

Ontwerp

Wijzigingsplan Esschebaan 6, Esch

Datum: 05 december 2016
Status: Ontwerp
plancode: NL.IMRO.0788.WP16ESCHesschebaan6-ON01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	7
1.1 AANLEIDING.....	7
1.2 PLANGEBIED	7
1.3 DOEL	8
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	8
1.5 LEESWIJZER.....	9
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	11
2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	11
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING	13
3.1 UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	13
3.2 NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	13
3.3 TOETSING	15
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER.....	17
4.1 RIJKSBELEID	17
4.2 PROVINCIAAL BELEID	18
4.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	21
4.3 TOETSING	26
HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	29
5.1 INLEIDING	29
5.2 PARKEREN EN ONTSLUITING	29
5.3 WATER	29
5.4 NATUUR.....	30
5.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	30
5.6 MILIEUZONERING EN GEUR	31
5.7 GELUID	34
5.8 LUCHTKWALITEIT	35
5.9 BODEMKWALITEIT	36
5.10 EXTERNE VEILIGHEID	37
5.11 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING	38
5.12 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	39
5.13 DUURZAAMHEID	39
5.14 TOETSING	39
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	41
6.1 HOOFDOPZET	41
6.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	41
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE.....	45
8.1 VOOROVERLEG	45
8.2 VERVOLG VAN DE PROCEDURE.....	45

SEPARATE BIJLAGEN	47
--------------------------------	-----------

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Esschebaan 6 in Esch heeft het verzoek gedaan aan het college van de gemeente Haaren om de gronden binnen het bestaande agrarisch bouwvlak te wijzigen in de bestemming “wonen”, het bouwvlak iets te verschuiven en de bestaande langgevelboerderij te splitsen in twee woningen. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Haaren, correctieve herziening van de gemeente Haaren dat is vastgesteld op 11 september 2014 kent het perceel een bestemming de “agrarisch” en daarbinnen een bouwvlak. De bestaande, reeds aanwezige bedrijfswoning en bijbehorende voormalige bijgebouwen zijn gelegen in dit bouwvlak. De vorm van het bouwvlak en de bestemming “wonen” dient hiervoor te worden gewijzigd. Voor de wijziging van de gronden binnen het huidige bouwvlak naar “wonen” en de vormverandering van het bouwvlak is een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wro noodzakelijk. Voor beide veranderingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.

Om de bestaande langgevelboerderij te splitsen in twee woningen is in de bestemming “wonen” een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Het college van de gemeente Haaren heeft reeds aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan deze splitsing. Het college is voornemens dat te doen middels een besluit nadat dit wijzigingsplan van kracht is geworden. Dit wijzigingsplan gaat reeds in op de voorwaarden die horen bij deze afwijkingsmogelijkheid.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Haaren, vastgesteld op 11 september 2014. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.7.7 de gronden binnen het bouwvlak te wijzigen in “wonen”. Met toepassing van artikel 40.1 kunnen de grenzen van het bouwvlak met maximaal 5 meter verschuiven. Met toepassing van artikel 25.3.1 kan ontheffing worden verleend voor de splitsing van de langgevelboerderij.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Haaren, ten noorden van de kern Esch aan de Esschebaan 6.



Figuur 1: Luchtfoto Esch en Esschebaan 6, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van het wijzigingsplan is het tot stand brengen van een wijziging van de bestemming binnen het bouwvlak naar “wonen” en een beperkte verschuiving van het bouwvlak voor het perceel aan de Esschebaan 6 te Esch. Daarnaast zal in de toelichting van dit wijzigingsplan reeds worden ingegaan op de voorwaarden die gelden voor het splitsen van de woonboerderij.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Haaren, correctieve herziening vastgesteld op 11 september 2014.

De bestemmingen van het perceel aan de Eschebaan 6 is “Agrarisch”. Binnen deze bestemming is een bouwvlak gelegen. Op het gehele perceel zijn de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2 en de dubbelbestemming Waterstaat- Natte natuurschap bufferzone opgenomen.

Omzetten naar “wonen”

In de regels, binnen de bestemming “Agrarisch” is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.7.7 opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden de bestemming van de gronden binnen het bouwvlak te wijzigen naar “Wonen”.

De voorwaarden voor wijziging zijn de volgende:

- a. De locatie is niet geschikt als hergebruik voor een agrarisch bedrijf.
- b. Alle gebouwen dienen te worden gesloopt, uitgezonderd:
 1. bestaande woningen;
 2. bestaande gebouwen die als bijgebouw worden aangemerkt, met bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 100 m² vermeerderd met 25% van de te slopen bebouwing tot een maximum van 200 m²;
 3. bestaande gebouwen met de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’.
- c. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.500 m².
- d. De overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming.
- e. Elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten.
- f. Het aantal woningen binnen elk voormalig bouwvlak mag niet worden vergroot.
- g. De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.
- h. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat.
- i. Wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied’.
- j. Per 500 m² sloop mag de inhoud van de woning als bedoeld onder b worden vergroot met 50 m³ tot een maximum omvang van 850 m³, mits voldaan wordt aan het Rapport Akoestisch onderzoek d.d. mei 2009

Voorwaarde “j” is niet aan de orde aangezien de bestaande woning niet zal worden vergroot. Voorwaarde “f” is met de beoogde wijziging eveneens niet aan de orde. Het betreft hier alleen de afweging om de bestemming te wijzigen naar “Wonen” en de begrenzing van het bouwvlak wat te verschuiven. De splitsing van de bestaande woning en daarmee de toename tot twee woningen is een later te nemen afzonderlijke afweging.

Verschuiving van het bouwvlak

Voor de verschuiving van het bouwvlak is bepaald dat dit ten hoogste 5 meter mag zijn en de waarden die het bestemmingsplan beoogt te beschermen mogen niet onevenredig worden aangetast.

Dit wijzigingsplan toont aan dat met het wijzigen van de bestemming en de verschuiving van het bouwvlak voldaan aan de bovengenoemde voorwaarden. Dit zal specifiek worden gedaan aan het eind van elk hoofdstuk.

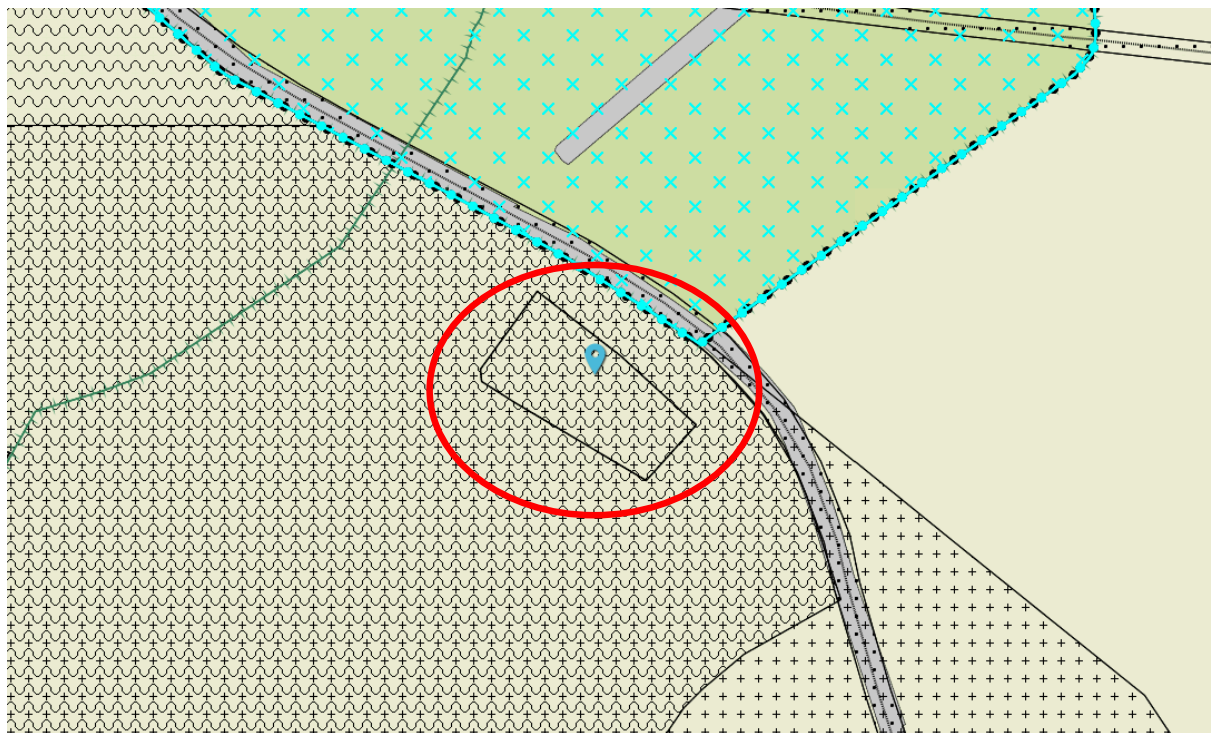
Splitsen van de woonboerderij

Hoewel dit wijzigingsplan de splitsing van de woonboerderij niet mogelijk maakt, (dit gebeurt op een later moment door het verlenen van een ontheffing op de regels) zal dit wijzigingsplan wel inhoudelijk ingaan op de voorwaarden die horen bij splitsing.

De voorwaarden voor splitsing zijn de volgende:

- a. Ontheffing is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg'.
- b. Met de ontheffing kan daardoor de instandhouding van de langgevelboerderij dan wel de woning met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' als zodanig worden gewaarborgd.
- c. De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.
- d. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat.
- e. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- f. Ontheffing is uitsluitend toegestaan wanneer voldaan is aan het Rapport Akoestische onderzoek d.d. mei 2009

Dit wijzigingsplan gaat inhoudelijk in op de voorwaarden die gelden voor de splitsing van de woonboerderij in twee woningen waarover na van kracht worden van dit wijzigingsplan besluitvorming zal plaatsvinden.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart "Buitengebied Haaren, correctieve herziening", bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting van het wijzigingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde wijzigingsplan Esschebaan 6, Esch.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen.

Aan het eind van de hoofdstukken zal nadrukkelijk gewezen worden op de wijze waarop voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 3.7.7. van het bestemmingsplan en de voorwaarden voor verschuiving van het bouwvlak. Bij de verschillende hoofdstukken zal ook aandacht worden geschonken op de ontheffing voor het splitsen van de bestaande woonboerderij.

Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied aan de Esschebaan 6 is gelegen aan de historische lijn “Pikkensteeg”. Deze weg die bedoeld was voor de ontginning van het landelijk gebied rondom Esch heet tegenwoordig de Esschebaan. Reeds op de topografische kaart van 1900 is de eerste bebouwing ter plaatse van het perceel zichtbaar.



Figuur 3: Historische kaart met aanduiding plangebied omstreeks 1900; bron: grote historische atlas

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied is in functioneel opzicht te beschouwen als een combinatie van het oorspronkelijke agrarisch gebruik en de woonfunctie. Voorheen was het vooral een gebied waar de agrarische functie in hoofdzaak aanwezig was. Door de verkleining van de agrarische sector is de woonfunctie in het gebied inmiddels sterk aanwezig.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Op het perceel is nu de voormalige bedrijfswoning met (voormalige) agrarische bebouwing aanwezig. Deze voormalige stallen zijn aan de achterzijde van het perceel gesitueerd. De woning is aan de zijde van de weg gelegen.



Figuur 4: Foto bestaand woonhuis met daarachter de voormalige stallen; fragment: google Street View (september 2009)

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Dit wijzigingsplan voorziet in een wijziging van de in het huidig bouwvlak gelegen gronden naar “wonen” en een beperkte verschuiving van het bouwvlak in westelijke richting. De bestaande bebouwing en de ruimte dat het agrarisch bouwvlak biedt zijn niet geschikt om op een duurzame manier te voorzien in een agrarisch bedrijf. De plannen voorzien daarom ook in de sloop van een deel van de voormalige stallen. In onderstaande tekeningen is een vergelijking te zien van het (met rood gestippeld) aangeduide huidig bouwvlak en het toekomstige bouwvlak (grijs). Ook is de huidige en te behouden woning zichtbaar. Aan de westzijde is duidelijk dat het toekomstig bouwvlak de huidige begrenzing van het bouwvlak met circa 4 meter zal verleggen. Het bouwvlak wordt met bijna 1174 m² verkleind tot 1497,08 m². De overige gronden binnen het huidige bouwvlak behouden de agrarische bestemming.

Met de beoogde ontwikkeling wordt ook een aanzienlijk deel van de bebouwing gesloopt en zal de bestaande mestleuf worden verwijderd. In totaal zal er 387,54 m² aan bebouwing worden gesloopt. De verharding (waarvan ook een mestleuf) is 795,61 m² groot. In onderstaande tekening zijn de te slopen en te behouden gebouwen afgebeeld. Op grond van de voorwaarden van artikel 3.7.7.b onder 2 kan het toegestaan aantal vierkante meters worden vergroot met 25% van de te slopen oppervlakte aan bebouwing tot een maximum van 200 m². Dit betekent dat er (25% x 387,54 m²) 97 m² aan bestaande gebouwen bovenop de toegestane 100m² (dus 197 m²) bij de woning kan blijven bestaan. De beoogde ontwikkeling voorziet in 173,78 m² aan te behouden bebouwing.

Het aantal woningen blijft met deze wijziging gelijk. Splitsing zal plaatsvinden middels een ontheffing. De afweging daaromtrent vindt plaats in een afzonderlijk besluit.



Figuur 5: illustratie van de toekomstige situatie met het nieuwe bouwvlak van $1497,08 \text{ m}^2$



Figuur 6: illustratie van de te slopen en te behouden gebouwen en op te breken verharding (mestsleuf)

3.3 Toetsing

Toetsing omzetten naar “wonen”

Toetsing voorwaarden artikel 3.7.7;

De voorwaarden voor het omzetten naar wonen zoals beschreven in paragraaf 1.4 van deze toelichting luiden als volgt:

- a. De locatie is niet geschikt als hergebruik voor een agrarisch bedrijf.
- b. Alle gebouwen dienen te worden gesloopt, uitgezonderd:
 1. bestaande woningen;
 2. bestaande gebouwen die als bijgebouw worden aangemerkt, met bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 100 m² vermeerderd met 25% van de te slopen bebouwing tot een maximum van 200 m²;
 3. bestaande gebouwen met de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’.
- c. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.500 m².
- d. De overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming.
- e. Elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten.
- f. Het aantal woningen binnen elk voormalig bouwvlak mag niet worden vergroot.
- g. De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.
- h. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat.
- i. Wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied’.
- j. Per 500 m² sloop mag de inhoud van de woning als bedoeld onder b worden vergroot met 50 m³ tot een maximum omvang van 850 m³, mits voldaan wordt aan het Rapport Akoestisch onderzoek d.d. mei 2009

Uit figuur 5 en 6 en de in deze paragraaf opgenomen toelichting valt af te lezen dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd onder “a, b, c, d, e, en f.” Voorwaarde “j” is niet van toepassing op het initiatief. De overige voorwaarden worden verderop gemotiveerd.

Toetsing voorwaarden verschuiving bouwvlak

Ook wordt voldaan aan de eis voor verschuiving van het bouwvlak om niet meer dan 5 meter te verschuiven. Verderop in deze toelichting wordt gemotiveerd dat de verschuiving geen aantasting betekent van de waarden die het bestemmingsplan beoogt te beschermen.

Toetsing splitsing woonboerderij

Door de splitsing van de bestaande woonboerderij wordt op een duurzame manier voorzien in de instandhouding van deze langevelboerderij. De boerderij wordt opgeknapt door de gevel aan te passen en de linkerzijde intern te verbouwen. Op 13 juli 2016 heeft de welstandcommissie positief advies uitgebracht over deze aanpassingen.



Figuur 7: illustratie van de huidige en te behouden voorgevel; bron: Drijvers Oisterwijk BV.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

De wijziging van de bestemming en de beperkte verschuiving van het bouwvlak van het perceel aan Esschebaan 6 is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6 van het Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

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

Voorliggend wijzigingsplan maakt een wijziging van de bestemming naar "wonen" en een beperkte verschuiving van het bouwvlak mogelijk.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

De wijziging van de bestemming, dat bovendien in omvang zal afnemen is geen stedelijke ontwikkeling. Bovendien neemt het aantal bouwmogelijkheden, waaronder ook het aantal woningen dat op het perceel gebouwd kan worden met deze wijziging niet toe. Toepassing van de Ladder is daarom niet nodig.

Voor de volledigheid wordt reeds opgemerkt dat de voorgenomen splitsing die middels een afzonderlijk besluit op een later moment zal worden afgewogen voorziet in de toename van één woning. Volgens jurisprudentie is de bestemming van één extra woning niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de Ladder is daarom ook bij de splitsing niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd dat de grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met

aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters

Onderhavig initiatief past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de het gebied intact blijft en er sprake is van het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met deze wijziging sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat de een deel van de voormalige agrarische bebouwing zal worden gesloopt.

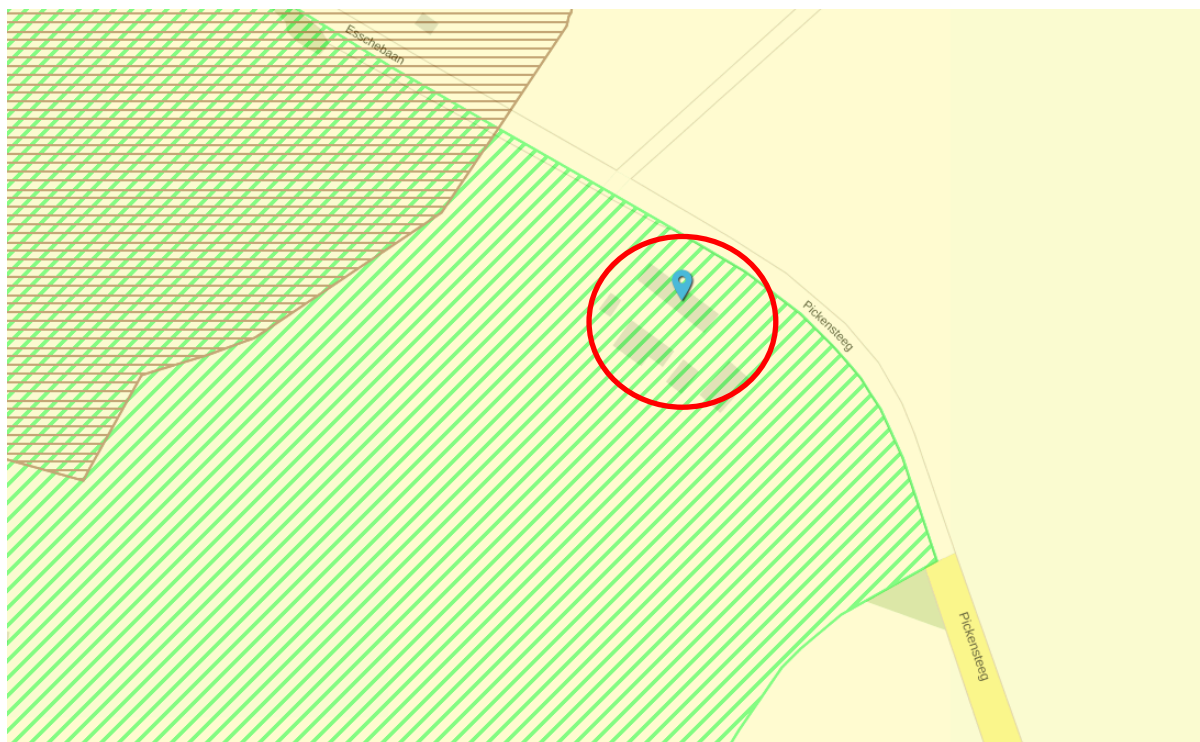
Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014, welke is vastgesteld op 10 juli 2015 en in werking is getreden op 15 juli 2015, staan regels waar een gemeente rekening mee moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrenst op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

Het toekomstig bouwvlak is in zijn geheel gelegen in het “gemengd landelijk gebied”. De Verordening heeft op grond van artikel 7 van de verordening het volgende bepaald;

1. *Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:*
 - *een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;*
 - *een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.*
2. *De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:*
 - *het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;*
 - *het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.*

Het plan voorziet in de wijziging van een deel van de agrarische bestemming naar de bestemming “wonen”. Hiermee blijft ook de agrarische bestemming op het perceel aanwezig en wordt een woonbestemming toegevoegd die als passend moet worden beoordeeld in de bestaande gemengde omgeving van plattelandseconomie en wonen. Met de ontwikkeling wordt een aanzienlijk deel van de gebouwen gesloopt en wordt (de cultuurhistorische waarde van) een langgevelboerderij duurzaam in standgehouden. In hoofdstuk 5 wordt nader in gegaan op het feit dat het initiatief geen afbreuk dien aan de ontwikkeling van de agrarische economie.



Figuur 8: Uitsnede verordening ruimte 2014; bron: ruimtelijkeplannen.nl

In artikel 7.7 lid 1, van de verordening is verder nog bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen of bedrijfswoningen zijn toegestaan. De beoogde wijziging naar “wonen” maakt van de bestaande agrarische bedrijfswoning een burgerwoning. Hiermee is er geen planologisch verschil gezien het bepaalde in de verordening aan de orde. In lid 5 van artikel 7.7 biedt de verordening dan ook de mogelijkheid deze omzetting van bedrijfswoning naar woning mogelijk te maken op voorwaarden dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en dat geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt. Dit wijzigingsplan verplicht in de regels de sloop van overtollige bebouwing en maakt geen splitsing mogelijk.

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

“Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.”

Op de eerste plaats is voorwaarde voor de wijziging van de bestemming dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan de eisen die de gemeente Haaren in haar uitwerking van artikel 3.1 van de verordening heeft gesteld omdat de overtollige bebouwing wordt gesloopt. (Zie verder paragraaf 4.3). Hiermee is voldoende aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoende bijdraagt aan de zorgplicht ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

Verder heeft de verordening ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit nog het volgende bepaald;

*“De provincie vraagt gemeenten om het principe van **zorgvuldig ruimtegebruik** toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten”.*

De wijziging betreft een verkleining van de huidige bouwmogelijkheden en bewerkstelligd een “ontstening” van het achtergelegen landelijk gebied. Er is daarom sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De verordening heeft verder nog bepaald dat het plangebied is gelegen in de aanduiding “attentiegebied ecologische hoofdstructuur” en heeft hiervoor in artikel 12.1 het volgende bepaald;

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:
 - a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 - b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 - c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 - d. het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming “Waterstaat- Natte natuurparel bufferzone” opgenomen. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de waterhuishouding. Deze dubbelbestemming blijft met de beoogde wijziging gewoon van kracht.

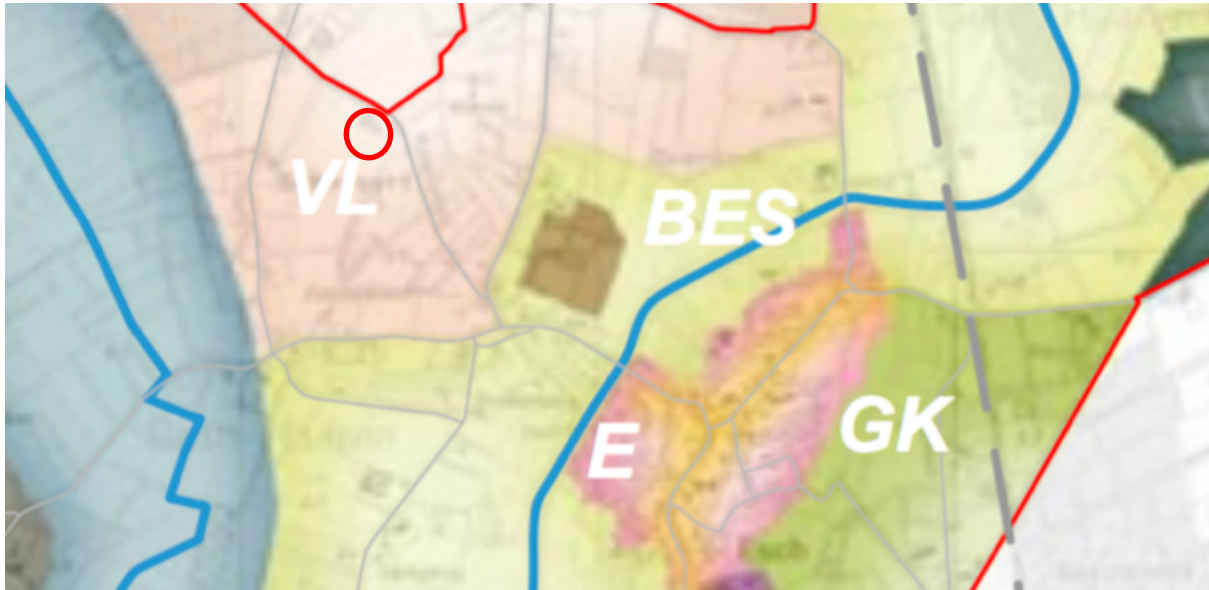
De overige onderwerpen uit de Verordening ruimte zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de Verordening ruimte 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Haaren 2013

De gemeente Haaren is een groene gemeente. Dit groene karakter wil ze graag behouden. Tegelijkertijd wil de gemeente haar ogen niet sluiten voor ontwikkelingen. De gemeente Haaren wenst daarom de ruimtevraag in zijn geheel te bekijken en daar een allesomvattend beleid voor hebben. Deze visie heeft zijn beslag gekregen in de Structuurvisie Haaren die op 20 januari 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze structuurvisie is de concretisering van de abstracte doelen zoals verwoord in de in 2011 vastgestelde Toekomstvisie Haaren.

De locatie is gelegen in de zone die in de structuurvisie is aangeduid als “uitlopers van de Vugther Landgoederenzone”.



Figuur 9: Uitsnede “Structuurvisie Haaren”; bron: gemeente Haaren

Ten aanzien van de “uitlopers van de Vughter Landgoederenzone” is in de structuurvisie het volgende bepaald:

“Op de overgang van het Helvoirts Broek richting het Vughtse grondgebied is de invloedssfeer van de Vughter Landgoederenzone merkbaar. Dit gebied kan globaal gekenmerkt worden als een zone waarin open en besloten landschappen elkaar afwisselen en waarin (monumentale) landgoederen in de loop der tijd een plek hebben gekregen. Aansluitend bij dit karakter is de zone tussen het Helvoirts Broek en de gemeentegrens aangeduid als De uitlopers van de Vughter Landgoederenzone.

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

De beoogde ontwikkeling betekent onder andere de sloop van een aanzienlijk deel van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Door de vermindering van deze agrarische gebouwen schuift de uitstraling van het perceel op naar het karakter van de Vughter Landgoederenzone. Ook wordt de openheid van het agrarisch landschap vergroot. De toekomstige splitsing van de bestaande langewelboerderij verandert hier niets in. Omdat hierdoor de ontwikkeling past binnen de landschapskarakteristiek moet geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling ter plaatse past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Haaren 2013.

Regeling “Kwaliteitsverbetering van landschap gemeente Haaren”

Het gestelde in de Verordening Ruimte van de provincie inzake de zorgplicht ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit heeft de gemeente een eigen notitie waarin de investering in de kwaliteit van het landschap bij nieuwe ontwikkelingen is geregeld (vastgesteld op 21 februari 2013). De provincie heeft met deze regeling ingestemd. Deze regeling hanteert een drietal categorieën.

Op basis van deze regeling is de wijziging van de bestemming naar “wonen” voor zover dit betreft het gedeelte van het bestemmingsvlak groter dan 1000m²¹ te classificeren als categorie 3; een niet-planmatige ontwikkeling waarvoor geldt dat 20% van de grondwaardevermeerdering die door de

¹ Een van de voorwaarden voor de wijziging is dat de bestaande gebouwen worden gesloopt (artikel 3.7.7 onder “b”). Deze voorwaarde regelt de noodzakelijke kwaliteitsverbetering voor de omzetten naar “wonen” voor de eerste 1000m² van het toekomstig bouwvlak. In de regels is deze voorwaarde tot sloop middels een specifieke gebruiksbepaling geborgd.

ontwikkeling ontstaat wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. In de regeling zijn verschillende normbedragen vastgesteld.

Om de eventuele grondwaardevermeerdering van de beoogde ontwikkeling te berekenen moet uitgegaan worden van deze bedragen. De bedragen voor de beoogde ontwikkeling zijn in de regeling als volgt vastgesteld;

Agrarisch bouwvlak :	€25,--/ m ²
(waarde bestaand agrarisch bouwvlak)	
Agrarische grond:	€5,--/ m ²
(waarde agrarische grond buiten het bestaande bouwvlak/ verschuiving nieuw bouwvlak)	
Bestemming wonen boven 1000 m ² :	€100,--/m ²
(waarde toekomstig bouwvlak voor wonen)	

Huidige grondwaarde

De oppervlakte van het bestaand agrarisch bouwvlak bedraagt 2.671 m². Het deel van het toekomstig bouwvlak dat is gelegen buiten het bestaand bouwvlak is agrarische grond en kent een oppervlakte van 92,21 m².

Dit betekent dat de huidige grondwaarde $(2.671 \text{ m}^2 \times €25,--) €66.775,-- + (92,21 \text{ m}^2 \times €5,--) 461,05 = €67.236,05$ bedraagt.

Toekomstige grondwaarde

De toekomstige grondwaarde wordt gevormd door de toekomstig bestemming "wonen", voor zover dat deze groter is dan 1000m². Daarnaast kent de grond waarvoor nu nog een agrarisch bouwvlak is bestemd nog een restwaarde als agrarische grond. De toekomstige grondwaarde is als volgt; de toekomstige bestemming voor "wonen", voor zover deze meer is dan 1.000 m² bedraagt $(1.497,08 \text{ m}^2 - 1.000 \text{ m}^2 \times €100,--) = €49.708,--$. De gronden binnen het huidige bouwvlak en waarvoor de agrarische bestemming blijft gelden kennen een restwaarde van $(1.404,87 \text{ m}^2 \times €5,--) €7024,35$.

De toekomstige grondwaarde is $(€49.708,-- + €7024,35) €56.732,35$.

De beoogde ontwikkeling kent daarom een grondwaardevermindering van €10.503,70 $(€67.236,05 - €56.732,35)$ berekend over de omvang de bestemming "wonen" voor zover ze de 1000m² te boven gaat. Voorwaarde voor wijziging is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. De regels van dit wijzigingsplan hebben de sloop 387 m² aan gebouwen middels een specifieke gebruiksbepaling verplicht gesteld.



Figuur 10: Illustratie met daarop het inzicht in de huidige en toekomstige oppervlakten.

Er is dus sprake van een afname van de grondwaarde met de beoogde ontwikkeling. Daarom is er geen verplichting om een investering te doen in het landschap. Desalniettemin vindt er toch een verbetering plaats in de vorm van de sloop van de huidige mestsleuf en een deel van de bestaande verharding. Deze is 795,61 m² groot en kan op grond van de regeling ook worden gezien als een investering in de kwaliteit van het landschap. Verder voorzien de plannen niet in vergroting van gebouwen of andere fysieke maatregelen.



Figuur 11: Foto met daarop de bestaande en te slopen meststleuf.

Voor de splitsing van de langgevelboerderij is op basis van de regeling geen nadere inpassing of tegenprestatie nodig.

Bestemmingsplan Buitengebied Haaren, correctieve herziening

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Haaren, correctieve herziening vastgesteld op 11 september 2014. De bestemmingen van het perceel aan de Eschebaan 6 is "Agrarisch". Binnen deze bestemming is een bouwvlak gelegen. Op het gehele perceel zijn de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2 en de dubbelbestemming Waterstaat- Natte natuurparel bufferzone opgenomen. Binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen toegestaan. Met het beoogd gebruik van de bedrijfswoning en een deel van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor woondoeleinden is er strijdigheid met de bestemming. De ontheffing van de regels ten behoeve van de voorgenomen splitsing kan dan ook niet worden gerealiseerd. Dit wijzigingsplan en het later afzonderlijk af te wegen ontheffingsbesluit maakt dit wel mogelijk.

Ter bescherming van eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden is de dubbelbestemming "waarde-archeologie 2" bedoeld. In deze bestemming is onder meer geregeld dat voor het bouwen met een oppervlakte van meer dan 100m² een rapport moet worden overlegd waaruit blijkt dat er geen waarden in het geding zijn. De beoogde wijziging en splitsing voorzien niet in een bouwplan. Ook eventuele toekomstige bouwplannen zullen deze oppervlakte niet te boven kunnen gaan, gezien de geldende bouwregels. De dubbelbestemming blijft bovendien met de beoogde wijziging en splitsing gewoon van kracht.

De waarde "Waterstaat- Natte natuurparel bufferzone" is bedoeld voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel. Deze dubbelbestemming is een vertaling van het provinciaal beleid. Deze regels blijven bij de beoogde wijziging en splitsing gewoon van kracht.

Er zijn verder geen aanduidingen of waarden in het bestemmingsplan opgenomen die relevant zijn voor de beoogde wijziging en splitsing. In het bijzonder de aanduiding “reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied” (voorwaarde “i” in artikel 3.7.7) en de aanduiding “veiligheidszone – lpg” (voorwaarde “a” van artikel 25.3.1) .

4.3 Toetsing

Toetsing omzetten naar “wonen”

Toetsing voorwaarden artikel 3.7.7;

De voorwaarden voor het omzetten naar wonen zoals beschreven in paragraaf 1.4 van deze toelichting luiden als volgt:

- a. De locatie is niet geschikt als hergebruik voor een agrarisch bedrijf.
- b. Alle gebouwen dienen te worden gesloopt, uitgezonderd:
 1. bestaande woningen;
 2. bestaande gebouwen die als bijgebouw worden aangemerkt, met bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 100 m² vermeerderd met 25% van de te slopen bebouwing tot een maximum van 200 m²;
 3. bestaande gebouwen met de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’.
- c. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.500 m².
- d. De overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming.
- e. Elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten.
- f. Het aantal woningen binnen elk voormalig bouwvlak mag niet worden vergroot.
- g. De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.
- h. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat.
- i. Wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied’.
- j. Per 500 m² sloop mag de inhoud van de woning als bedoeld onder b worden vergroot met 50 m³ tot een maximum omvang van 850 m³, mits voldaan wordt aan het Rapport Akoestisch onderzoek d.d. mei 2009

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het Rijks-, Provinciaals-, en gemeentelijk beleid.

Toetsing voorwaarden verschuiving bouwvlak

De verschillende dubbelbestemmingen die als te beschermen waarden aan het bestemmingsvlak zijn toegevoegd, worden in dit wijzigingsplan overgenomen. Er wordt daarom voldaan aan de voorwaarde om met de verschuiving van het bouwvlak de waarden die het bestemmingsvlak beoogt te beschermen niet onevenredig worden aangetast. Met betrekking tot de verplichting tot investering in ruimtelijke kwaliteit wordt op de eerste plaats voldaan aan de voorwaarde onder artikel 3.7.7. onder “b” (sloop overtollige bebouwing) en aan de regeling “kwaliteitsverbetering van landschap, gemeente Haaren”, welke een uitwerking is van artikel 3.1 uit de verordening Ruimte van de provincie.

Toetsing splitsing woonboerderij

De splitsing van de bestaande woonboerderij is op grond van het bestemmingsplan niet gelegen ter plaatse van de aanduiding “veiligheid-lpg”. De splitsing past binnen de kaders van het Rijks-, Provinciaals-, en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting op het wijzigingsplan. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

Bij elke ruimtelijke afweging dient gemotiveerd te worden dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat er voorzien wordt in een goede ontsluitingsmogelijkheid.

Met de wijziging naar “wonen” en de verschuiving van het bouwvlak wordt geen extra woning toegevoegd. Ook wordt er direct op een bestaande weg ontsloten. Het parkeren zal net zoals dat nu het geval is op het eigen perceel gaan worden opgevangen. Er is daarvoor voldoende ruimte beschikbaar. De verkeersgeneratie neemt niet toe door de vormverandering.

Met de splitsing wordt er een woning toegevoegd. Ook voor deze woning is er op het erf meer dan voldoende ruimte beschikbaar voor de stalling van de bij deze extra woning behorende auto's. Op basis van de CROW-norm moet voor een half vrijstaande woning in het buitengebied in een niet-stedelijke omgeving een norm tussen 1,8 en 2,6 parkeerplaatsen per woning worden aangehouden. Dit aantal is inpasbaar op het eigen erf.

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de “Algemene regels waterschap De Dommel”. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater”. Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk “Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de wijziging naar “wonen”, de verschuiving van het bouwvlak, de splitsing van het bestaande pand en het opbreken van de mestgleuf en bestaande verharding (795, 61 m²) is er geen sprake van een toename maar een afname van de verharding en deze is daarmee lager dan de grenswaarde van 2.000 m². Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening of infiltratievoorziening. Het regenwater dat op de verharding en bebouwing terecht komt wordt op een bestaande sloot geloosd. Bij de toekomstige bouwplannen zal dat niet wijzigen.

Geconcludeerd moet worden dat voor het aspect water voldaan wordt aan de Keur van het waterschap.

Het aspect “water” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling heeft voor de natuurwaarden heeft een scan (rapport quick scan flora en fauna dd 7 juli 2016, IJzerman advies) naar de natuurwaarden plaatsgevonden. Dit rapport is als geheel aan de toelichting toegevoegd. De conclusie hiervan luidt als volgt:

- *“De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden of de EHS. Een vergunning op de natuurbeschermingswet is niet aan de orde.*
- *Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkwerijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.*
- *Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele sloop- en kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het ver- storen van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, al- leen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.*
- *In de open kapschuur bevinden zich nestkasten voor zowel kerkuil als steenuil. Beide kasten zijn in gebruik. Broedplekken van deze soorten genieten jaarronde bescherming en mogen dus niet zonder meer verplaatst of verwijderd worden, zelf buiten het broedseizoen. Aangeraden wordt om met de natuurvereniging die de kasten in beheer heeft contact op te nemen over alternatieve plaatsingsplekken. In de omgeving zijn alternatieven voorhanden. Om nestbouw van deze soorten in de stal van de woonboerderij te voorkomen wordt aangeraden het gat in de muur te dichten. Voor het slopen van de open kapschuur zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk.*
- *Voor overige strikt beschermde soorten zijn nader onderzoek of mitigerende maatregelen niet nood- zakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.”*

Bij de sloop van de open kapschuur wordt in overleg met een natuurvereniging gekeken op welke wijze kan worden voorzien in alternatieve plaatsingsplekken van de kasten en passende mitigerende maatregelen. Met toepassing van deze mitigerende maatregelen worden geen nadelige effecten op natuurwaarden verwacht.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Haaren heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen.

Op het perceel is een beschermende waarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarden hebben bepaald dat voor bodemverstoringen van 100 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 50 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarvoor een onderzoek verplicht is; er worden namelijk geen gebouwen groter dan 100m² toegevoegd en bij het verbouwen van de boerderij wordt geen kelder gemaakt. Een bodemverstoring dieper dan 50 centimeter is daarom uitgesloten.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

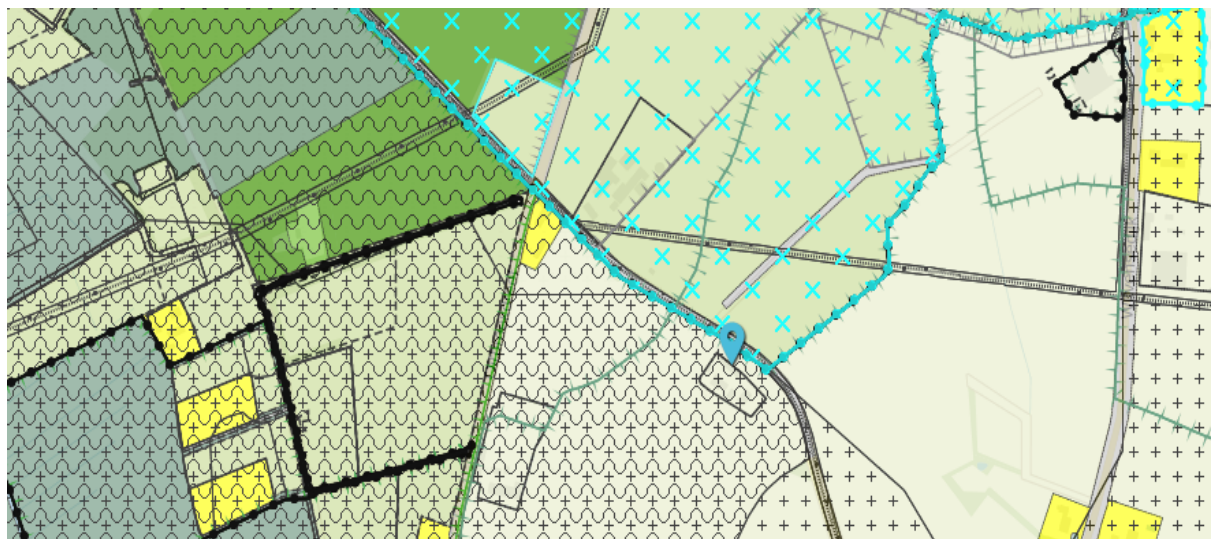
Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering en geur

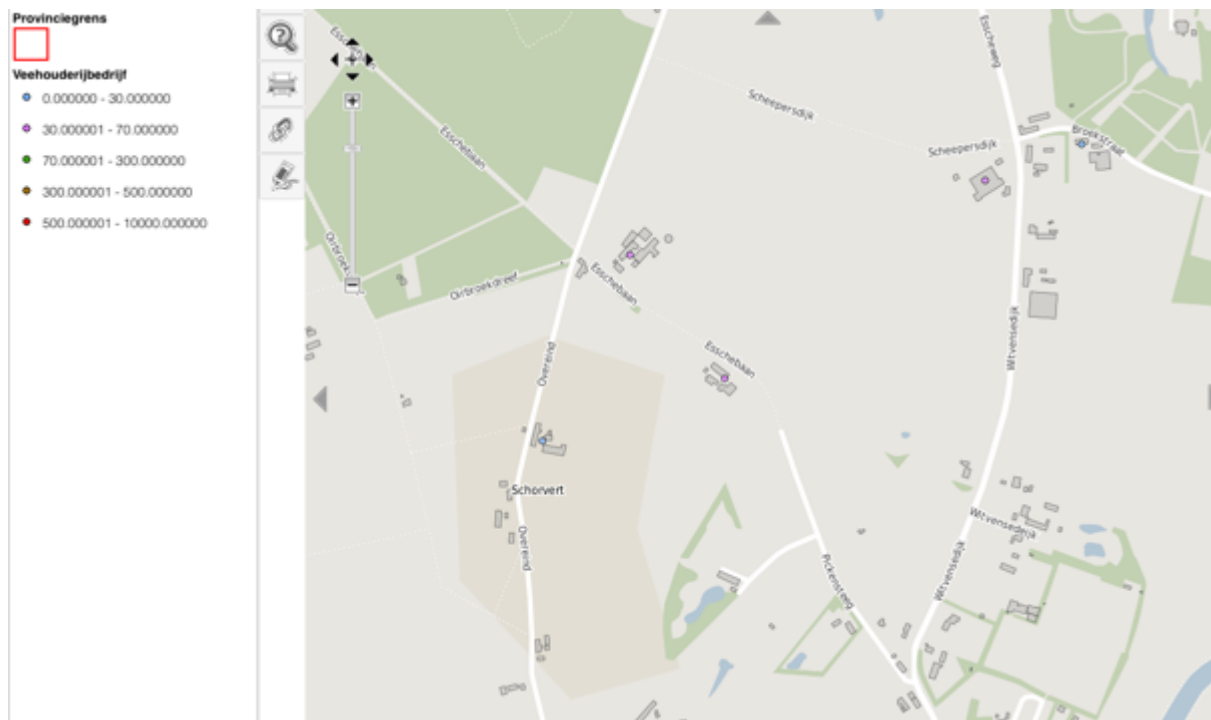
Bij elk ruimtelijk besluit moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande (agrarische) bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object of wijziging van de bouwregels mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van een wijziging van de bestemming naar “wonen” verdient het aspect “milieuzonering” aandacht. Ook wordt alvast ingegaan op de voorgenomen splitsing.

Op basis van de richtlijnen uit de handreiking van de VNG, “Bedrijven en milieuzonering, editie 2009” (verder: VNG-brochure) kan bepaald worden of er sprake is van mogelijke bedrijfshinder of dat belangen van bedrijven met de toekomstige andere positie van de woning geschaad worden. Dit gaat op basis richtafstanden. Op basis van het bestemmingsplan is geïnventariseerd of en welke bedrijven in de nabijheid van de projectlocatie aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat er enkele agrarische bedrijven aanwezig zijn. Andere bedrijven zijn in de directe omgeving niet te vinden.



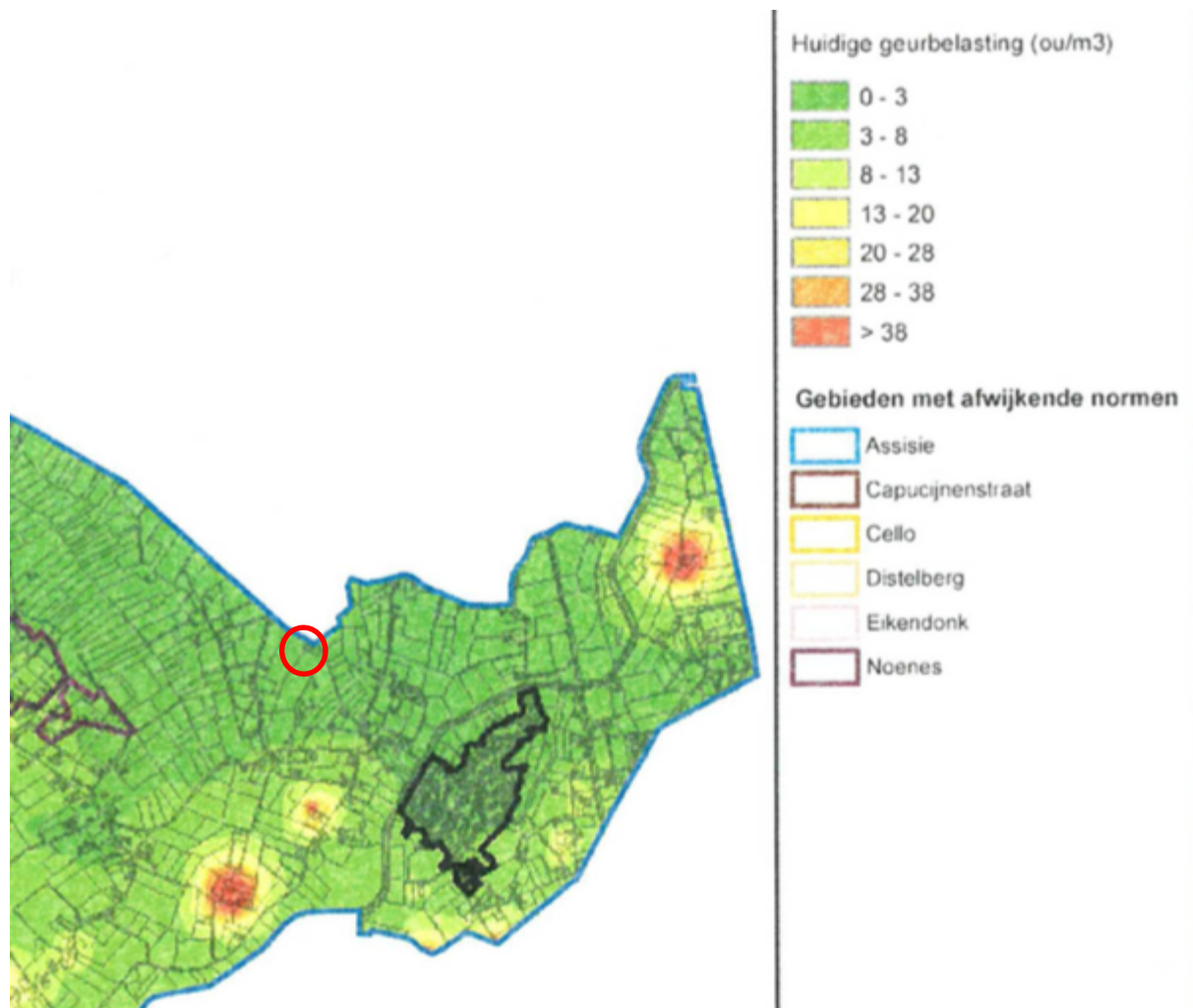
Figuur 12: Illustratie met daarop het inzicht in de huidige en toekomstige oppervlakten.

Op basis van de kaartbank van de provincie Noord-Brabant zijn deze veehouderijbedrijven ook zichtbaar.



Figuur 13: Uitsnede uit de kaartbank veehouderijbedrijven; bron: provincie Noord-Brabant

Het relevante aspect met betrekking tot veehouderijbedrijven is de eventuele geurhinder. De Wet geurhinder veehouderijbedrijven (Wgv) beschouwd een agrarische bedrijfswoning als geurgevoelig object in relatie tot de eventuele hinder van andere bedrijven. Dit betekent dat bij de beoogde wijziging naar “wonen” er geen hindergevoelig object zal worden toegevoegd. Wel is het zo dat er met de splitsing een tweede en dus nieuw geurgevoelig object wordt toegevoegd. Om te beoordelen of er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat is inzicht gezocht in de geurverordening van de gemeente Haaren. De bij deze verordening opgestelde gebiedsvisie concludeert dat de locatie is gelegen in een gebied waarbij voldaan wordt aan de gestelde normen. Er is dus sprake van een gezond woon-, en leefklimaat. Aan de andere kant mogen ook de bestaande veehouderijen niet in hun ontwikkeling worden geschaad. Met de toevoeging van een extra woning kan er sprake zijn van een situatie dat een bedrijf belemmerd wordt.



Figuur 14: Uitsnede uit de geurverordening van de gemeente Haaren; bron: gemeente Haaren.

In dit geval is het zo dat er reeds op korte afstand van de bestaande bedrijven geurgevoelige objecten aanwezig zijn. Dit valt af te leiden uit figuur 12. Er staan reeds woningen op een kortere afstand van de veehouderij dan dat de tweede woning aan de Esschebaan 6 dat zal doen. Deze veehouderijen worden, bij hun ontwikkelingsmogelijkheden reeds in hun bedrijfsvoering belemmerd door deze bestaande woningen. Met de toevoeging van een nieuwe woning als gevolg van de splitsing zullen de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet worden aangetast.

In de omgeving is ook een aantal akkers gelegen waarop akkerbouw plaatsvindt. Dergelijke open teelten zijn niet in de VNG-brochure vermeld. Als vuistregel wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. De indicatieve afstand van gevoelige objecten tot open teelten volgt uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift). De genoemde afstand van 50 meter is indicatief en zeer algemeen. Hieronder volgt een nadere beoordeling van de open teelt in de omgeving van het plangebied.

1. In de omgeving van het plangebied vindt geen kweek van siergewassen (bomen en heesters) plaats maar vindt alleen akkerbouw plaats. Uit onderzoek blijkt dat de impact van gewasbescherming op de luchtkwaliteit bij akkerbouw veel kleiner is dan bij bijvoorbeeld boomteelt, sierteelt of fruitteelt. Gezien de benodigde investeringen is het niet aannemelijk dat de gronden in de omgeving voor een dergelijk gebruik worden ingezet. Bovendien zijn de gronden aan de zuidzijde in eigendom van de initiatiefnemer. Er mag vanuit worden gegaan dat de akkerbouw wordt voortgezet.
2. De technieken voor gewasbescherming worden steeds beter: enerzijds om het gewas beter te kunnen beschermen, anderzijds om de negatieve effecten op de omgeving (zoals drift) te

beperken c.q. te voorkomen. In de toekomst zal het gebruik van zogenaamde best practices toenemen en daarmee de overlast afnemen.

3. Rondom het plangebied liggen meerdere akkerbouwgronden. De gronden aan gelegen aan de zuid-, west-, en oostzijde van de projectlocatie zijn eigendom van de initiatiefnemer en zijn niet meer in gebruik als akkerland. Aan noordzijde ligt ook een akkerbouwperceel. De afstand van de woning tot de noordelijke perceelgrens bedraagt 30 meter. De akkerbouw (mais en grasland) vindt niet tot op de perceelgrens plaats, maar tot op een afstand van circa 5 meter daarvan. De afstand van de woning tot de feitelijke akkerbouw aan de noordzijde bedraagt circa 35.

De indicatieve afstand wordt beperkt overschreden voor wat betreft beide het genoemde perceel. Ten aanzien van het noordelijk gelegen perceel kan worden aangegeven dat tussen dit perceel en de woning een weg is gelegen met daaraan aan beide zijden volgroeide laanbeplanting. Deze laanbeplanting dient er onder meer toe de drift van gewasbeschermingsmiddelen af te vangen. Ook is het zo dat de gewasbeschermingsmiddelen dicht bij de grond gebruikt worden, waardoor er in veel mindere mate sprake is van drift. Op basis van het voorgaande (type kweek, best practices en werkelijke afstanden in relatie tot de omvang van de kweek) is een overschrijding van de indicatieve afstand acceptabel om te komen tot een goed woon- en leefklimaat. Aanvullend wordt opgemerkt dat in het verleden nooit sprake is geweest van overlast.

Het aspect “milieuzonering en geur” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling een nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaaai

Normen met betrekking tot verkeerslawaaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaai.

De projectlocatie is gelegen aan een onverharde weg, waardoor op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek nodig is. De onverharde wegen zijn om die reden dan ook niet meegenomen in het Rapport Akoestisch onderzoek dd mei 2009 dat als voorwaarde “f” voor splitsing is opgenomen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient afgewogen te worden of er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat. Omdat de verkeersbewegingen op de onverharde weg zodanig laag is, en doordat de weg onverhard is, de snelheid laag ligt moet geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat.

Vliegtuiglawaai

Dit aspect is niet relevant.

Industrielawaai

Dit aspect is niet aan de orde

Het aspect “Geluid” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

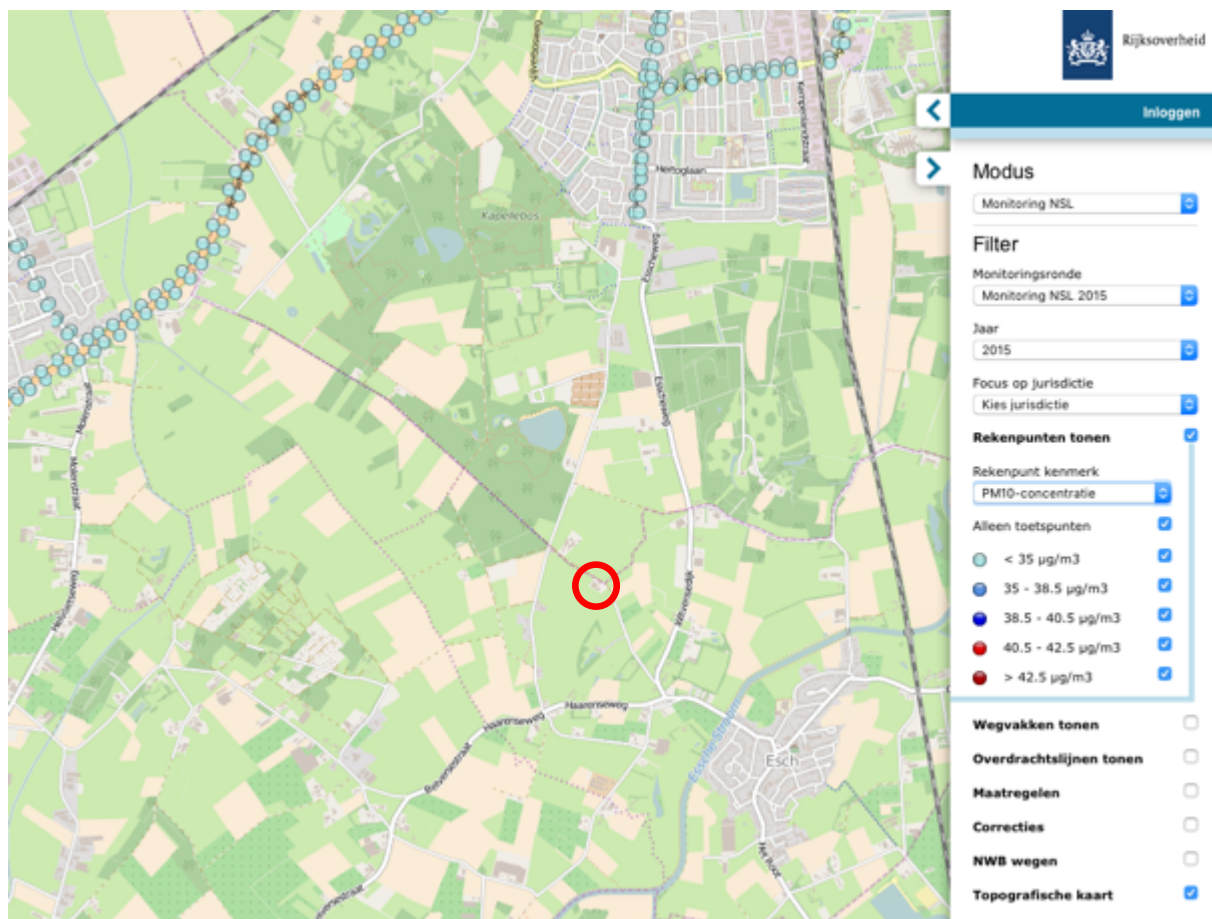
Toetsing initiatief aan ‘niet in betekende mate’ begrip

Projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit wijzigingsplan betreft een vormverandering van het bouw-, en bestemmingsvlak en niet het bestemmen van extra woningen. Deze wijziging is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). De meetpunten aan de Esscheweg zijn het dichtst op de projectlocatie gelegen. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder van de Esscheweg is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 15: Uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.9 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Omdat een deel van de bestemming gewijzigd wordt naar “wonen” is in principe voor dit deel inzicht nodig in de bodemkwaliteit. Echter de gronden worden al lange tijd alleen ten behoeve van de woonfunctie gebruikt. Bovendien zijn er geen aanleiding om te veronderstellen dat er activiteiten zijn geweest die de bodemkwaliteit negatief beïnvloed zouden kunnen hebben. Het erf is nagenoeg geheel verhard. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit niet geschikt zou zijn voor de beoogde wijziging van het gebruik als bedrijfswoning naar woning. De volgende foto geeft een goed beeld van het erf gelegen tussen de bestaande bedrijfswoning en de daarachter gelegen bijgebouwen. De zichtbare bijgebouwen blijven geheel behouden.



Figuur 16: foto van het huidige erf van de bestaande “bedrijfswoning”.

Op het terrein is in het verleden een ondergrondse HBO-tank aanwezig geweest. Deze tank is inmiddels verwijderd. Om uit te sluiten dat hierdoor een mogelijke bodemverontreiniging heeft plaatsgevonden is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. (Rapport Aeres-milieu dd 2 december 2016). Dit rapport is in zijn geheel als separate bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd. Het rapport concludeert het volgende:

“Uit de analyseresultaten blijkt dat in de ondergrond en het freatisch grondwater geen verhoogde gehalten aan minerale olie gemeten zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.”

Verder is er op dit moment nog een in pandige brandstoftank aanwezig. Hierover wordt het volgende beschreven:

“De in pandige brandstoftank is buiten beschouwing gelaten omdat deze nog in gebruik is en op den tegelvloer staat. Bij het in de toekomst buitenwerking stellen van de bovengrondse brandstoftank is het uitvoeren van een bodemonderzoek ter plaatse geadviseerd (vaststellen eindsituatie).”

Het aspect “Bodemkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Externe Veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden

afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Voor het wijzigen van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een woning is het aspect externe veiligheid nauwelijks relevant. Het aantal kwetsbare objecten neemt hiermee namelijk niet toe.

Ten behoeve van de realisatie van een tweede woning middels de beoogde splitsing is dat wel aan de orde. Daarom is er reeds geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.

Bevi-inrichtingen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een veiligheidscontour hebben die over het plangebied reikt.

Transport gevaarlijke stoffen

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen wegen aangewezen als transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Kabels en leidingen

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van twee leidingen. Hiervoor is een verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd ("Verantwoording groepsrisico Esschebaan 6 te Esch, AGEL adviseurs dd 20 juli 2016). Dit rapport is als separate bijlage toegevoegd aan de toelichting van dit wijzigingsplan. De conclusie luidt als volgt;

"In de omgeving komen twee risicobronnen voor. Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van twee leidingen, een DPO-leiding en een hogedruk gasleiding met kenmerk Z-515. Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10⁻⁶ contour. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen knelpunt in het kader van de wet- en regelgeving. Voor de genoemde risicobronnen is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Voor beide leidingen geldt dat de populatie binnen het invloedsgebied dermate laag is, dat formeel geen sprake is van een groepsrisico omdat het aantal van 10 slachtoffers niet gehaald wordt. Volledigheidshalve is ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een incident. De veiligheidsregio Brabant-Noord wordt om advies gevraagd."

Het advies van de veiligheidsregio luidt als volgt;

"Informeert de toekomstige bewoners over het aanwezige risico en het bijhorende handelingsperspectief: vluchten bij een plasbrand en binnen blijven bij een fakkelbrand. Deze informatie kan betrokken worden in de besluitvorming om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn en het nemen van eigen verantwoordelijkheid door de burger."

Het advies is als separate bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling

5.11 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Kampina en Oisterwijkse Vennen" is bovendien gelegen op een afstand van circa 5 kilometer.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Duurzaamheid

De beoogde ontwikkeling maakt een "ontstening" van het landelijk gebied mogelijk. Het bouwplan voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik.

5.14 Toetsing

Op grond van de aspecten zoals beschreven in dit hoofdstuk is er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Toetsing omzetten naar “wonen”

Toetsing voorwaarden artikel 3.7.7;

De voorwaarden voor het omzetten naar wonen zoals beschreven in paragraaf 1.4 van deze toelichting luiden als volgt:

- a. De locatie is niet geschikt als hergebruik voor een agrarisch bedrijf.
- b. Alle gebouwen dienen te worden gesloopt, uitgezonderd:
 1. bestaande woningen;
 2. bestaande gebouwen die als bijgebouw worden aangemerkt, met bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 100 m² vermeerderd met 25% van de te slopen bebouwing tot een maximum van 200 m²;
 3. bestaande gebouwen met de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’.
- c. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.500 m².
- d. De overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming.
- e. Elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten.
- f. Het aantal woningen binnen elk voormalig bouwvlak mag niet worden vergroot.
- g. De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.
- h. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat.
- i. Wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied’.
- j. Per 500 m² sloop mag de inhoud van de woning als bedoeld onder b worden vergroot met 50 m³ tot een maximum omvang van 850 m³, mits voldaan wordt aan het Rapport Akoestisch onderzoek d.d. mei 2009

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden “g” en “h” zoals gemotiveerd in dit hoofdstuk van dit wijzigingsplan.

Toetsing voorwaarden verschuiving bouwvlak

Er wordt voldaan aan de voorwaarde dat met de verschuiving van het bouwvlak de waarden die het bestemmingsvlak beoogt te beschermen niet onevenredig worden aangetast.

Toetsing splitsing woonboerderij

In dit hoofdstuk is aangetoond dat de splitsing van de bestaande woonboerderij voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd onder “c” (De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast), “d” (Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat), “e” (Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen) en “f” (Ontheffing is uitsluitend toegestaan wanneer voldaan is aan het Rapport Akoestische onderzoek d.d. mei 2009).

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdpzet

Dit wijzigingsplan maakt na vaststelling in zijn geheel onderdeel uit van het plan “Buitengebied Haaren, correctieve herziening” (het 'bestemmingsplan'). Dit betekent dat alle algemene bepalingen en bestemmingen die op het bestemmingsplan van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld de begripsbepalingen en de wijze van meten) ook voor dit wijzigingsplan gelden. Dit is geregeld in Artikel 1 van de regels van dit wijzigingsplan.

De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels is om te voldoen aan het gestelde in artikel 3.7.7 onder “b”, (de eis tot sloop) de specifieke gebruiksbepaling opgenomen dat de voorwaarde voor gebruik van de gronden is om 387 m² aan bestaande en reeds vergunde gebouwen te slopen. Op die manier kan er 197 m² aan bijgebouwen blijven staan. Artikel 3.7.7 onder “b” beperkt dit tot een maximum van 200m². Met de sloop zal er slechts 174 m² aan bijgebouwen blijven staan waardoor voldaan wordt aan artikel 3.7.7 onder “b”.

Nu de verbeelding en regels worden gewijzigd past de nieuwe ontwikkeling zowel betreft functie binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en bouwregels.

In dit wijzigingsplan zijn de bestemmingen “Wonen”, “Agrarisch” de aanduiding 'bouwvlak', de dubbelbestemming “waarde Archeologie-2” en “waarde Waterstaat- natte natuurschap bufferzone” gehandhaafd. Het nieuwe bouwvlak betreft het gebied waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden is samen met het bestemmingsvlak “wonen” van vorm veranderd ten opzichte van het huidig agrarisch bouwvlak. Hierdoor is het bestemmingsvlak voor de bestemming “Agrarisch” ook van vorm gewijzigd.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een wijzigingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1

Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Ook wordt er een planschadeovereenkomst gesloten. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het wijzigingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het wijzigingsplan “Esschebaan 6, Esch” aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan in te dienen.

Vervolgens kan het wijzigingsplan worden vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

Quicksan flora en fauna, 7 juli 2016

Verantwoording Groepsrisico, 20 juli 2016

Advies ODBN Brandweer Noord, dd 2 november 2016

Verkenkend bodemonderzoek, dd 2 december 2016