan	15
3.2	Verkeer en parkeren	17
3.3	Groen en water	17
Hoofdstuk 4	Beleid	19
4.1	Nationaal niveau	19
4.2	Provinciaal niveau	20
4.3	Gemeentelijk niveau	23
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	25
5.1	Milieu	25
5.2	Waarden	35
5.3	Waterparagraaf	38
Hoofdstuk 6	Financiële aspecten	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Kostenverhaal	39
6.3	Conclusie	39

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend rapport betreft de ruimtelijke onderbouwing voor de locatie Gestelseweg 4, Esch in de gemeente Haaren.

Aan de zuidzijde van de Gestelseweg ten oosten van Esch staan twee boerderijgebouwen parallel aan elkaar én aan de weg. In het zuidelijke boerderijgebouw zijn twee woningen gerealiseerd, waaronder de woning van de initiatiefnemer (Gestelseweg 4). Het noordelijke gebouw bestaat uit één woning en een paardenstal/berging. Deze boerderij betreft een gemeentelijk monument.

Hoewel het woongedeelte nog in goede staat verkeert vraagt het paardenstalgedeelte van het gebouw om groot onderhoud; met name het dak moet hersteld worden. Door ingebruikname van dit gebouwdeel voor wonen worden extra middelen gerealiseerd voor het herstel en toekomstig onderhoud van het monument. Hiermee ontstaat een economisch gezonde basis om het gebouw te behouden voor de langere toekomst.

Splitsing van de boerderij in twee woningen is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Haaren, herziening 2014". Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn een ruimtelijke, planologische, (milieu)technische en economische afweging opgenomen.

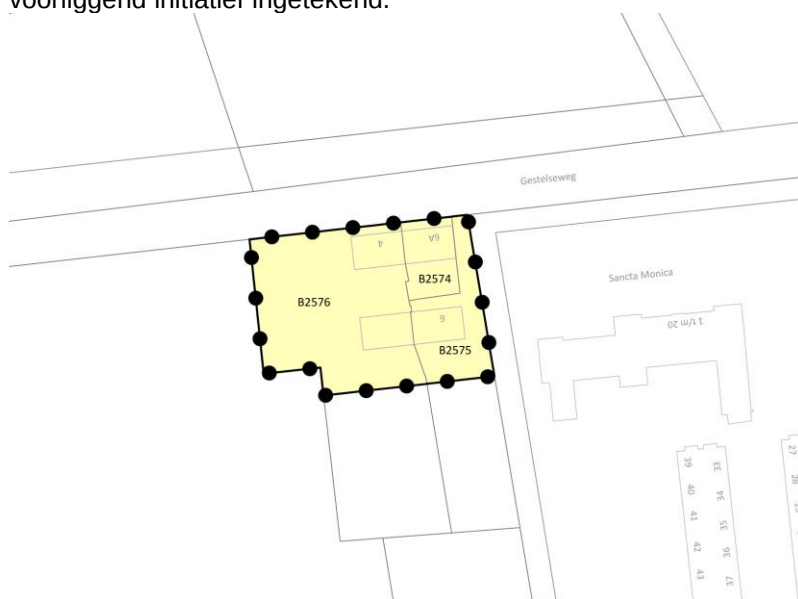
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend initiatief ingetekend.



KADASTRALE SITUATIE

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Haaren, herziening 2014", vastgesteld door de gemeenteraad op 11 september 2014.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het gehele plangebied valt binnen de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Natte natuurparel bufferzone' van toepassing. Op het perceel is ook de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen ter bescherming van deze waarden. Er mogen maximaal 3 woningen binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd.

Conclusie

Er zijn reeds 3 woningen aanwezig binnen het bestemmingsvlak. De gewenste woningsplitsing is daarom niet rechtstreeks mogelijk. Het splitsen van de bebouwing is ook niet mogelijk middels een binnenplanse afwijking omdat er geen sprake is van een langgevelboerderij die ontstaan is uit het type hallehuis en behoort tot de hallenhuisgroep. Medewerking aan de woningsplitsing kan, onder voorwaarden, alleen worden verleend met een bestemmingsplanherziening.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Onderstaande afbeelding toont de bestaande toestand van het plangebied in de directe omgeving.

2.1 Wijdere omgeving



WIJDERE OMGEVING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het buitengebied ten westen van de kern Esch, dat wordt gekenmerkt door een afwisseling van agrarische gronden en bospercelen. Het betreft een kleinschalig landschap en afwisselende verkaveling. Door het aanwezige opgaande groen is sprake van een besloten karakter.

2.2 Directe omgeving en plangebied



DIRECTE OMGEVING PLANGEBIED

2.2.1 Bebouwing en functies

Voormalig klooster

Ten oosten van het plangebied ligt de bebouwing van het voormalige klooster Santa Monica. In deze bebouwing zijn woningen en appartementen gerealiseerd. De bebouwing bestaat uit een groot hoofdgebouw met ten zuiden daarvan twee voormalige bijgebouwen. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Plangebied

Binnen het plangebied staat de als gemeentelijk monument aangewezen woonboerderij. De dubbele boerderij is van het type langgevelboerderij uit ongeveer 1900. Er waren oorspronkelijk twee woningen en twee bedrijfsgedeeltes in gevestigd. De twee woongedeeltes waren gelegen in het midden van de langgevelboerderij, gespiegeld van elkaar, met aan de beide uiteinden een stal. Evenwijdig aan de langgevelboerderij, achter elk woongedeelte, stond een veldschuur.

Het oostelijk woongedeelte van de langgevelboerderij is nog in gebruik als woonhuis, maar het westelijk deel is in gebruik genomen als paardenstal. In de jaren '80 van de 20e eeuw is op de plaats van de westelijke veldschuur een nieuw woonhuis gebouwd.

De tuin is ingericht met erfbeplanting.



Door monumentenhuis Brabant b.v. is een 'Redengevende omschrijving Gestelseweg 4 te Esch' (zie bijlage 3) opgesteld om de monumentale waarden van de boerderij vast te leggen. Hierin wordt verantwoord waarom het pand als een cultuurhistorisch waardevol pand kan worden aangemerkt. Hierna is de aangegeven waardering opgenomen.

- De boerderij is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische, agrarische en mogelijk religieuze ontwikkeling van Esch rond 1900. Voorts is het gebouw cultuurhistorisch waardevol vanwege de bijzondere typologie (een dubbele, gespiegelde langgevelboerderij).
- Het object is architectonisch van belang als voorbeeld van een dubbele langgevelboerderij uit circa 1900 in een voor de bouwtijd en streek karakteristieke vormgeving. Het gebouw heeft van oorsprong een vrij rijke materialisering en detaillering.
- De boerderij is van stedenbouwkundige betekenis als onderdeel van de 19e eeuwse heideontginning en vanwege de ligging aan het historisch wegenpatroon.
- De hoofdvorm van de boerderij is gaaf bewaard gebleven, hetzelfde geldt voor de indeling van de voorgevel. Ook de geslotenheid van de kap is bewaard gebleven. Voor het overige is de indeling van de gevels gewijzigd. Op detailniveau is vrijwel niets meer oorspronkelijk.
- Vanwege de typologie is sprake van zeldzaamheid op lokaal niveau.

Behoud van de boerderij is dan ook zeer waardevol.

Naast de bestaande boerderij bebouwing is ook een bijgebouw aanwezig.

2.2.2 Beplanting

De omgeving van het plangebied kent boomteelt en ander agrarisch grondgebruik. Ten zuiden en oosten van het plangebied is veel volgroeide beplanting aanwezig als onderdeel van de tuininrichting. Langs de weg is volgroeide laanbeplanting aanwezig. Ten westen van het plangebied zijn als afscheiding tussen de percelen diverse struiken aanwezig. Hiermee wordt een besloten landschap gecreëerd.

Binnen het plangebied is een paardenbak aanwezig met als begrenzing diverse struiken.

HOOFDSTUK 3 PLAN

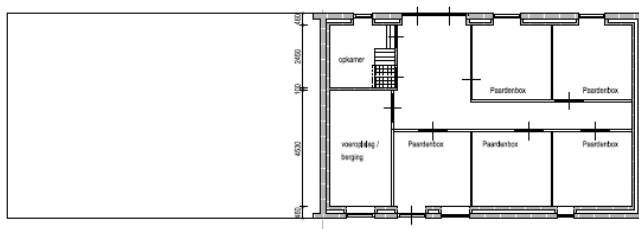
In dit hoofdstuk wordt het plan beschreven.

3.1 Bouwplan

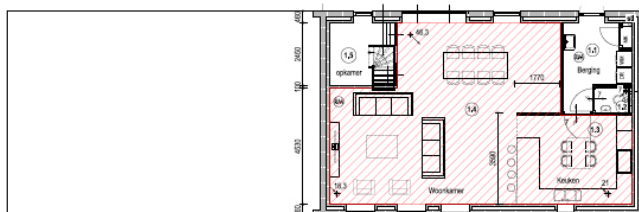
Woningsplitsing

Het bouwplan betreft de splitsing van de bestaande boerderij aan de Gestelseweg in twee woningen. De monumentale bebouwing wordt hiermee behouden en in het westelijke deel wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Het nieuwe woonperceel wordt ca. 160 m² groot. Er vindt geen uitbreiding van de hoofdmassa plaats.

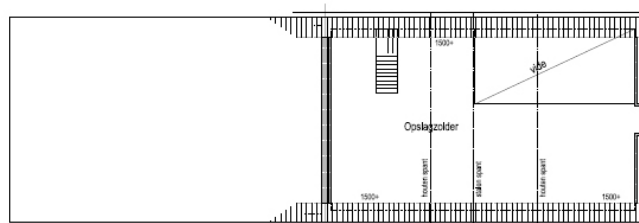
In onderstaande afbeeldingen zijn de bestaande en nieuwe situatie van de begane grond en etage zichtbaar.



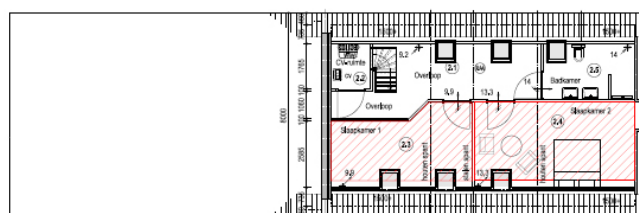
Begane grond (bestaand)



Begane grond (nieuwe situatie)



Verdieping (bestaand)



Verdieping (nieuwe situatie)

Daarnaast is een inrichtingstekening gemaakt waarin zichtbaar is welke deel de nieuwe woning betreft en op welke wijze het erf wordt gesplitst.

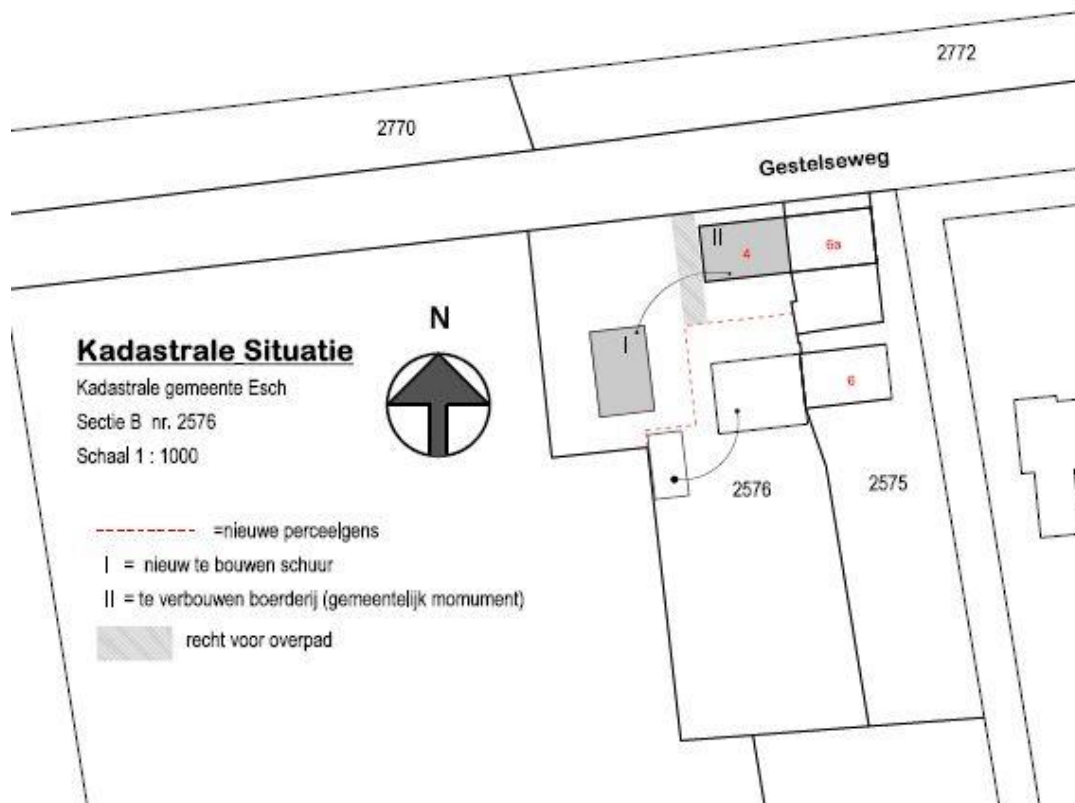


INRICHTING VAN HET PLANGEBIED

Realiseren authentieke schuur

Naast de woningsplitsing wordt ook een bijgebouw gerealiseerd. Uitgangspunt is dat het gebouw en de complexiteit van het ensemble aan gebouwen alsmede de landschappelijke kenmerken zoveel mogelijk worden behouden. De initiatiefnemer is daarom voornemens een authentieke schuur te realiseren. Deze moet qua uitstraling passen bij de boerderijgebouwen en de omgeving. Tezamen zal sprake zijn van een boerenerfensemble. De schuur kan de uitstraling van een Vlaamse schuur of ander in de streek passend schuurtype krijgen.

De schuur krijgt een oppervlakte van maximaal 100 m². Deze oppervlakte is gerelateerd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij woningen in het buitengebied.



PERCEELSSPLITSING

Op bovenstaande afbeelding is zichtbaar hoe de perceelssplitsing zal plaatsvinden. De nieuwe schuur (I) hoort bij de nieuwe woning van nr. 4 (II).

De aansluiting van de inrit met de openbare weg blijft ongewijzigd. Op deze manier wordt de laanstructuur en het beeld vanaf de openbare weg niet aangetast.

3.2.3 Parkeren

Per woning moeten ten minste twee parkeerplaatsen op het eigen terrein worden aangelegd. Op het terrein is naast/achter de bestaande boerderij voldoende ruimte aanwezig op het erf om de twee extra parkeerplaatsen te realiseren.

3.3 Groen en water

Binnen het plangebied wordt op de locatie van de paardenbak een boomgaard gerealiseerd met 9 fruitbomen. Hierlangs wordt een beukenhaag geplant zodat het geheel landschappelijk is ingepast. Behoudens een kleine greppel langs de wegen ten noorden van het perceel, is er in of nabij het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. Doordat de aansluiting van de inrit op de openbare weg niet verplaatst wordt, blijven ook de greppels met duikers intact.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en de ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie

Het Barro is niet van toepassing op het plan.

4.1.3 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte 2014.

Het plan wordt aan deze twee nota's getoetst.

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014 in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Gebied Groenblauwe mantel

Het plangebied ligt binnen het 'gebied groenblauwe mantel', die overwegend bestaat uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Ontwikkelingen moeten qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel passen en rekening houden met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan betreft een woningsplitsing van cultuurhistorisch waardevol pand binnen een complex. Met deze woningsplitsing kan er voldoende economisch draagvlak worden verkregen om het gebouw voor de toekomst te behouden.

Gebied Cultuurhistorische landschappen

Het plangebied ligt binnen het 'Gebied Cultuurhistorische landschappen' waarin een concentratie van samenhangende cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Deze cultuurhistorische landschappen zijn representatief voor de diverse agrarische cultuurlandschappen van zand, klei en verdwenen veen, maar ook voor de landschappen gevormd door waterbeheersing en defensie, zoals overlaten en waterlinies.

Om de samenhang te benadrukken is het belangrijk deze landschappen verder te ontwikkelen, gericht op behoud en waar nodig verbetering van de leesbaarheid (belevingswaarde) van het landschap. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant versterkt. Door het behoud van het cultuurhistorisch complex wordt het landschap ook behouden.

Gebied Het Groene Woud

Tussen de grote steden van Noord-Brabant zet de provincie in op de ontwikkeling van Het Groene Woud, dat goed bereikbaar is vanuit de omliggende grote steden. De ontwikkeling van Het Groene Woud is gericht op een sterke natuurkern met daar omheen een aantrekkelijk landschap dooraderd met natuur, cultuurhistorische waarden en een verscheidenheid aan recreatieve mogelijkheden en agrarische functies. Door het behoud van het cultuurhistorisch complex wordt de diversiteit van het landschap ook behouden.

Conclusie

Het plan past binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening .

4.2.2 Verordening ruimte 2014

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

De Verordening maakt onderscheid in structuren en aanduidingen. De structuren zijn provinciedekkend. Afhankelijk van de waarden in of kenmerken van een gebied gelden er één of meerdere aanduidingen.

Het plangebied ligt binnen de structuren 'Groenblauwe mantel' (vervat in artikel 7 van de Verordening) en 'Complex van cultuurhistorisch belang' (artikel 24 van de Verordening). Daarnaast geldt het bepaalde in artikel 3 ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwe woning in Groenblauwe mantel

Conform het bepaalde in artikel 6.7 van de Verordening is de nieuwbouw van woningen buiten bestaand stedelijk gebied niet toegestaan. Echter kan in afwijking daarvan een splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing plaatsvinden, mits deze splitsing gericht is op het behoud en herstel van deze bebouwing (artikel 6.7, lid 3, onder b van de Verordening). De boerderij binnen het plangebied betreft een cultuurhistorisch waardevol pand. Zoals vermeld kan met de splitsing van de boerderij in twee woningen voldoende economisch draagvlak worden verkregen om het gebouw voor de toekomst te behouden.

Complex van cultuurhistorisch belang

Ook conform artikel 24 kan een bestemmingsplan voorzien in andere dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waaronder wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex. Zoals vermeld kan met de splitsing van de boerderij in twee woningen voldoende economisch draagvlak worden verkregen om het gebouw en daarmee het complex voor de toekomst te behouden.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt ook het bepaalde ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in artikel 2.2 van de Verordening. In januari 2013 is een categorieindeling vastgesteld naar de mate van impact van de diverse ruimtelijke ontwikkelingen op het buitengebied. Daaraan is een 'tegenprestatie' gekoppeld. De splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere wooneenheden wordt gezien als een ontwikkeling zonder impact op de omgeving. Er is geen tegenprestatie nodig.

Conclusie

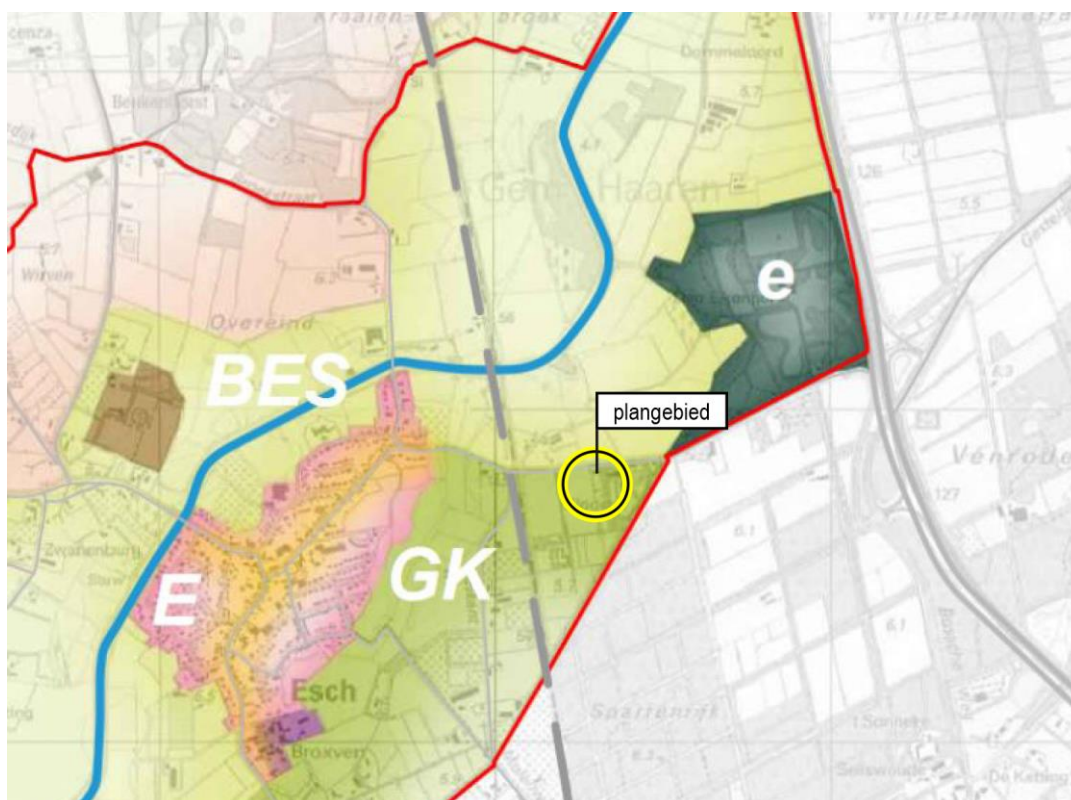
Het plan voldoet aan de regels van de provinciale Verordening ruimte.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Haaren 2013

Door de gemeente Haaren is op 20 januari 2015 de Structuurvisie Haaren 2013 vastgesteld.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE PLANKAART STRUCTURVISIE

In de structuurvisie is aangegeven dat Haarense kernwaarden van dorpen als omgevingswaarde moeten worden behouden. Door het splitsen van de boerderij kan worden voorzien in het behoud van het gemeentelijk monument als cultureel erfgoed.

Daarnaast ligt het plangebied in het gebied aangeduid als De Groene Kamers. Dit gebied valt grotendeels samen met het boomteeltontwikkelingsgebied, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. De voor het landschap beeldbepalende boomteeltsector krijgt hier ruimere mogelijkheden dan elders in de gemeente. Kenmerkend voor het uitgestrekte gebied is de kleinschalige openheid ofwel het halfopen landschap met groene kamers. Deze groene kamers worden gevormd door de laanbeplantingen langs de wegen in dit deel van het buitengebied. Ze bieden een ruimtelijk casco, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast. Bij het beplantingsplan is rekening gehouden met het aanwezig ruimtelijke casco.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Conform de regeling "Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemeente Haaren" hoeft het vestigen van een nieuwe wooneenheid in bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het is daarentegen wel mogelijk om middels het initiatief voor een kwaliteitsverbetering te zorgen.

De als bijlagen 1 en 2 opgenomen landschappelijke inpassing omvat hiertoe:

- a. het realiseren van een boomgaard met hoogstamfruit;
- b. het aanbrengen van beukenhagen op de perceelgrens en als afronding van de boomgaard.

Tezamen met de authentieke schuur leidt het een en ander tot verdere kwaliteitsverbetering van het toch al fraaie landschap aan de oostzijde van Esch.

4.3.2 Overig gemeentelijk beleid

Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Op de Gestelseweg 4 te Esch is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Lankelma Geotechniek-Zuid B.V. (projectnummer 1701885, d.d. 4-8-2017). Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 toegevoegd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de grond en grondwater lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Gezien de lichte overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde zijn geen milieuhygiënische bezwaren te verwachten op de voorgenomen functiewijziging.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Binnen een afstand van 100 meter tot het plan zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Er zijn derhalve geen inrichtingen die invloed hebben op het plan.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

5.1.3.2 Analyse

Het plan ligt binnen de 200 meter van een risicobron, namelijk een het spoor den Bosch - Eindhoven waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit is conform opgave van het Basisnet. Echter zijn er voor dit tracé geen vervoerskentallen opgevoerd. Een nader onderzoek zal dus resulteren in een zeer beperkt risico.

Ten noorden van de woning liggen 2 aardgastransportleidingen van beheerder Gasunie. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de hogedrukgasleidingen. Het betreft een leiding met een diameter van 6" en een werkdruk van 40 bar en een leiding van 4" met een werkdruk van 40 bar.

Risicobeoordeling buisleidingen

DPA Cauberg-Huygen heeft in februari 2017 een risico beoordeling gemaakt van deze nabijheid gelegen buisleidingen (d.d. 7 juli 2017, kenmerk 01259-15861-01v2). Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 toegevoegd.

Doel van het onderzoek was om na te gaan in hoeverre de splitsing van de boerderij een belemmering kan vormen voor het aspect externe veiligheid.

Ter plaatse van de beide leidingen blijft het plaatsgebonden risico op de leiding liggen. Ter plaatse van het plangebied wordt er geen groepsrisico berekend (minder dan 10 slachtoffers). Wel is een beperkte verantwoording groepsrisico opgesteld.

Beperkte verantwoording groepsrisico

DPA Cauberg-Huygen heeft in juli 2017 een beperkte verantwoording groepsrisico opgesteld (d.d. 4 juli 2017, kenmerk 01259-15861-02). Het verantwoording is als bijlage 6 toegevoegd.

Spoorlijn

De betreffende deel van de spoorlijn is niet opgenomen in het Basisnetspoor. Door bevoegd gezag wordt aangegeven dat er incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatst vind, het is onbekend om welke gevaarlijke stoffen het gaat. Afhankelijk van de soort stof kan worden gedacht aan de volgende maatregelen;

- Het beperken van het aantal gevelopeningen aan de spoorzijde;
- Het kunnen uitschakelen van de MV-installatie;
- Zoveel mogelijk luchtdicht bouwen;
- Vluchtroutes van de bron af;
- Instructie bewoners.

Conform de Wet Basisnet vindt er geen vervoer over plaats. Mede gezien de juridische tegenstrijdigheid en het gegeven dat de maatregelen niet in verhouding staat tot het mogelijke incidentele karakter van vervoer van gevaarlijke stoffen is naar ons oordeel een instructie van bewoners meer dan toereikend.

Buisleidingen.

Op basis van de opgestelde rapportage (01259-15861-01v2) (zie bijlage 5) blijkt dat een incident met de aardgasleiding niet leidt tot een groepsrisico. Echter omdat er een toename is van het aantal personen en deze personen binnen het invloedsgebied van de buisleiding zijn gelegen dient een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. Omdat de hoogte van het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatie waarde bedraagt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Incident scenario

Het ontstaan van een incident met een buisleiding wordt veroorzaakt door het begeven van de buisleiding. De aanleiding hiervoor is veelal graafwerkzaamheden. De kans op dit incident is beperkt omdat graafwerkzaamheden niet zonder toezicht en maatregelen uitgevoerd mogen worden. Deze maatregel is zeer effectief omdat het de aanpak bij de bron betreft.

Planologische en organisatorische maatregelen

Hulpverleningsdiensten

Een incident met buisleiding kan leiden tot een enorme fakkels, afhankelijk van de diameter van de buisleiding, wel tot 200 meter en tientallen meters in doorsnede. De Gasunie zal ervoor zorgen dat het betreffende deel van de leiding wordt afgesloten, echter kan het nog enige tijd duren voordat de leiding geheel leeg is. De hulpverleningsdiensten kunnen in deze fase niets anders doen dan op grote afstand de omgeving (eventueel) te koelen en personen op grotere afstand (eventueel) te evacueren.

Communicatie

De bewoners moeten zich bewust zijn van de risico's waar ze aan blootgesteld worden en weten hoe ze moeten handelen bij de verschillende scenario's. Dat betekent dat de bewoners geïnstrueerd moeten worden hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de scenario's die in het plangebied kunnen optreden. Hierbij dient in ieder geval voldoende aandacht besteed te worden aan de volgende aspecten:

- Ontvluchting in geval van hittesten scenario afgestemd op locatie incident.

- Verzamelplaats kiezen en inrichten op de incidenten die in het plangebied kunnen optreden.

Bouwkundige maatregelen

Er kunnen risico beperkende maatregelen aan de gebouwen worden getroffen, echter is dit naar oordeel van de eigenaar van het gebouw. Hierbij valt te denken aan:

- Versterkte gevelconstructie;
- Hittebestendige beglazing;
- Beperken van het aantal openingen aan de zijde van de bron;
- Vluchtroutes van de bron af;

De maatregelen zijn echter niet effectief omdat de aanleiding voor een incident gecontroleerd zal plaats vinden. Een breuk ontstaat niet spontaan dit gebeurt veelal bij graafwerkzaamheden.

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio adviseert in dit kader over de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het advies is als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierna is de conclusie opgenomen.

Conclusie

De woningsplitsing leidt niet tot significante veranderingen t.a.v. de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De bewoners zijn in voorkomend geval op zich zelf aangewezen en lopen een groot risico bij een fakkelbrand met letale en/ of ernstig verwondingen geconfronteerd te worden. Bij een incident gerelateerd aan spoorincidenten is dit risico kleiner

Advies

Onderstaande adviezen hebben een positieve invloed op de veiligheid in het plangebied.

- Informeer de bewoners over het aanwezige risico en het bijhorende handelingsperspectief.
- Wijs de initiatiefnemer op de toekomstige ontwikkelingen en adviseer om extra aandacht te besteden aan de afdichting van de woning en adviseer om het aantal openingen in de gevel gericht naar het spoor te beperken.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan. Er liggen geen veehouderijen in de nabijheid van het plangebied.

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaai

Ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwe woning in de bestaande bebouwing vanwege weg- en railverkeerslawaaai op de gevels van de woning bepaald worden.

Om bovenstaande inzichtelijk te maken heeft DPA Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaai Gestelseweg 4 te Esch" (d.d 21 september 2017, referentie 01856-15796-04). Het onderzoeksrapport is als bijlage 8 toegevoegd.

Uit het onderzoek is gebleken dat:

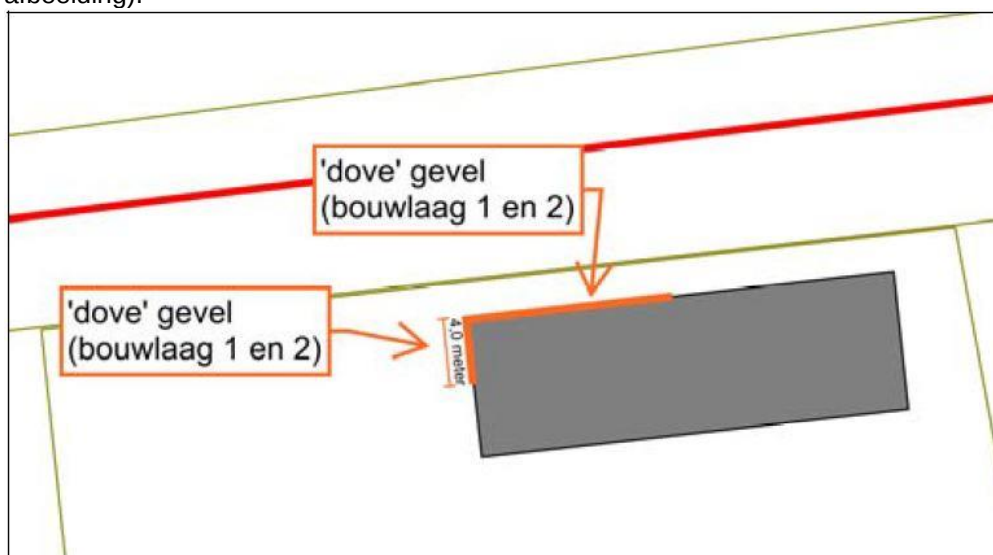
- Ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de noorden westgevel van de Gestelseweg 4. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 59 dB, waarmee tevens de maximaal te ontheffen waarde wordt overschreden;
De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt overschreden op de noordgevel en een deel van de westgevel (noordelijk deel). Dit houdt in dat deze gevels 'doof' uitgevoerd dienen te worden.

- Ten gevolge van het railverkeer de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden op de westgevel van de Gestelseweg 4. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 57 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde niet wordt overschreden.
- De woning beschikt over een geluidluwe achtergevel (zuidgevel), waaraan de buitenruimte van de woning is gesitueerd.

Omdat het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk is, zullen de volgende maatregelen genomen dienen te worden:

- De noordgevel en het noordelijke deel van de westgevel van de woning zal 'doof' uitgevoerd dienen te worden. Conform de Wet geluidhinder heeft een 'dove' gevel niet getoetst te worden;
- Indien de noordgevel en het noordelijke deel van de westgevel 'doof' uitgevoerd wordt, dienen door de gemeente Haaren hogere waarden verleend te worden voor de geluidsbelastingen op de niet dove zijgevel (zuidelijk deel van de westgevel) ten gevolge van het verkeer op de Gestelseweg en de volledige westgevel ten gevolge van het railverkeer.

In het voorgaande is aangegeven dat de noordgevel en deel van de westgevel (over een breedte van 4,0 meter) van de woning 'doof' uitgevoerd dient te worden (zie onderstaande afbeelding).



DOVE GEVELS

Dit betekent dat er in de aangeduide gevels geen te open en delen mogen worden gesitueerd. Alle te openen delen in de noordgevel en noordelijk deel van de westgevel (4,0 meter) van de woningen dienen gesloten te worden uitgevoerd, met uitzondering van te openen delen grenzend aan een niet geluidgevoelige ruimte;

Omdat de zogenaamde voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dient een aanvullend onderzoek naar de geluidwerende kwaliteit van de gevel uitgevoerd te worden, conform artikel 3.1 uit het Bouwbesluit. Voor de bepaling van de gevelmaatregelen dient gerekend worden met de werkelijke cumulatieve geluidbelasting conform onderstaande tabel.

Naam	Ontvanger	Hoogte [m]	Cumulatieve geluidbelasting ³ [dB]
1	noordgevel	1,5	64
	noordgevel	4,5	64
2	zuidgevel	1,5	52
	zuidgevel	4,5	53
3	westgevel	1,5	59
	westgevel	4,5	59
4	westgevel	1,5	60
	westgevel	4,5	60

OVERZICHT CUMULATIEVE GELUIDBESLASTING

In onderstaande tabel is de vereiste karakteristieke geluidwering opgenomen.

Naam	Ontvanger	Hoogte (m)	Waarde karakteristieke geluidwering (dB)
1	noordgevel	1,5	31
		4,5	31
2	zuidgevel	1,5	n.v.t.
		4,5	n.v.t.
3	westgevel	1,5	26
	zuidelijk deel	4,5	26
4	westgevel	1,5	27
	noordelijk deel	4,5	27

OVERZICHT KARAKTERISTIEKE GELUIDWERING

Verzoek hogere grenswaarde

Omdat de maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan door de gemeente Haaren een ontheffing worden verleend. Er zal daarom een hogere waarde procedure doorlopen worden, waarmee ontheffing wordt verkregen voor deze hogere geluidsbelastingen op de niet-dove gevels. Het Verzoek Hogere grenswaarde wordt tegelijkertijd met de omgevingsvergunning ter visie gelegd.

Akoestisch onderzoek geluidwering gevel.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning is de toetsing van de toegepaste materialen en bijbehorende geluidwering worden uitgevoerd. DPA Cauberg-Huygen heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek geluidwering gevel Gestelseweg 4 te Esch" (d.d 1 maart 2108, referentie 01856-25187-02). Het onderzoeksrapport is als bijlage 9 toegevoegd.

De berekeningen laten zien dat de karakteristieke geluidwering (GA;k) van de uitwendige scheidingsconstructie met de beoogde gevelmaterialisatie voldoen aan nieuwbouweisen (Bouwbesluit 2012).

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan, mits het bouwplan wordt gerealiseerd zoals ten tijde van het akoestisch onderzoek is voorgelegd en de Hogere grenswaarde wordt verleend.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

Onderhavig plan omvat 1 woning en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van autosnelwegen of andere wegen met een zeer hoge intensiteit. Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Milieueffectrapportage

5.1.7.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Alle andere vormen van ontwikkeling zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, maar er kan hiervoor wel een nadere motivering vereist zijn.

5.1.7.2 Analyse

Het plan valt onder de activiteit D11.2 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage. Omdat de omvang van het plan ruimschoots onder de drempelwaarde van 75 hectare voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten ligt en gelet op de resultaten van de in hoofdstuk 5 uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.7.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Het plangebied ligt in een zone Archeologisch waardevol gebied 2: Waarde archeologie hoog

(archeologisch waardevolle terreinen). Bij ontwikkelingen met bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² is een archeologisch onderzoek nodig.

Voorliggende ontwikkeling betreft een woningsplitsing van een bestaand gebouw. Voor de nieuwe woning wordt geen extra hoofdbebouwing toegevoegd.

Met het toevoegen van de extra woning mag wel een extra bijgebouw worden gerealiseerd. Deze mag echter niet groter zijn dan 100 m², een archeologisch onderzoek is in dit geval niet noodzakelijk.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

De boerderij is als gemeentelijk monument benoemd. Monumentenhuis Brabant bv heeft daarom de (te behouden) cultuurhistorische waarden bepaald van het boerderijgebouw. Daarvoor is het rapport 'Redengevende omschrijving Gestelseweg 4 te Esch' (zie bijlage 3) opgesteld. Hierin wordt verantwoord waarom het pand als een cultuurhistorisch waardevol/monumentaal pand kan worden aangemerkt. In hoofdstuk 2 is de aangegeven waardering opgenomen.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan. De voorgenomen boerderijsplitsing draagt bij aan het behoud van een gemeentelijk monument.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing:

- de Natuurbeschermingswet 1998, deze beschermt waardevolle natuurgebieden;
- de Flora- en faunawet, die een soortenbescherming bevat.

5.2.3.2 Analyse

Om aan bovenstaande wetten te toetsen heeft Faunaconsult een Quickscan natuurwetgeving uitgevoerd: rapport "Quickscan natuurwetgeving Gestelseweg 4 te Esch " (d.d 24 november 2016). Het onderzoeksrapport is als bijlage 10 toegevoegd. Hierna zijn de conclusies opgenomen.

Voortoets Natura 2000

Vanwege de lokale aard van de werkzaamheden en de grote afstand tussen het plangebied en beschermde natuurgebieden, zijn er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten te verwachten. Hierdoor is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

Natuurnetwerk Nederland

Mits er aan genoemde voorwaarden (zie onderstaande subparagraaf Flora- en faunawet) wordt voldaan, zijn er geen negatieve effecten op natuurwaarden in de het Brabantse Natuurnetwerk te verwachten. Er zijn in dat geval geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Flora- en faunawet

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Flora- en faunawet zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (Tabel 1-soorten), waarvoor een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Algemene Zorgplicht: deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk worden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

De houtsingels rond het plangebied fungeren mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van de bomen rond het plangebied, alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst: van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting of amberkleurige UV-vrije led armaturen.

Verstoring van boerenwaluwnesten is te vermijden, door te voorkomen dat de soort weer in de schuur gaat broeden. Dit is vrij eenvoudig te realiseren door de deuren en ramen in de schuur dicht te houden in de periode 1 mei tot 1 augustus (het broedseizoen van de boerenwaluw).

Nesten van de boerenwaluw zijn weliswaar niet jaarrond beschermd, maar Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (RVO) wenst dat er middels een 'omgevingscheck' wordt nagegaan of er voldoende nestgelegenheid in de omgeving aanwezig blijft (Dienst Regelingen, 2009). Doordat de nieuw te bouwen schuur in het plangebied aan een zijde open is, is dit het geval.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een project. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

5.3.2 Hemelwater

Het project omvat een interne verbouwing van een bestaand gebouw. Er worden geen gebouwen toegevoegd. De waterhuishoudkundige situatie blijft onveranderd c.q. verandert ten gunste. Mogelijk wordt in de toekomst een bijgebouw van maximaal 100 m² toegevoegd. Plannen met een verhardingstoename kleiner dan 2.000 m² zijn vrijgesteld van compensatie door het Waterschap. Voor voorliggend initiatief is geen compensatie noodzakelijk.

Het water van het bijgebouw zal in de tuin geborgen/geïnfiltreerd worden.

5.3.3 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Gestelseweg geloosd worden.

5.3.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen planologische belemmering voor het plan.

HOOFDSTUK 6 FINANCIËLE ASPECTEN

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft twee aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond: is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd: zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht. Het kostenverhaal vindt plaats via de legesverordening.

6.3 Conclusie

Het plan is economisch uitvoerbaar. De economische uitvoerbaarheid is aangetoond en het kostenverhaal van het plan is gewaarborgd.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 **Inrichtingsschets**

Bijlage 2 **Beplantingsplan**

Bijlage 3 **Redengevende omschrijving cultuurhistorisch
waardevolle bebouwing**

Bijlage 4 **Bodemonderzoek**

Bijlage 5 **Risico beoordeling buisleiding**

Bijlage 6 **Beperkte verantwoording groepsrisico**

Bijlage 7 **Advies veiligheidsregio**

Bijlage 8 **Akoestisch onderzoek weg- en spoorwegverkeerslawaaï**

Bijlage 9 **Akoestisch onderzoek geluidwering gevel**

Bijlage 10 **Quickscan natuurwetgeving**



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

