

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

*telefoon* 076 – 5225262

*fax* 076 – 5213812

*email* info@c5s.nl

*internet* www.c5s.nl

*kvk Breda* 20083802

# Gemeente Haaren

## Bestemmingsplan

### ‘Essche Akker’

Projectnummer: 141434

Datum: 22 juni 2015



# **Gemeente Haaren**

## Bestemmingsplan

### ‘Essche Akker’

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0788.BP15ESCEsscheAkker-ON01

d.d. : 27-05-2015

Projectleider: Dhr. ing. B. Nieuwenhuizen  
Collegiale toets: Dhr. drs. ir. W.J.J. Leenders  
Status: ontwerp



**Toelichting**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>GEBIEDSPROFIEL</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding	5
2.2	Geomorfologie	5
2.3	Cultuurhistorie	7
2.4	Verkeer	7
2.5	Bebouwing	7
2.6	Groen en water	9
2.7	Beeldkwaliteit	9
<b>3</b>	<b>PROJECTPROFIEL</b>	<b>11</b>
3.1	Algemeen	11
3.2	Planbeschrijving	11
<b>4</b>	<b>VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER</b>	<b>15</b>
4.1	Inleiding	15
4.2	Nationaal beleid	15
4.3	Provinciaal beleid	19
4.4	Gemeentelijk beleid	23
<b>5</b>	<b>PLANOLOGISCH RELEVANTE MILIEUASPECTEN</b>	<b>29</b>
5.1	Inleiding	29
5.2	Bodem	29
5.3	Waterhuishouding	30
5.4	Cultuurhistorie	32
5.5	Archeologie	33
5.6	Flora en fauna	35
5.7	Akoestiek	36
5.8	Bedrijven en milieuhinder	37
5.9	Geurhinder en veehouderijen	38
5.10	Externe veiligheid	39
5.11	Kabels en leidingen	41
5.12	Luchtkwaliteit	42
5.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE PLANTOELICHTING</b>	<b>45</b>
6.1	Inleiding	45
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	45
6.3	Bestemmingsplanregels	46

<b>7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>49</b>
7.1	Inleiding	49
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	49
<b>8</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>51</b>
8.1	Inleiding	51
8.2	Vooroverleg	51
8.3	Inspraak	51
8.4	Tervisielegging	52

## **Bijlagen**

Bijlage 1 - Bodemonderzoek

Bijlage 2 - Watertoets

Bijlage 3 - Archeologisch onderzoek



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Aan de zuidoostzijde van de kern Esch, gemeente Haaren, ligt het woongebied Venackers. Deze woonwijk is in fasen gerealiseerd. Voor de vierde en laatste fase is in 2009 een uitwerkingsplan vastgesteld. Dit uitwerkingsplan maakte de ontwikkeling mogelijk van 6 twee-onder-één kapwoningen en 2 vrijstaande woningen. Als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden is dit plan nooit ten uitvoer gebracht. Inmiddels is er een nieuw stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat meer aansluit op de marktwensen en passend is binnen de gemeentelijke woonvisie. Realisatie van dit nieuwe stedenbouwkundig plan is niet mogelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische basis om het stedenbouwkundig plan voor Venackers fase 4 (Essche Akker) te realiseren.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan ligt centraal in het deel van de Venackers dat betrekking heeft op fase 4 van de Venackers als geheel. Alleen dat gedeelte waarvoor een planologische wijziging noodzakelijk is ten behoeve van het gewijzigde stedenbouwkundige plan, is bij het plangebied betrokken. De onderdelen van het stedenbouwkundige plan die reeds op basis van de vigerende kunnen worden uitgevoerd, zijn buiten het plangebied gelaten.

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende twee bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Kom Esch, vastgesteld 3 juli 2008;
- Uitwerkingsplan Venackers fase 4, vastgesteld 22 september 2009.

In het gedeelte van het plangebied waarop het bestemmingsplan Kom Esch van toepassing is, mogen 2 (half)vrijstaande woningen worden opgericht. Het deel van het uitwerkingsplan dit binnen het plangebied vigeert, maak de bouw van in totaal 8 (half)vrijstaand woningen mogelijk. In totaal zijn daarmee planologisch 10 (half)vrijstaande woningen toegestaan binnen het plangebied.

De in het gewijzigde stedenbouwkundige plan voorgestelde positionering van de woningen, alsmede het aantal en type woningen, kunnen niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan en uitwerkingsplan. Daarnaast vinden kleine aanpassingen plaats in de inrichting van de openbare ruimte, die eveneens niet passen binnen de vigerende planologische kaders. Om het planvoornemen mogelijk te maken, is een herziening nodig van de vigerende plannen. Het onderhavige bestemmingsplan 'Essche Akker' betreft deze herziening.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 4 een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders wordt gegeven. In hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische aspecten aan bod. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de bestemmingsplanregels en de verbeelding. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit de inspraak en het vooroverleg.



*Ligging en begrenzing van de projectlocatie*



*Plankaart uitwerkingsplan Venakkers fase 4*



*Plankaart bestemmingsplan Kom Esch*

## 2 GEBIEDSPROFIEL

### 2.1 Inleiding

Het plangebied betreft de vierde en tevens laatste fase van de uitbreidingswijk Venakkers. De wijk ligt aan de zuidoostzijde van de kern Esch. In de eerdere fasen is al rekening gehouden met de mogelijke realisatie van de vierde fase. Op diverse plaatsen zijn er openingen om de ruimtelijke structuur voort te zetten en af te ronden. Zo is ook Het Kruys als woonstraat reeds doorgetrokken en takt deze aan op de Venakkers waardoor een doorgaande verkeersstructuur ontstaat. Aan deze woonstraat zullen de woningen gerealiseerd worden. In de ruimtelijke inventarisatie wordt ingegaan op verschillende deelaspecten. Vanuit de geomorfologie en de cultuurhistorie wordt de huidige ruimtelijke structuur beschreven.

### 2.2 Geomorfologie

Het grondgebied van de gemeente Haaren bestaat afwisselend uit dekzandvlakten en dekzandruggen en beekdalen. De basis voor deze geomorfologische opbouw van de gemeente Haaren ligt in de voorlaatste en de laatste ijstijd. Tijdens deze perioden zijn dikke pakketten zand en löss afgezet, vond verspoeling van de bodem plaats en is later weer opnieuw zand afgezet. Tijdens het Laat-Weichselien is dekzand afgezet in ruggen, de zogenaamde dekzandruggen. Deze dekzandruggen hebben een zuidwest-noordoost oriëntatie, als gevolg van de overheersende zuidwesten winden in ons land. De dekzandvlakten en dekzandruggen waren van nature grotendeels begroeid met bos, afgewisseld met open vlakten. De mensen vestigden zich vooral op de overgangen van droog naar nat, dus op de dekzandruggen. Dit geldt ook voor de kern Esch zoals te zien op de geomorfologische kaart. De kern Esch is ontstaan op de hogere oostelijke oeverwal van de Essche Stroom tussen twee beekdalen. De kern kan daarom worden getypeerd als een beekdalennederzetting.



Geomorfologische kaart





### **2.3 Cultuurhistorie**

De kern Esch vormt een beekdalennederzetting die ontstaan is als wegdorp langs de routes Haareneweg, Leunisdijk en Dorpstraat. Op de plaats waar de wegen samenkomen, heeft zich een plein gevormd. Aan het plein liggen de meest markante bouwwerken van de kern waarbij het voormalige raadhuis en de St. Willibrorduskerk overblijfselen zijn van de historische bebouwingsstructuur. Vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw is de kern uitgebreid. In eerste instantie aan de westzijde (omgeving Kollenberg – Lochtenberg) en in een tweede fase aan de zuidoostzijde (de wijk Venakkers).

Op de historische kaart uit 1896 is de kern Esch te zien op de kruising van wegen. Bebouwing is als lintbebouwing aanwezig langs de verschillende wegen. Het beekdal van de Essche Stroom is duidelijk zichtbaar ten westen van de kern. Het beekdal aan de oostzijde dat op de geomorfologische kaart aangegeven wordt, is niet herkenbaar. De gronden rond de kern zijn in gebruik als agrarisch gebied. Het is een afwisselend landschap van akkers, weiden en bospercelen.

### **2.4 Verkeer**

Het plan betreft de vierde en tevens laatste fase van de uitbreidingswijk Venakkers. In de eerdere fasen is al rekening gehouden met deze laatste fase en de woonstraat Het Kruys is reeds doorgetrokken en takt aan op de Venakkers. Aan deze woonstraat worden de woningen gesitueerd. Vanaf de Kromakker is er een opening ten behoeve van het doortrekken van een langzaamverkeerverbinding. Voetpaden liggen als achterpaden langs de noordelijke rand van het plangebied. Daarnaast ligt er een pad voor voetgangers vanaf Het Kruys naar het Broxven.

### **2.5 Bebouwing**

De woonwijk Venakkers is vanaf de jaren '80 van de vorige eeuw in verschillende fasen ontwikkeld. De ontwikkeling van de wijk heeft als algemeen uitgangspunt dat de dorpsuitbreiding zoveel mogelijk rekening houdt met de dorpskarakteristiek van Esch, zowel in ruimtelijke als maatschappelijk opzicht. De wijk kent een variatie aan rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. De straten zijn kort en aangelegd in kleine knikjes zodat er nooit lange zichtlijnen ontstaan. In de straatprofielen is ruimte opgenomen voor parkeren. In de opzet van de wijk is rekening gehouden met de ligging van een gasleiding en een hindercirkel van 30 meter vanaf het rioolgemaal. Op deze plaatsen is een fietspad aangelegd en een speelveld. Door de ruimtelijke opzet en de variatie aan woningtypes heeft de wijk een kleinschalig karakter.

In het plangebied is geen bebouwing aanwezig. De omliggende woningen zijn niet op het plangebied georiënteerd, maar liggen met de achterkant naar het gebied. Als afscherming van de achtertuinten zijn schuttingen geplaatst.



*Ruimtelijke inventarisatie*

## 2.6 Groen en water

Het plangebied kent momenteel een groene inrichting. Het is niet zozeer gebruiksgroen of ingericht groen, maar het betreft een braakliggend terrein met weinig waarde. Kwaliteiten voor groen en water zijn aanwezig aan de zuidoostzijde met het agrarisch buitengebied. De plangrens wordt gevormd door een sloot. Het buitengebied betreft een afwisseling van weilanden, landwegen met bomenlanen en bospercelen.

Ten oosten van het plangebied ligt een speelveld. Het veld is ingericht met een aantal speeltoestellen en bomen, onder andere knotwilgen langs de sloot. Bij het speelveld staat een rioolgemaal.

Ten zuidwesten van het plangebied bij het Broxven is een watervoorziening gerealiseerd. Deze watervoorziening heeft een retentiefunctie voor het regenwater van de wijk Venakkers.

## 2.7 Beeldkwaliteit

De reeds gerealiseerde woningen in de wijk Venakkers zijn in de welstandsnota aangeduid als 'individuele woningbouw'. Dit betekent dat de woningen een beperkte samenhangende karakteristiek hebben tussen cultuurhistorie, stedenbouwkundig concept en architectuurstijl. De architectonische expressie van de bestaande bebouwingen is dan ook behoorlijk gevarieerd. Zowel nieuwe 'jaren 30' woningen, als woningen met een meer dorpskarakter bepalen het straatbeeld. Deze gebieden zijn met name ontstaan aan de randen van wijken en kernen. De gebouwen zijn individueel ontworpen wat een gevarieerd beeld oplevert.

De belangrijkste criteria die bij deze typologie horen zijn:

- Er dient aangesloten te worden op de bestaande rooilijn. Dit is belangrijk bij de situering van het hoofdgebouw.
- Bij oriëntatie van de panden dient aansluiting gezocht te worden bij de overwegende oriëntatie in het gebied.
- Wanneer woningen liggen aan een dorpsrand dient aandacht geschonken te worden aan het materiaalgebruik en de kleurstelling. Materiaalkeuze en kleurtoon die een relatie vertonen met de in het landschap overheersende elementen kunnen daaraan bijdragen.





*Achterpad bij woningen*



*Fietspad richting plangebied*



*Bebouwing aan de Venakker*



*Rij knotwilgen bij het speelveld*



*Rioolgemaal*



*Sloot langs het plangebied*



*Speelveld*



*Zicht op het agrarisch buitengebied*



## 3 PROJECTPROFIEL

### 3.1 Algemeen

Het plangebied betreft de vierde en tevens laatste fase van de wijk Venakkers. Het betreft een ontwikkeling van 18 rijwoningen als afronding van de buurt. Deze laatste fase betekent in de ruimtelijke structuur, de verkeersstructuur, de groenstructuur en in de beeldkwaliteit een voortzetting van de eerder gerealiseerde buurt. De structuurschets Venakkers en het bestemmingsplan 'Venakkers - fase 3' vormen dan ook een belangrijke basis voor het plangebied. De plannen voor de wijk Venakkers hebben als algemeen uitgangspunt dat de dorpsuitbreiding rekening houdt met de dorpskarakteristiek van Esch, zowel in ruimtelijk als maatschappelijk opzicht.

### 3.2 Planbeschrijving

#### *Ruimtelijke hoofdopzet*

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de realisatie van 18 rijwoningen verdeeld over drie bouwblokken waarmee de buurt afgerond wordt. De woningen begeleiden de doorgetrokken Het Kruys die aantakt op de Venakker. Doordat de weg is aangelegd met lichte knikken zijn de zichtlijnen kort en wordt hierbij aangesloten bij de kleinschalige en dorpse karakteristiek. De stedenbouwkundige opzet is dusdanig gekozen dat er op een aantal plekken zichtlijnen zijn op het buitengebied. Een fietspad ter hoogte van de gasleiding doorsnijdt het gebied. Bij het Broxven is ook een waterberging gerealiseerd voor de opvang van het regenwater in het gebied.

#### *Verkeer en parkeren*

De maatvoering van de rijweg van Het Kruys wordt gecontinueerd. Aan de noordzijde wordt de weg voorzien van een trottoir en langspaarkeerplaatsen aan de ene zijde, en een strook haaksparkeerplaatsen aan de andere zijde. Ter hoogte van het zuidoostelijke woonblok wordt eveneens een langspaarkeerstrook met trottoir gerealiseerd. Op de straat richting het Broxven wordt een parkeercoffer met haaksparkeerplaatsen voorzien.

Door de gemeente Haaren worden de volgende parkeernormen gehanteerd:

- dure woning: 2 parkeerplaats per woning;
- middeldure woning: 1,8 parkeerplaats per woning;
- goedkope woning: 1,7 parkeerplaats per woning.

Deze normen zijn gerelateerd aan de kencijfers uit publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) en de 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom', 2012 (ASVV 2012).

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 18 rijwoningen. Dit betekent op basis van de gemeentelijke parkeernorm een totale parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen (1,7 x 18), die geheel in de openbare ruimte dienen te worden gerealiseerd.

Tijdens de twee informatieavonden (maart 2015 en mei 2015) is gebleken dat er parkeerdruk wordt ervaren aan Het Kruys. Teneinde tegemoet te komen aan de bewoners van Het Kruys is ervoor gekozen om in het plangebied meer parkeerplaatsen te realiseren dan de gemeentelijke parkeernorm voorschrijft. Met inachtneming van de verkeerstechnische en stedenbouwkundige randvoorwaarden van het plan is het mogelijk gebleken om in totaal 35 parkeerplaatsen in te passen (4 meer dan vereist conform de gemeentelijke parkeernorm). Het betreft 22 langspaarkeerplaatsen en 13 haaksparkeerplaatsen, waarmee ruimschoots aan de (minimale) parkeernorm voldaan wordt.

De langzaamverkeersverbinding van de Kromakker wordt doorgetrokken naar Het Kruys tussen de woningen door. Tussen Broxven en Het Kruys komt tevens een langzaamverkeersverbinding langs het retentiebekken.



*Stedenbouwkundig plan*

### *Groen en water*

Doordat de rooilijn waarin de bebouwing staat niet altijd de rijweg volgt en dwars door het plangebied een langzaamverkeersverbinding loopt, ontstaan kleine informele groene ruimtes bestaande uit gras met losse bomen. Regenwater wordt ondergronds afgevoerd naar de waterberging bij het Broxven. Daar waar achtertuinen grenzen aan het buitengebied vormt begroeiing de overgang tussen achtertuin en het buitengebied.

### *Inrichting openbare ruimte*

Het uitgangspunt bij de inrichting van de openbare ruimte is dat hierbij wat betreft materiaalgebruik en vormgeving wordt aangesloten bij de directe omgeving.

### *Beeldkwaliteit*

De woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met kap (goothoogte maximaal 6,00 meter, nokhoogte maximaal 10,00 meter) en zijn georiënteerd op de openbare ruimte. De woningen staan in een verspringende rooilijn en worden uitgevoerd met een zadeldak. Kapverdraaiingen zorgen voor afwisseling en verbijzonderingen binnen de bouwblokken. De combinatie van kapverdraaiingen en een verspringende rooilijn zorgt voor een speels straatbeeld passende bij de dorpse karakteristiek.

De architectuur van de nieuwe woningen is zorgvuldig afgestemd op de aanwezige architectonische kwaliteiten die reeds aanwezig zijn in de omgeving. Opvallende onderdelen die terugkomen zijn de verfijningen in de metselwerkdetails en de royale uitgetimmerde dakoverstekken. Met een ambachtelijke uitstraling vormen deze een verbindende factor en bieden een rijk beeld. Bovendien wordt iedere woning uitgerust met een stoere gemetselde schoorsteen.

In de compositie van de ramen en deuren is gekeken naar hoe de afzonderlijke elementen zich verhouden tot het groter geheel. Er is bewust gekozen voor gelijkwaardige elementen voor alle woningen. Deze gelijkwaardigheid zorgt voor de herkenbaarheid van het geheel. Uiteindelijk is elk bouwblok toch afzonderlijk ontworpen, maar door middel van terugkomende elementen blijven ze familie van elkaar.

Alle woningen worden in metselwerk opgetrokken. De steen kleur heeft een bruine toon, die aansluiting zoekt bij de wijk. Metselwerk verbijzonderingen, geveldelen worden uitgevoerd in gekeimd wit metselwerk. De daken worden bedekt met antracietkleurige keramische pannen. Witte kozijnen met witte ramen geven het geheel een heldere frisse uitstraling.



## 4 VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER

### 4.1 Inleiding

De gemeente Haaren heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies, verordeningen en overige beleidsdocumenten per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

### 4.2 Nationaal beleid

#### 4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

##### *Toetsingskader*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit

belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

#### *Beoordeling*

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

### 4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

#### *Toetsingskader*

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

### *Beoordeling*

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan één van de nationale belangen.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

## 4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

### *Toetsingskader*

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering per definitie niet is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. 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;
3. 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.

### *Beoordeling*

#### Trede 1

Ten aanzien van de eerste trede dient primair te worden beoordeeld of het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: ‘*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*’.

Het onderhavige planvoornemen sluit binnen de bovenstaande definitie aan bij de term 'woningbouwlocatie'. Er is sprake van de realisatie van in totaal 18 woningen, waarvan er 10 echter reeds planologisch mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan en uitwerkingsplan. Daarmee is sprake van een feitelijke toevoeging van 8 woningen binnen het plangebied. Een woningbouwplan voor 8 woningen, gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, wordt op basis van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) van 24 december 2014 (201405237/1/R2) niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd.

De woningbouwlocatie is reeds jaren planologisch geregeld en kan in dat opzicht als bestaande stedelijk gebied worden beschouwd (zie hiervoor ook paragraaf 4.3.2). Daarmee kan worden gesteld dat in juridisch opzicht sprake is van 8 nieuwe woningen (kleinschalige ontwikkeling), waarmee het onderhavige plan binnen de vanuit de jurisprudentie gestelde ondergrens valt en niet hoeft te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is daardoor niet van toepassing.

Los van het feit dat de regionale behoefte aan de woningen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden aangetoond, dient in het kader van de uitvoerbaarheid evenwel inzichtelijk te worden gemaakt dat behoefte bestaat aan de woningen. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat het planvoornemen juist is opgezet om aan te sluiten bij de huidige woningmarktsituatie. Momenteel is sprake van ruime kavels voor (half)vrijstaande woningen, waarnaar onvoldoende behoefte bestaat. Op basis van de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 4.4.3) bestaat binnen de gemeente Haaren wel behoefte aan goedkope woningen op kleine kavels voor de doelgroep starters. In dat opzicht wordt verwezen naar de, in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg, gemaakte woningbouwafspraken tussen de Provincie Noord-Brabant en de gemeente Haaren van 29 februari 2008 (hernieuwd in 2011). Door deze afspraken is de gemeente Haaren in staat een inhaalslag te plegen, nadat eerder jarenlang nauwelijks is gebouwd.

### Trede 2 en 3

Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is op basis van het voorgaande niet noodzakelijk. Evenwel wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening kort stilgestaan bij de locatiekeuze, zoals bedoeld bij de tweede en derde trede van de ladder. Het plangebied betreft één van de zeven woningbouwlocaties die in het verleden in het kader van het Masterplan woningbouw zijn aangewezen om binnen de gemeente Haaren te kunnen voldoen aan de vraag naar nieuwe woningen. De aanwijzing van deze locaties is gebeurd aan de hand van een uitgebreide analyse, waarmee is verantwoord dat het de meest optimale locaties zijn om te kunnen voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen. Voor de onderhavige locatie is bovendien in een eerder stadium een uitwerkingsplan vastgesteld, waarmee impliciet al is bepaald dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het bestaande stedelijke gebied van de kern Esch. De benodigde infrastructuur ten behoeve van de geplande woningbouw is reeds aangelegd en de gronden zijn al bouwrijp gemaakt. Het aanwijzen van een andere locatie voor het planvoornemen zou leiden tot kapitaalvernietiging van de in de afgelopen jaren al gedane investeringen. De onderhavige ontwikkeling betreft primair een aanpassing in de op basis van het



vigerende uitwerkingsplan toegestane woningtypologie, welke gepaard gaat met een toename van het aantal woningen. Het plangebied is gelet op het voorgaande de meest geschikte locatie om de gewenste woningbouw mogelijk te maken. De beschikbare gronden kunnen door middel van het onderhavige bestemmingsplan eindelijk worden ontwikkeld, waarmee de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse kan worden voltooid en de dorpsrand wordt afgerond.

#### Trede 3

Aangezien bij trede 2 is beschreven dat de behoefte aan de woningbouw kan worden opgevangen binnen het bestaande stedelijke gebied door middel van een herverkaveling en dat dit ook de meest verantwoorde oplossing is om in de behoefte te voorzien, is toetsing aan de derde trede van de ladder niet van toepassing.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen is niet strijdig met de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **4.3 Provinciaal beleid**

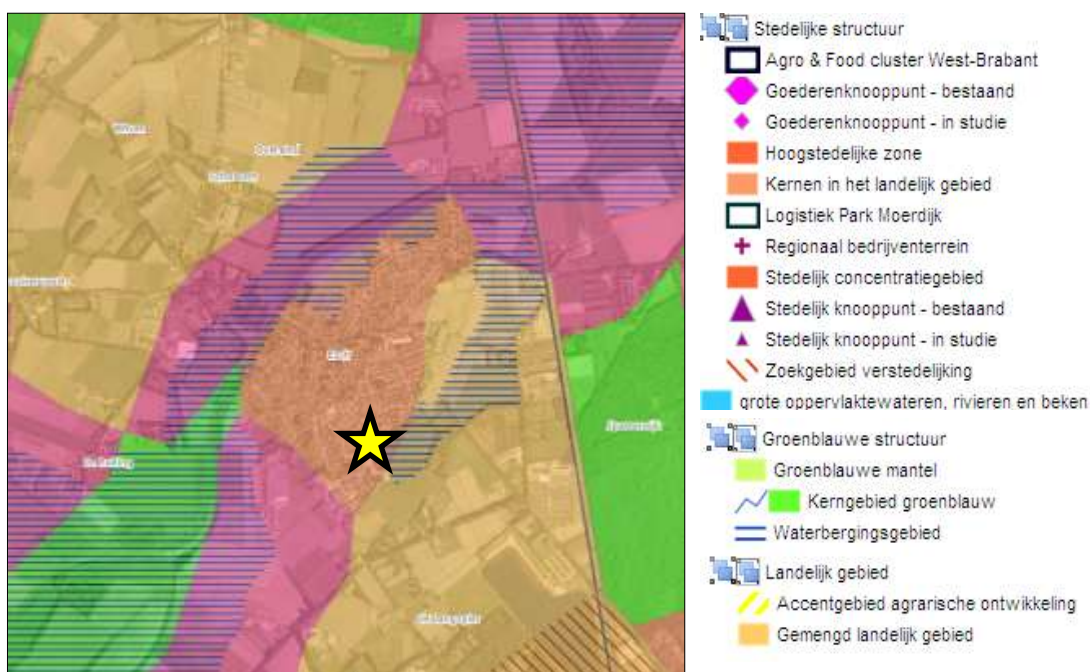
#### 4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

##### *Toetsingskader*

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering

of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.



*Uitsnede uit de Structurenkaart van de SVRO - partiële herziening 2014. Het plangebied is weergegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant*

### Beoordeling

Het plangebied is op de Structurenkaart van de SVRO gelegen in een 'Kern in het landelijk gebied'. Voor deze gebieden geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Dit betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente een nieuw bedrijventerrein of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen.

Het onderhavige plan omvat een gewijzigde invulling van fase 4 van woningbouwplan Venackers (Essche Akker). Het benodigde ruimtebeslag voor dat plan is reeds vastgelegd door middel van het vigerende uitwerkingsplan. De benodigde infrastructuur is bovendien reeds aangelegd. Als gevolg van de gewijzigde invulling is derhalve in planologisch opzicht geen sprake van nieuw ruimtebeslag.

#### *Conclusie*

De onderhavige ontwikkeling is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

### 4.3.2 Verordening ruimte 2014, 2014

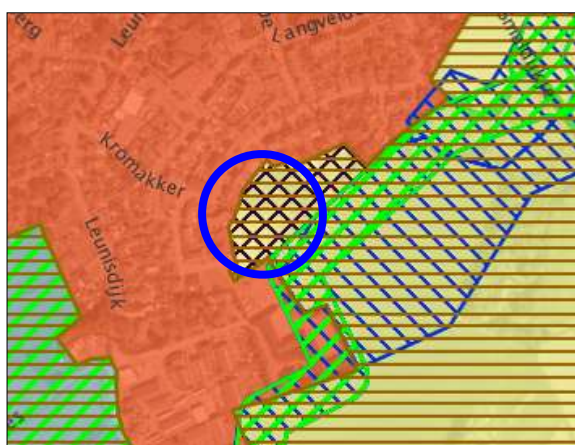
#### *Inleiding*

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte is er ook een aantal 'procedurele bepalingen'.

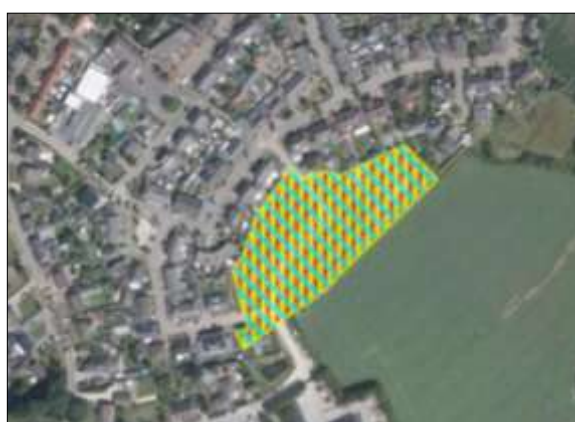
Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante onderdelen uit de Verordening ruimte 2014. Bij deze toetsing dient in ogenschouw te worden genomen dat het plangebied wordt beschouwd als 'bestaand stedelijk gebied' in plaats van als 'gemengd gebied' met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', zoals het nu nog is opgenomen in de Verordening ruimte (zie afbeelding op de volgende pagina). De reden hiervoor is dat ter plaatse reeds een bestemmingsplan vigeert voor woningbouw en om die reden door de gemeente Haaren een schriftelijk verzoek bij de provincie is ingediend om dit gebied te wijzigen naar 'bestaand stedelijk gebied'. Het gebied voldoet immers aan de voorwaarden zoals opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting van de Verordening ruimte om als 'bestaand stedelijk gebied' te worden beschouwd. Alle bestaande stedelijke voorzieningen – bebouwd of onbebouwd – vallen namelijk onder dit begrip, inclusief de in het planologische besluitproces al aanvaarde voorzieningen. Dit is hier het geval.

De provincie heeft de gemeente laten weten te kunnen instemmen met de gevraagde herbegrenzing. De ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 3' is d.d. 28 april 2015 als ontwerp ter visie gelegd. Na ongewijzigde vaststelling van de ontwerp wijziging maakt het plangebied deel uit van het Bestaand stedelijk gebied.



*Uitsnede uit de integrale plankaart met structuren en aanduidingen van de Verordening ruimte 2014. Aangeduid zijn:*

- rood: bestaand stedelijk gebied
- geel: gemengd landelijk gebied
- bruin geblokte arcering: zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling
- bruine arcering: beperkingen veehouderij



*Uitsnede ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 3' van de provincie Noord-Brabant.*

### Bestaand stedelijk gebied

#### *Toetsingskader*

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte 2014 het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

In artikel 4.2 wordt gesteld dat:

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in bestaand stedelijk gebied.

In artikel 4.3 wordt het volgende gesteld:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
  - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
  - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
  - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
  - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

#### *Beoordeling*

Ten aanzien van de regionale woningbouwafspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, kan het volgende worden gesteld: De gemeente Haaren maakt onderdeel uit van de regio Noordoost-Brabant en maakt afspraken binnen de subregio 's-Hertogenbosch. De bestuursovereenkomst tussen de Provincie Noord-Brabant en de gemeente Haaren van 29 februari 2008 maakt onderdeel uit van de regionaal gemaakte woningbouwafspraken. Door deze afspraken is de gemeente Haaren in staat een inhaalslag te plegen, nadat eerder jarenlang nauwelijks is gebouwd. Het onderhavige plan maakt de bouw van 18 woningen mogelijk, hetgeen 8 meer is dan mogelijk op basis van het vigerende uitwerkingsplan. Dit aantal van 8 past binnen de regionale woningbouwafspraken en de harde plancapaciteit van de gemeente Haaren. In paragraaf 3.3.3 wordt dit nader toegelicht.

## **4.4 Gemeentelijk beleid**

### 4.4.1 Structuurvisie gemeente Haaren, 2015

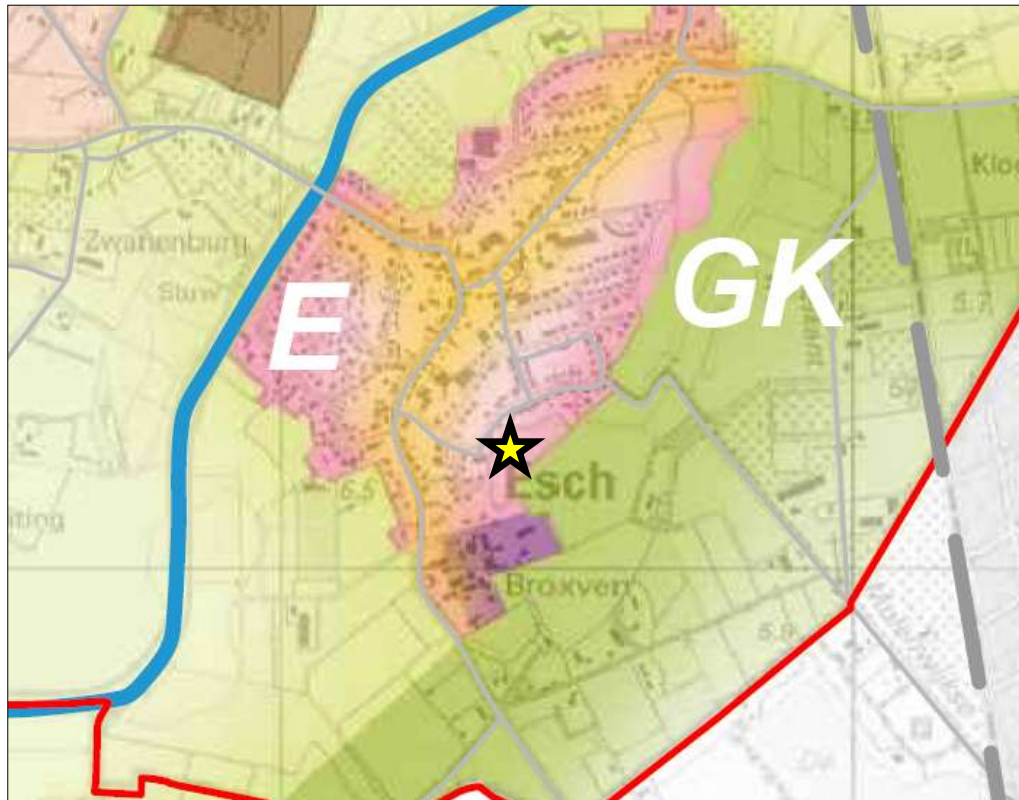
#### *Toetsingskader*

De 'Structuurvisie Haaren' betreft een actualisatie van de 'Structuurvisie Plus' uit 2004. De actualisatie heeft plaatsgevonden als gevolg van het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 en diverse wijzigingen van beleid. De 'Structuurvisie Haaren' vormt de ruimtelijke vertaling van de gemeentelijke koers die in 2011 is vastgelegd in de 'Toekomstvisie Haaren 2022: een levendige, groene en zelfbewuste gemeente'. De 'Structuurvisie Haaren' is op 22 januari 2015 vastgesteld.

Om te bepalen of een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling passend is in de 'Structuurvisie Haaren' hanteert de gemeente een beoordelingsschema; uit dit schema blijkt dat een initiatief eerst aan de thematische beleidskeuzes van de gemeente Haaren dient te worden getoetst (deel A van de structuurvisie) en vervolgens aan de op de specifieke locatie aanwezige omgevingskwaliteiten dient te worden getoetst (als vastgelegd in deel B van de structuurvisie). In deel A wordt een onderscheid gemaakt in vier verschillende basistaken die de gemeente heeft bij het realiseren van ruimtelijke beleidskeuzes:

- Het bieden van onderscheidende woonmilieus;
- Het bieden van voldoende woningaanbod;
- Een duurzame planontwikkeling;
- Toegankelijkheid van de woningmarkt voor alle doelgroepen garanderen.

In deel B van de structuurvisie worden diverse gebieden onderscheiden met specifieke kwaliteiten. Het onderhavige plangebied betreft volgens de structuurvisiekaart een woongebied in een kern.



*Uitsnede uit de structuurvisiekaart van de Structuurvisie Haaren. Het plangebied is gelegen in het gebied 'woongebieden' en is geduid met een gele ster.*

#### *Beoordeling*

Het onderhavige bestemmingsplan is in beginsel opgesteld om het gewijzigde stedenbouwkundige plan voor De Venakkers fase 4 (Essche Akker) planologisch mogelijk te maken. Getoetst wordt aan het thema 'Wonen en woonomgeving' van deel A van de structuurvisie. Het planvoornemen heeft raakvlakken met elk van de genoemde basistaken. Het te realiseren woonmilieu heeft een kleinschalig en dorps karakter, dat aansluit bij de rest van de woonwijk en de kern Esch. Het plan draagt bij aan het tot stand brengen van voldoende woningaanbod binnen de gemeente en Esch, zoals beschreven in paragraaf 3.4.1. Tevens is sprake van een duurzame planontwikkeling, aangezien het plan juist inspeelt op een benodigde aanpassing in de ruimtelijke structuur. Tenslotte is de opzet van het huidige stedenbouwkundige plan om te voorzien in woningen voor doelgroepen waarvoor momenteel onvoldoende mogelijkheden zijn op de Haarese woningmarkt.

Het plan sluit voorts aan bij de ambitie om te bouwen naar behoefte en het benutten van kansen vanuit de markt. Ook speelt het planvoornemen in op de onbenutte harde woningcapaciteit in een vigerend bestemmingsplan, door de ontwikkeling af te stemmen op de actuele woningmarkt. Daarmee wordt een potentiële bedreiging ten aanzien van wonen en de woonomgeving verholpen.



Bij toetsing aan deel B wordt gekeken naar de karakteristieken van de woongebieden in de kernen. Deze zijn ruim van opzet, hetgeen als passend bij het dorpse karakter beschouwd kan worden. Bij eventuele herstructurerings- of inbreidingsopgaven in deze gebieden dient deze ruime opzet als onderscheidend woonmilieu ten opzichte van de grotere omliggende gemeenten, gerespecteerd te worden. In het plan Essche Akker wordt hierop ingespeeld door het gebruik van veel groen, aansluitend op het aangrenzende buitengebied.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen is passend binnen de beleidskaders van de structuurvisie.

#### 4.4.2 Gemeente Haaren 2022: Een levendige, groene en zelfbewuste gemeente, Toekomstvisie, 2011

##### *Toetsingskader*

De gemeente Haaren moet keuzen maken die gevolgen hebben voor (veel) later. Daarbij kunnen er allerlei wensen zijn. Echter, niet alles is realiseerbaar. De (toenemende) beperktheid van middelen en mensen dwingen tot keuzen. Om de goede keuzen te maken en je als gemeente niet te laten overspoelen is het goed na te denken over de vraag hoe de gemeente (de samenleving) er in 2022 uit ziet. Daartoe is in 2010 en 2011 een proces doorlopen om te komen tot een eenduidige en heldere Toekomstvisie. De Toekomstvisie is vastgesteld in april 2011.

In de Toekomstvisie staat beschreven dat de gemeente Haaren in 2022 een levendige, groene en zelfbewuste gemeente is. Deze drie elementen worden hieronder toegelicht.

##### 1. *De gemeente Haaren in 2022: levendig*

De gemeente Haaren is in 2022 een gemeente met vier levendige dorpen. Een levendige samenleving wordt gemaakt door mensen. Mensen die met elkaar wonen en werken. Mensen die elkaar in allerlei verbanden, zoals verenigingen, opzoeken, oog voor elkaar hebben en waar nodig voor elkaar zorgen. De levendigheid in de gemeente Haaren in 2022 wordt ondersteund door de pijlers woningbouw, basisvoorzieningen, infrastructuur en bedrijvigheid in de dorpen. Ten aanzien van de eerste pijler zet de gemeente in op woningbouw, vooral voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren. Ten aanzien van de tweede pijler zet de gemeente in op het bieden van basisvoorzieningen in elk dorp en met zoveel mogelijk kwaliteit. Ten aanzien van de derde pijler probeert de gemeente doorgaande verkeersstromen door dorpen te beperken. Tenslotte stimuleert de gemeente kleinschalige bedrijvigheid en de zorgsector.

##### 2. *De gemeente Haaren in 2022: groen*

De gemeente Haaren is in 2022 een groene gemeente. De dorpen van de gemeente Haaren en het buitengebied bieden een groene woonomgeving die door de eigen inwoners en mensen van buiten als zodanig herkend en gewaardeerd wordt. Bebouwing, bedrijvigheid en wonen in het buitengebied hebben een groen karakter. Groen staat hierbij voor de fysieke uitstraling (groen). Het groene karakter uit zich in de pijlers bedrijvigheid, wonen en het buitengebied. Ten aanzien van de eerste pijler zet de gemeente in op kennisontwikkeling in de boomteeltsector en op kleinschalige voorzieningen voor toerisme en recreatie. Ten aanzien van de tweede pijler zet de gemeente in op

een groene leefomgeving en tenslotte heeft bij de derde pijler, een groen buitengebied, de agrariër een belangrijke rol.

3. *De gemeente Haaren in 2022: zelfbewust richting burgers en omgeving*

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

*Beoordeling*

Het planvoornemen voor de gewijzigde invulling van de Venakkers fase 4 (Essche Akker) heeft met name raakvlakken met de genoemde pijlers 'woningbouw' en 'groen wonen'. Bij de pijler 'woningbouw' kan worden gesteld dat het plan zich specifiek richt op starters, jongeren en jonge gezinnen, gelet op het te realiseren woningbouwtype. De pijler 'groen wonen' is in het plan doorvertaald door middel van het opnemen van groene buffers tussen elk van de woonblokken. Daarnaast betekent ook de ligging aan de rand van de kern en nabij bestaande grotere groenvoorzieningen dat ter plaatste sprake zal zijn van een groene woonomgeving.

Het aspect wonen is nader uitgewerkt in de Woonvisie Gemeente Haaren 2011-2015 (zie paragraaf 3.4.1).

*Conclusie*

De woningbouwontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

4.4.3 Jouw kruiwagen naar mooi wonen, Woonvisie 2011-2015, 2011

*Toetsingskader*

De Woonvisie van de gemeente Haaren is op 7 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en stelt de vraag centraal hoe de gemeente Haaren wil bereiken dat vraag en aanbod op de woningmarkt, ook in de toekomst, zo optimaal mogelijk op elkaar worden afgestemd. Het huidige woningaanbod is niet in evenwicht. De gemeente Haaren heeft weinig goedkope en middeldure woningen, zowel huur als koop. De vraag naar dit type woningen is echter groot, met name bij jongeren (starters) en senioren. Bij het afstemmen van vraag en aanbod staan de woonwensen van de eigen inwoners centraal, maar zijn ook nieuwe inwoners welkom. Om dit alles te bereiken legt de gemeente Haaren de focus voor het woonbeleid op onderscheidend vermogen. De gemeente Haaren staat daarbij voor 'groen wonen'. Er zijn vier bouwstenen om dit vorm te geven:

- **Contrastrijk:** Nieuwe woonwijken en de woningen die in de gemeente Haaren worden gebouwd dienen te passen bij het groene karakter van het betreffende dorp en hebben een toegevoegde waarde. Geen 13 in een dozijn. Een dorps karakter draagt bij aan de woonkwaliteit. Nader uitgewerkt wordt hoe hieraan vorm wordt gegeven.
- **Continuïteit:** Doel is het zoveel mogelijk bereiken van continuïteit in de woningbouw, met realistische uitgangspunten. Continuïteit is ook belangrijk voor het in stand houden van voorzieningen, zoals de basisschool.



- **Flexibiliteit:** Tussen de start van de planontwikkeling en de bouw van de eerste woningen verstrijkt vaak een periode van 4 tot 6 jaar. In die tussenliggende periode kan de vraag naar woningen wijzigen, zowel in aantal als gewenst type en prijsklassen. In de gemeente Haaren hebben plannen niet altijd deze flexibiliteit in zich gehad. Bij nieuwe bestemmings- en verkavelingsplannen is flexibiliteit randvoorwaarde om de mogelijkheid open te houden het woningbouwprogramma aan te passen aan de vraag.
- **Differentiatie:** De gemeente Haaren stimuleert de bouw van verschillende typen woningen in kleinschalige projecten en in verschillende prijsklassen. Geconstateerd wordt dat deze projecten vaak passen bij het karakter van een dorp.

In de Woonvisie komt naar voren dat de woningvoorraad in de periode 1 januari 2001 tot 1 januari 2008 in geheel Haaren toenam met slechts 55 woningen. Een van de belangrijkste gevolgen van te weinig nieuwbouw is, dat al jaren inwoners uit vrijwel alle leeftijdscategorieën uitstromen. In de periode 1 januari 2000 tot 1 januari 2009 nam het totaal aantal inwoners in Haaren af met 272 personen, in Helvoirt met 90 personen. Gedurende een lange periode is er in de gemeente Haaren dus nauwelijks gebouwd.

De gemeenteraad stelde om die reden in 2007 het Masterplan Woningbouw vast. Ter uitvoering van dit Masterplan neemt de gemeente extra bestemmingsplannen in voorbereiding en streeft naar een continue bouwstroom en het maken van een inhaalslag door de bouw van extra woningen. Geconstateerd wordt dat er de komende vijf jaar behoefte bestaat aan ongeveer 542 woningen, namelijk 129 huur- en 413 koopwoningen. Op basis van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisatie 2008) mag de woningvoorraad in de periode 2008 tot en met 2015 toenemen met 360 woningen en van 2008-2019 met 420 woningen. Vanaf het jaar 2000 zijn er echter te weinig woningen gebouwd. Om een inhaalslag te maken werd, zoals bovengenoemd, het Masterplan Woningbouw vastgesteld (mei 2007) en is er een overeenkomst met de provincie Noord-Brabant (artikel 2, 29 februari 2008) gesloten, welke in 2011 is hernieuwd.

#### *Beoordeling*

Ten aanzien van de woningbouw in de kern Esch wordt in de Woonvisie aangegeven dat de voorkeur van woningzoekenden vooral uit gaat naar goedkope tussenwoningen, hoekwoningen en tweekappers. De woningzoekenden betreffen met name starters, doorstromers en senioren. Het oorspronkelijke plan voor Venackers fase IV (Essche Akker) maakt in planologisch opzicht de bouw van 10 woningen in het duurdere segment mogelijk. Van deze 10 woningen zijn er binnen het plangebied 8 planologisch geregeld door middel van het vigerende uitwerkingsplan en 2 in het bestemmingsplan voor de kom van Esch.

Het genoemde programma sluit niet langer aan bij het beleid uit de woonvisie. Het planvoornemen gaat uit van een gewijzigde invulling voor deze 10 woningen in de vorm van 18 goedkope rijwoningen, waarmee wordt ingespeeld op de verder toegenomen vraag naar dit type woningen in Esch en aansluiting wordt gezocht bij het beleid uit de Woonvisie om in voldoende aanbod van deze woningen te voorzien. Het

aantal van 18 woningen (feitelijke toename van 8 woningen) past ruim binnen het beschikbare woningbouwcontingent.

*Conclusie*

Het planvoornemen voor de gewijzigde invulling van de vierde fase van Venakkers (Essche Akker) past binnen het beleid uit de Woonvisie.

## 5 PLANOLOGISCH RELEVANTE MILIEUASPECTEN

### 5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r.

In deze paragraaf worden achtereenvolgens behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuhinder;
- geurhinder veehouderijen;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- toetsing Besluit m.e.r.

### 5.2 Bodem

#### *Toetsingskader*

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

### *Beoordeling*

Ten behoeve van de eerder planvorming voor Venackers fase 4 (het uitwerkingsplan) heeft UDM midden B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 08.02.0001.R01,d.d. 27 maart 2008). De resultaten van het vooronderzoek en het grondonderzoek tonen vooralsnog aan dat geen sprake is van de aanwezigheid van een lokale verontreinigingsbron. Derhalve betreft de in onderhavig onderzoek aangetroffen concentratie barium vermoedelijk een verhoogde achtergrondwaarde. Gezien de hoogte van de aangetroffen concentraties behoeft geen vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het realiseren van nieuwbouw op de locatie. De uiteindelijke beslissing hiertoe is aan het bevoegd gezag. Grond waarin overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond, kan binnen de locatie worden hergebruikt. Buiten de locatie heeft deze grond mogelijk beperkte hergebruiksmogelijkheden.

Doorgaans zijn de resultaten van een bodemonderzoek 5 jaar geldig. Gelet op de tijd die is verstreken sinds het uitvoeren van het bodemonderzoek, dient het bevoegd gezag te beoordelen of de resultaten nog als houdbaar kunnen worden beschouwd. De gemeente Haaren acht als bevoegd gezag het uitvoeren van nieuw onderzoek of het actualiseren van het bestaande onderzoek niet noodzakelijk, aangezien het gebruik van de gronden sinds 2008 goed inzichtelijk is geweest. Dit gebruik betrof geen activiteiten die een mogelijke verontreiniging van de bodem met zich mee zouden brengen. Volstaan kan worden met de resultaten van het eerder uitgevoerde onderzoek, dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd.

In samenhang met het voorgaande wordt voorts gewezen op het feit dat op de locatie Broxven 4b voorheen een vuilstort aanwezig was. Uit onderzoek van NAVOS uit 2006 is reeds gebleken dat dit geen belemmering vormt voor de betreffende locatie en de omgeving, mits geen grondwater wordt onttrokken ter plaatse, of in de directe nabijheid, van de (voormalige) stortplaats. Van grondwateronttrekking is geen sprake binnen het plangebied.

### *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

## **5.3 Waterhuishouding**

### *Toetsingskader*

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de

waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

#### *Beoordeling*

Door Agel Adviseurs is ten behoeve van de eerder planvorming de watertoets doorlopen. Als gevolg van de gewijzigde verkaveling treedt ook een wijziging op in de hoeveelheid verhard oppervlak binnen het plangebied. Gelet hierop is de watertoets geactualiseerd (projectnummer 20080033-05, d.d. 28 mei 2015). In de volledige rapportage van de watertoets, die als bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd, komen ondermeer de volgende aspecten aan bod:

- Beleid
- Waterhuishoudkundig systeem
- Hemelwaterafvoer
- Afvalwaterafvoer
- Waterkwaliteit

Resumerende zijn dit de bevindingen van de watertoets: conform de gemeentelijke peilbuisgegevens bedraagt de GHG in het plangebied 5,28 m +N.A.P. Infiltratie is mogelijk indien de ondoorlatende laag wordt verwijderd en/of grondverbetering wordt toegepast. Direct ten noordoosten van het plangebied is een rioolgemaal aanwezig voor de afvoer van het vuilwater (gemengd water) van Esch. Het plangebied zelf is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, beperkt of volledig beschermd gebied, attentiegebied van het waterschap dan wel natte natuurparel of ecologische verbindingzone.

Het oud stedenbouwkundig ontwerp zou leiden tot een verhardingstoename van 6.642 m<sup>2</sup> en het nieuw stedenbouwkundig ontwerp tot 7.141 m<sup>2</sup>. Op basis van bovenstaande vergelijking bedraagt de verhardingstoename met het nieuw stedenbouwkundig ontwerp ten opzichte van het oud stedenbouwkundig ontwerp 499 m<sup>2</sup> (6.642 m<sup>2</sup> - 7.141 m<sup>2</sup>).

In overleg tussen de gemeente en het waterschap is de keuze gemaakt om de hoeveelheid water die niet gebufferd kan worden in de retentievijver over te laten storten in de aangrenzende watergang. De afwaterende waterloop krijgt het minimale profiel conform de eisen van het waterschap en zal uitstromen in het Essche loopje ten oosten van de planontwikkeling.

De vuilwaterproductie vanuit het plangebied bedraagt 5,4 m<sup>3</sup>/dag. Het aangelegde DWA-stelsel beton ø300 mm voldoet ruimschoot met een afvoercapaciteit van 87 m<sup>3</sup>/uur.

De maatgevende ontwateringsdiepte voor het plangebied valt onder stedelijk bebouwd gebied, namelijk 0,70 m – mv (met kruipruimte) en 0,35 m –mv (zonder kruipruimte en dampdichte beganegrondvloer). Op basis van een GHG van 5,28 m +N.A.P. binnen het plangebied dient het minimale maaiveldniveau in het plangebied 5,98 m +N.A.P. te bedragen met kruipruimte en zonder kruipruimte 5,63 m +N.A.P. In een T=100-situatie dient regenwater op straat gebufferd te worden, zodat er geen inundatie plaatsvindt van de woningen. Het waterbergend vermogen binnen het wegprofiel bedraagt 189 m<sup>3</sup>. Dit is ruim voldoende om een T=100-situatie te kunnen bergen op straat.

#### *Conclusie*

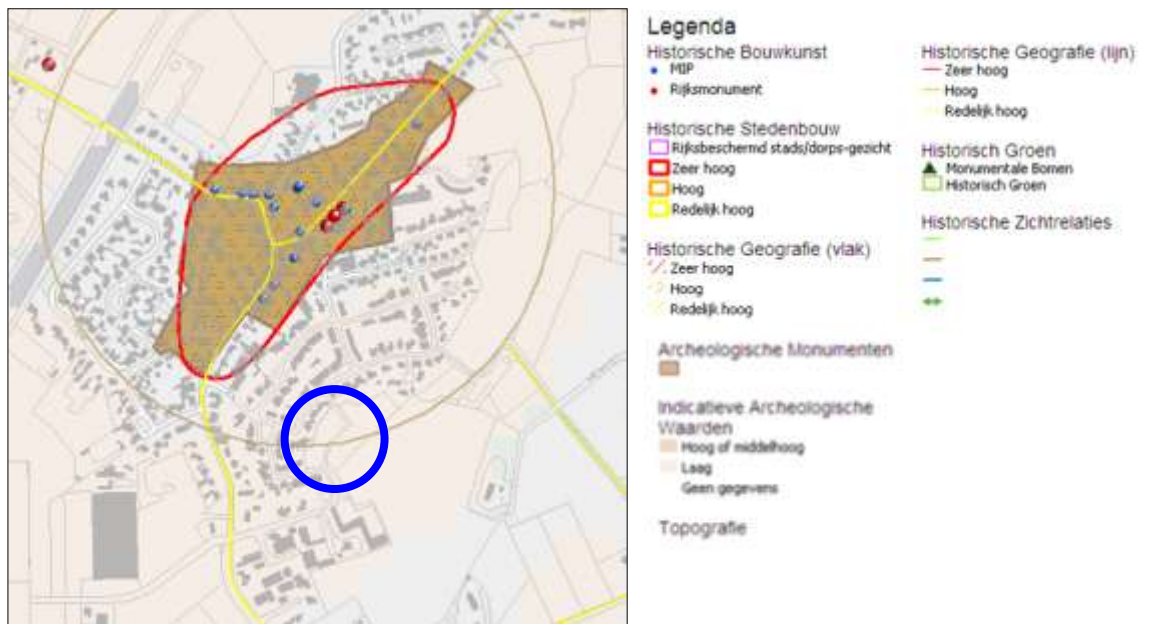
Uit de watertoets blijkt dat vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering worden verwacht voor het planvoornemen.

## **5.4 Cultuurhistorie**

### *Toetsingskader*

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro (art. 3.1.6. lid 4 aanhef en onder a Bro) moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een blauwe cirkel.  
Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.*

### *Beoordeling*

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant laat zien dat het plangebied zelf geen bijzondere cultuurhistorische waarden bevat en dat ook in de directe omgeving ook geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Het plangebied is, net als ongeveer de hele kern van Esch, wel gelegen binnen de molenbiotop van de voormalige 'Essche molen' aan de Dorpsstraat 23a. De molenbiotop is een zone rond de molen die van belang is om deze te kunnen laten functioneren. De Essche molen is echter niet meer in gebruik en jaren geleden verbouwd tot woonhuis. Er resteert derhalve niets meer van de wieken, de stelling en het gehele mechaniek. Gelet hierop en gezien het feit dat zich tussen het plangebied en het restant van de molen al een complete woonwijk bevindt, mag worden aangenomen dat de voorgenomen woningbouw geen (extra) nadelige invloed uitoefent op de windvang van de molen, mocht deze ooit gerestaureerd worden.

### *Conclusie*

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

## **5.5 Archeologie**

### *Toetsingskader*

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de

archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.

#### *Beoordeling*

Teneinde de archeologische waarden van het plangebied in beeld te brengen, is door Becker en Van de Graaf in 2008 een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) verkennende fase uitgevoerd in verband met de geplande (her)ontwikkeling van verschillende plangebieden in Helvoirt en Esch. Op basis van het bureauonderzoek voor het plangebied in Esch werd verwacht dat het plangebied in een relatief laaggelegen beekdal met enkeerdgronden ligt. Het veldonderzoek heeft aangetoond dat er sprake is van een beekerdgrond met een A-C profiel die als natuurlijk beschouwd kan worden. Aangezien het bodemprofiel zo goed als onverstoorde is, wordt rekening gehouden met intacte archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum die kenmerkend zijn voor een beekdal. Omdat er binnen een straal van 500 meter van het plangebied een nederzetting uit de IJzertijd en Romeinse Tijd en een grafveld uit de Romeinse Tijd gevonden is, kunnen in dit nabijgelegen beekdal mogelijk resten aangetroffen worden die kenmerkend zijn voor een beekdal.

Aangezien de bodem dieper dan 1 meter beneden maaiveld verstoord zal worden, is in vervolg op het IVO door Becker en de Graaf in 2009 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Daarbij is geen vindplaats aangetroffen, er zijn uitsluitend resten uit de moderne Tijd vastgesteld. In het terrein is ondanks de ophogingslaag en de gedeeltelijke verstoringen een intact bodemopbouw aangetroffen. De ophoging is omstreeks 1960 door een lokaal bedrijf uitgevoerd. Toen werd bouwafval bestaand uit baksteen, hout en plastic in het terrein opgebracht. Aangezien er geen vindplaats aangetroffen is wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

De volledige rapportage van het Inventariserend Veldonderzoek (IVO), karterende en waarderende d.m.v. proefsleuven (Projectnummer 10820808/32548, d.d. april 2009) is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

De gemeente Haaren kan instemmen met het selectieadvies. De aanwezigheid van archeologische resten of sporen kan echter nooit geheel worden uitgesloten. Bij het aantreffen van archeologische vondsten of structuren dient, conform de Monumentenwet, hiervan zo spoedig mogelijk melding te worden gedaan bij de bevoegde instanties.

#### *Conclusie*

Het aspect archeologie is in voldoende mate onderzocht. Archeologische waarden komen niet in het geding als gevolg van het planvoornemen.



## 5.6 Flora en fauna

### *Toetsingskader*

De natuurbescherming in Nederland valt uiteen in twee verschillende aspecten: gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Vanaf begin oktober 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Activiteiten die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied moeten door Gedeputeerde Staten beoordeeld worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling of een verstorings- of verslechteringstoets gewenst. Daarnaast kunnen gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Ten aanzien van de bescherming van soorten worden een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I).

### *Beoordeling*

Met het oog op de gebiedsbescherming dient op de eerste plaats te worden gekeken naar het Natura 2000-gebied 'Kampina en Oisterwijkse vennen'. Dit gebied ligt op bijna 3 kilometer afstand van het plangebied. Op de tweede plaats dienen de gebieden die tot EHS zijn aangewezen te worden beschouwd. De natte natuurparel ten oosten van het plangebied behoort tot de EHS. De voorgenomen ingreep zal geen negatieve dan wel te verwaarlozen effecten hebben op de genoemde beschermde gebieden, aangezien het slechts een geringe wijziging betreft in de vigerende planologische situatie. Wel zal gezien de aangrenzende beschermzone van de natte natuurparel maatregelen getroffen dienen te worden ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Deze maatregelen zijn uiteengezet in de rapportage van de watertoets (zie paragraaf 4.3).

Gelet op de soortenbescherming is ten behoeve van de eerdere planvorming een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Agel Adviseurs. Daarbij is destijds geconcludeerd dat werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep zullen leiden tot beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring (met wezenlijke invloed) van beschermde soorten. Het gaat hierbij om mol en mogelijk veldmuis en haas. Al deze soorten komen algemeen voor. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Wel geldt altijd de zorgplicht.

Voor andere aangetroffen soorten, inclusief de amfibieën, valt geen effect te verwachten. Indien de sloten (tijdelijk) gedempt worden zal de ingreep ook leiden tot beschadiging of vernietiging van verblijfplaatsen van de groene kikker en kleine watersalamander. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Wel geldt altijd de zorgplicht.

Verstoring van broedvogels moet worden vermeden. Dit kan door werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden.

De uitgevoerde quickscan betrof een momentopname. Echter omdat de inrichting van het plangebied (braakliggend) sinds het uitvoeren van de quickscan niet is gewijzigd, zijn ook de habitat van de aangetroffen soorten en de nestgelegenheden niet gewijzigd. Verwacht mag worden dat zich op dit moment geen andere dan de eerder genoemde soorten binnen het plangebied bevinden. De algehele zorgplicht en het advies om werkzaamheden buiten het broedseizoen te verrichten blijven onverminderd van toepassing.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat wordt voldaan aan de Flora- en Faunawet. Daarnaast wordt voldaan aan de regels zoals gesteld in de Natuurbeschermingswet 1998 en in de Verordening ruimte 2014 (EHS).

## **5.7 Akoestiek**

#### *Toetsingskader*

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt regels ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder. De wet kent hiervoor een stelsel van normen voor geluidhinder vanwege weg- en railverkeer en industrielawaai. De normstelling is van toepassing binnen geluidzones die zijn vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

#### *Beoordeling*

Ten aanzien van wegverkeerslawaai kan worden gesteld dat de gehele bebouwde kom van Esch behoort tot een 30 km/h-zone. Op basis van artikel 74 lid 2 Wgh is het voor dergelijke zones niet vereist te toetsen aan de geluidswaarden. Het plangebied is voorts ook niet gelegen binnen de onderzoekszone van een weg met een snelheidsregime van 50 km/h of hoger. Voor de nieuwe woningen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter wel te worden aangetoond dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. In de nabijheid van het plan liggen de 30 km-wegen Zantakker en De Venakker. Daarnaast ligt een 30 km-weg in het bestemmingsplan zelf. Op de weg Zantakker en ook op de weg door het plangebied, komt alleen bestemmingsverkeer en is het aantal verkeersbewegingen verwaarloosbaar (minder dan 250 mvt/etmaal). Op deze wegen wordt aan de rand van de woonbestemming voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op de Venakker zitten volgens het regionaal verkeersmodel in het jaar 2030 maximaal 500 tot 1.000 mvt/etmaal. De voorkeursgrenswaarde ligt in een vrije veldsituatie op ongeveer 20 tot 40 meter uit de as van de weg. De bouwblokken van het onderhavig bestemmingsplan liggen op ongeveer 35 meter uit de as van deze weg. Gezien de

afschermende werking van de huidige bebouwing aan De Venakker, wordt de voorkeursgrenswaarde op de te realiseren woningen niet overschreden. Gezien enerzijds het beperkt aantal verkeersbewegingen op de wegen direct aan en in het plangebied en anderzijds de afschermende werking van de bestaande bebouwing, is ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek niet nodig.

Ten Oosten van Esch loopt de spoorlijn Boxtel-Vught, op circa 730 meter afstand van het plangebied. De onderzoekszone van deze spoorlijn bedraagt 400 meter, waarmee nader onderzoek naar spoorweglawaai niet is vereist.

Aangezien binnen de gemeente Haaren geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig zijn, is onderzoek naar industrielawaai evenmin noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Het aspect akoestiek in het kader van de Wgh levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

## **5.8 Bedrijven en milieuhinder**

#### *Toetsingskader*

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

#### *Beoordeling*

In de (wijdere) omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. In het kader van de eerdere planvorming voor de woningbouw heeft door Agel Adviseurs reeds milieuonderzoek plaatsgevonden naar de bedrijfslocaties. Daarbij is geconcludeerd dat voor enkele bedrijven de aan te houden richtafstand in geringe mate wordt overschreden, echter dat hierdoor feitelijk geen nadelige effecten ontstaan voor noch de woningbouw (een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd), noch voor de betreffende bedrijven.

Inmiddels is de situatie ten aanzien van de aanwezige bedrijvigheid licht gewijzigd ten opzichte van het moment van het onderzoek. Alle voor de ontwikkeling relevante bedrijven zijn bedrijven in milieucategorie 2, waarvan de maximale richtafstand van 30 meter niet reikt tot in of nabij het plangebied. Een uitzondering hierop vormt het aannemersbedrijf aan het Broxven 4b, dat op basis van de VNG-publicatie een bedrijf van milieucategorie 3.1 betreft. Voor dit bedrijf is in 2014 een separaat bestemmingsplan opgesteld, waarin ook de milieuzonering van dit bedrijf is behandeld. Daarbij is door middel van een akoestisch onderzoek van Caubergh-Huygen Raadgevende adviseurs gebleken dat de feitelijke bedrijfsactiviteiten voldoen aan de normen voor een aannemersbedrijf van categorie 2. Dit bedrijf vormt derhalve evenmin een belemmering voor de woningbouwontwikkeling en vice versa, aangezien dit op meer dan 50 meter afstand is gelegen van het plangebied.

#### *Conclusie*

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmering op voor het planvoornemen.

## **5.9 Geurhinder en veehouderijen**

#### *Toetsingskader*

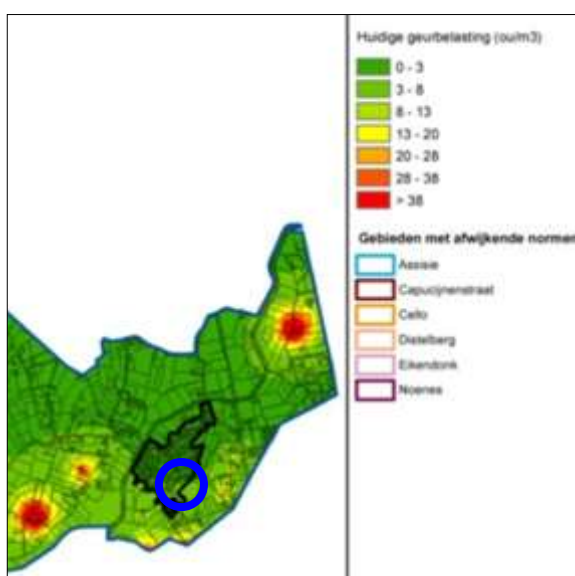
Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden ( $OU_A$  of  $OU_{A/S}$ ). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld. De gemeente Haaren beschikt in dit verband over een eigen Verordening Geurhinder, waarin de normen ten aanzien van geurhinder en veehouderijen zijn vervat.

#### *Beoordeling*

De meest nabije veehouderijen zijn gelegen op een afstand van circa 360 en 400 meter van het plangebied. Op grond van artikel 6, lid 3 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgh) en in afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object in de bebouwde kom van de gemeente Haaren ten minste 50 meter, voor zover dit betrekking heeft op bedrijven met maximaal 56 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden. De afstand bedraagt 100 meter voor bedrijven

vanaf een omvang van 126 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden. Voor de bedrijven met een bedrijfsomvang tussen 56 en 126 dieren zonder geuremissiefactoren bestaat een rechtevenredig verband tussen de bedrijfsomvang en de afwijkende vaste afstand. Deze afstanden worden ruimschoots behaald, waarmee de voorgrondbelasting geen nadelige invloed uitoefent op de woningbouw.

Ten aanzien van de achtergrondbelasting wordt verwezen naar het kaartmateriaal zoals in de bijlagen bij de gemeentelijke geurverordening is gevoegd. Daarop is te zien dat zowel in de huidige situatie als in de vier onderscheiden toekomstscenario's de achtergrondbelasting nooit meer dan 8 ou/m<sup>3</sup> bedraagt. Voor de waarden die in de praktijk worden aangegeven door het RIVM is een geurnorm van 1-3 ou/m<sup>3</sup> zeer goed en van 4-8 ou/m<sup>3</sup> als goed te beschouwen. Geconcludeerd kan worden dat minimaal sprake is van een goede waarde en daarmee van een goed woon- en leefklimaat.



*Uitsnede kaart achtergrondbelasting huidige situatie. Het plangebied is blauw omcirkeld.*

Tenslotte heeft de planontwikkeling evenmin gevolgen voor eventuele uitbreidingsplannen van veehouderijbedrijven. Maatgevend voor de omvang van de uitbreidingsplannen zijn de reeds aanwezige woningen in het buitengebied, de huidige bebouwingsgrens van de bebouwde kom en de regels uit het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied.

#### *Conclusie*

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

## **5.10 Externe veiligheid**

### **Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)**

#### *Toetsingskader*

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)

zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

#### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

#### *Conclusie*

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor het onderhavige planvoornemen.

### **Transport en externe veiligheid**

#### *Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen ten behoeve van de bescherming van buisleidingen.

#### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd:

- transportroutes waarbij sprake is van enige relevantie van vervoer van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig. Voor geen enkele transportroute is een  $10^{-6}$  contour voor het plaatsgebonden risico aanwezig en is er geen sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico;
- de afstand van 730 meter van de projectlocatie tot de spoorlijn Boxtel - Vught is zodanig groot dat ruimschoots voldaan kan worden aan de grens- en richtwaarde geldend voor externe veiligheid;

- ten westen van de kern Esch ligt een pijpleiding van Defensie en ten oosten een aardgasleiding van de Gasunie. Aan geen van beide leidingen is een risicocontour verbonden groter dan 0. Beide leidingen liggen op voldoende afstand van het plangebied
- de binnen het plangebied aanwezige gasleiding heeft een werkdruk heeft van minder dan 16 bar en valt daarmee niet onder de werkingssfeer van de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgasleidingen'; in het kader van externe veiligheid geldt voor deze leiding geen veiligheidsafstanden.

#### *Conclusie*

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

### **5.11 Kabels en leidingen**

#### *Toetsingskader*

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.<sup>1</sup>

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.<sup>2</sup>

---

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

#### *Beoordeling*

Binnen het plangebied is een gasleiding aanwezig met een werkdruk van minder dan 16 bar. Bij deze leiding dient een beschermingszone van 2 meter aan weerszijde van de gasleiding in acht genomen te worden ter voorkoming van graafschade en ten behoeve van de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden. Het planologisch regelen van deze zone in het bestemmingsplan is echter niet noodzakelijk. De leidingen in de ruimere omgeving liggen op dusdanige afstand dat de daarvoor noodzakelijke planologische beschermingszones niet tot binnen het plangebied reiken.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

## 5.12 Luchtkwaliteit

### *Toetsingskader*

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' kan in sommige situaties worden toegepast. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Deze Ministeriële regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

### *Beoordeling*

In onderhavig geval is sprake van woningbouw, aangezien ten opzichte van de vigerende planologische situatie 8 extra woningen mogelijk worden gemaakt. Een criterium om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 1.500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het besluitgebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

## 5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

### *Toetsingskader*

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen



kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

#### *Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling*

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Onderhavig plan betreft het wijzigen van de verkaveling binnen het plangebied, als gevolg waarvan maximaal 8 extra woningen kunnen worden gerealiseerd. De ontwikkeling dient daarmee getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat de locatie van de uitbreiding niet ligt in een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. Tevens is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

#### *Conclusie*

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.



## 6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

### 6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

### 6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij andere recente ontwikkelplannen in de gemeente Haaren en waar nodig afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de SVBP 2012.

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

## 6.3 Bestemmingsplanregels

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### *Begrippen*

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 standaard omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

#### *Wijze van meten*

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Onderstaand worden de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen toegelicht.

#### *Groen*

Deze bestemming regelt de dragende groenstructuren in het plangebied. Behalve groenvoorzieningen zijn hier paden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterretentie toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

#### *Tuin*

De voortuinen hebben een specifieke tuinbestemming, waar minder bouwmogelijkheden gelden dan in de achtertuinen (die als Wonen zijn bestemd). Onder voorwaarden is de bouw van uitbouwen, erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk, alsmede de plaatsing van reclame-uitingen.

#### *Verkeer*

De hoofdinfrastructuur heeft deze bestemming. Behalve wegen, straten, trottoirs en parkeervoorzieningen is hier echter ook de aanleg van groenvoorzieningen mogelijk. Er zijn geen bouwmogelijkheden.

### *Wonen*

De bouw van de woningen wordt op basis van deze bestemming mogelijk gemaakt. Het bouwvlak geeft aan waar de hoofdgebouwen dienen te worden opgericht, waarbij de gevellijn de gewenste positionering van de voorgevel regelt. Het maximaal aantal toegestane wooneenheden is bepaald op 18 aaneengebouwde woningen. De maatvoering is daarbij aangeduid op de verbeelding. Zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen bijgebouwen worden opgericht. Ten behoeve van het mogelijk maken van aan verbonden bedrijven, mantelzorg en een bed & breakfast zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Aan huis verbonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk omvat vijf artikelen:

#### *Anti-dubbelregel*

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

#### *Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van ondergrondse werken en bouwwerken.

#### *Algemene gebruiksregels*

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van verboden gebruik van gronden en gebouwen.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen met betrekking tot de opgenomen bouw- en gebruiksregels.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

#### *Overgangsrecht*

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wabo, overgenomen. Het betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk

worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

*Slotregel*

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

### 7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

#### *Toetsingskader*

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

#### *Beoordeling*

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld omdat de ontwikkeling door de gemeente wordt uitgevoerd en er geen gronden van derden bij betrokken zijn. De gemeente heeft een exploitatieberekening opgesteld waaruit blijkt dat de ontwikkeling voldoende financieel haalbaar is. In de exploitatieberekening is ook rekening gehouden met de eventuele tegemoetkoming in de planschade.

*Conclusie*

De economische uitvoerbaarheid is verzekerd.



## 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

### 8.2 Vooroverleg

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

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap De Dommel
- Gasunie

#### Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft enkele kleine kanttekeningen bij het concept bestemmingsplan gemaakt, aan de hand waarvan het bestemmingsplan is aangepast.

#### Waterschap De Dommel

Het waterschap is in de basis positief en heeft enkele opmerkingen gemaakt op de waterparagraaf. Deze is aangepast conform de gemaakte opmerkingen.

#### Gasunie

Door de Gasunie is aangegeven dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt, waarmee vaststaat dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

### 8.3 Inspraak

Het bestemmingsplan is niet als voorontwerp ter inzage gelegd. Er is geen gelegenheid geboden voor inspraak. Wel hebben er twee informatieavonden (23 maart & 18 mei 2015) plaatsgevonden in Esch. Tijdens beide avonden hebben alle aanwezigen hun vragen gesteld en op- en aanmerkingen geplaatst over plan. Deze vragen en op- en aanmerkingen zijn of in onderling overleg beantwoord/besproken, dan wel meegenomen in het plan.

## **8.4 Tervisielegging**

P.M.

**Bijlagen**

