

bestemmingsplan

Witvensedijk perc. A999, Esch

3 februari 2011



bestemmingsplan  
Witvensedijk perc. A999, Esch

3 februari 2011

werknummer 14007008B

NL.IMRO.0788.BP1001BGWITVEM100-VG01



## **INHOUD TOELICHTING**

		blz.
1.	Inleiding .....	1.1
1.1	Aanleiding en doel.....	1.1
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing .....	1.1
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	1.2
2.	Bestaande toestand.....	2.1
2.1	Wijdere omgeving .....	2.1
2.2	Directe omgeving en plangebied.....	2.2
3.	Ruimtelijk beleidskader.....	3.1
3.1	Nationaal niveau .....	3.1
3.2	Provinciaal niveau .....	3.2
3.3	Gemeentelijk niveau.....	3.9
4.	Planbeschrijving .....	4.1
4.1	Bouwplan .....	4.1
4.2	Verkeer en parkeren .....	4.2
4.3	Beplanting .....	4.2
5.	Uitvoeringsaspecten.....	5.1
5.1	Bodem.....	5.1
5.2	Wet geluidhinder .....	5.1
5.3	Wet luchtkwaliteit .....	5.2
5.4	Besluit externe veiligheid inrichtingen .....	5.2
5.5	Wet geurhinder en veehouderij .....	5.3
5.6	Brochure Bedrijven en Milieuzonering .....	5.3
5.7	Archeologie en cultuurhistorie .....	5.4
5.8	Flora en fauna .....	5.6
5.9	Waterparagraaf .....	5.7
6.	Financiële aspecten.....	6.1
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	6.1
6.2	Kostenverhaal .....	6.1
7.	Juridische aspecten.....	7.1
7.1	Algemeen .....	7.1
7.2	Planregels .....	7.1
8.	Procedure .....	8.1
8.1	Inspraak .....	8.1
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	8.1

### **Bijlagen bij de toelichting**

- 1 Kaart Bestaande toestand directe omgeving en plangebied
- 2 Kaart Inrichtingsschets
- 3 Welstandscriteria Jonge bebouwingslinten
- 4 Verkennend bodemonderzoek
- 5 Akoestische onderzoek
- 6 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
- 7 Archeologisch proefsleuvenonderzoek
- 8 Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan
- 9 Reacties overleg ex artikel 3.1.1 Bro



schaal 1:25.000

topografische situatie



afb. 1.1

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding en doel**

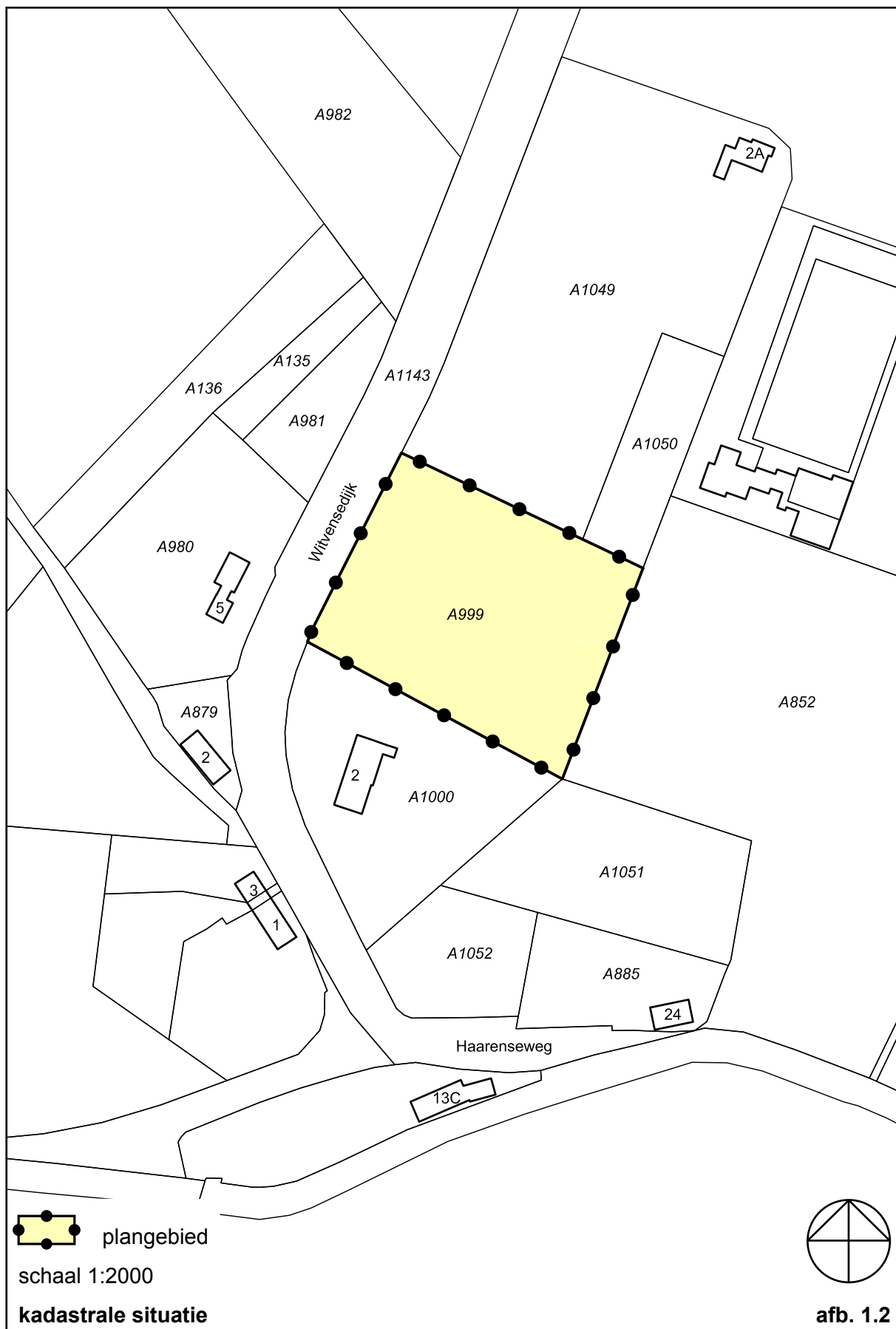
Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Witvensedijk perc. A999, Esch" in de gemeente Haaren.

De topografische situatie is weergegeven op afbeelding 1.1.

De heer R.A.J. Becks is eigenaar van het perceel A999 aan de Witvensedijk in Esch. Dit perceel ligt in een bebouwingsconcentratie met burgerwoningen, enkele tuinbouwbedrijven en het sportpark van Esch.

De heer Becks wenst op het perceel een nieuwe woning te bouwen. Dit is niet toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Voorts is het bouwen van een nieuwe woning in het buitengebied volgens het provinciale beleid niet zonder meer toegestaan. Reden waarom gekozen is voor de bouw van de woning mogelijk in het kader van het ruimte-voor-ruimte-beleid.



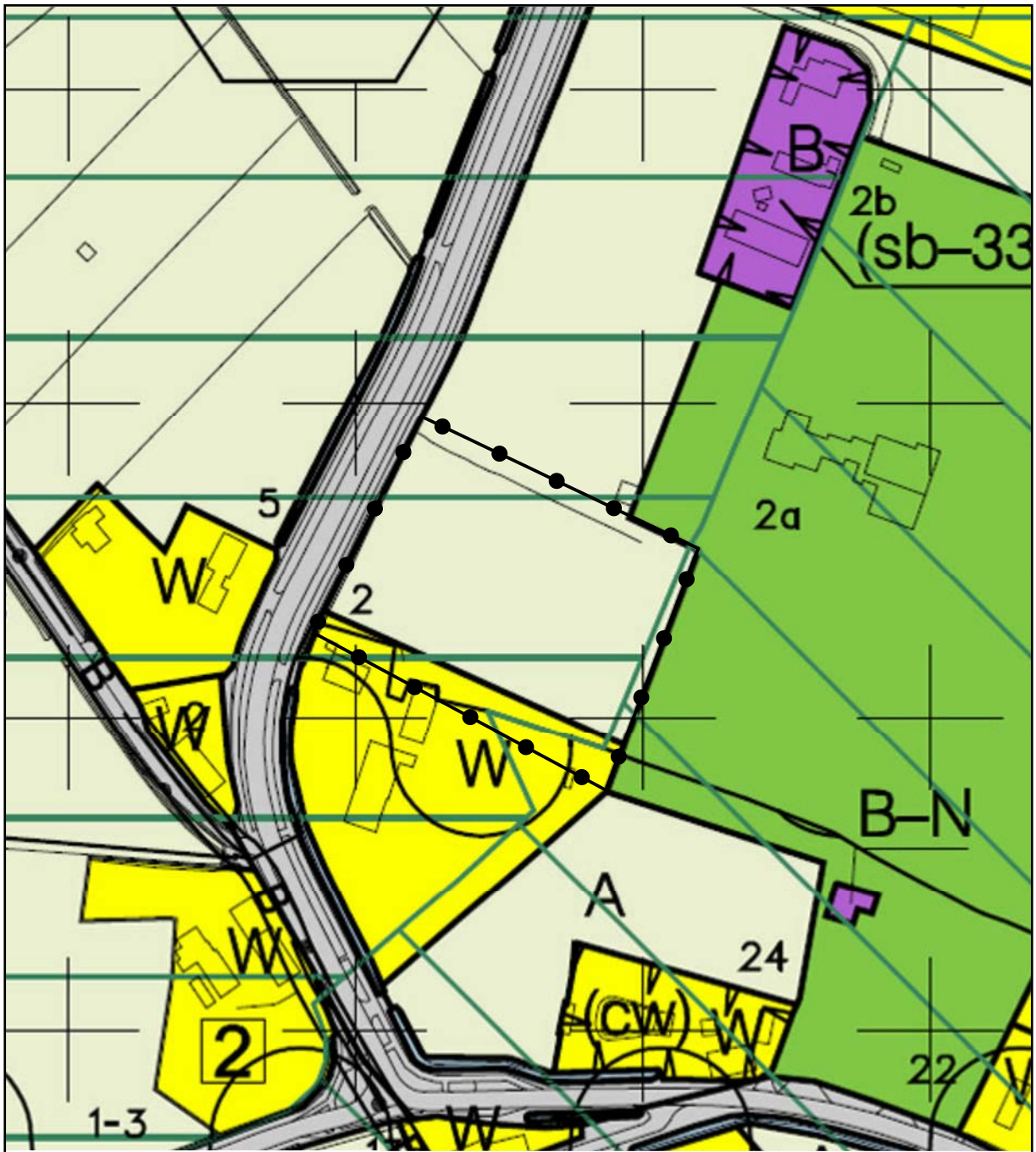





## 1.2 **Ligging en kadastrale begrenzing**

De kadastrale situatie is op afbeelding 1.2 weergegeven. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.

De gronden zijn kadastraal bekend, als gemeente Esch, sectie A, nummer 999. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca 7800 m<sup>2</sup>.



 plangebied

schaal 1:2500

**Bestemmingen**


-  A Agrarisch
-  B Bedrijf
-  B-N Bedrijf - Nutsvoorziening
-  S Sport

**vigerend bestemmingsplan**


 V Verkeer

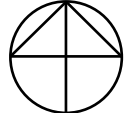
 W Wonen

**Dubbelbestemmingen**

 Waarde - Archeologie 2

**Gebiedsaanduidingen**

 reconstructiewetzone - verwevingsgebied



afb. 1.3

### 1.3 **Vigerend bestemmingsplan**

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Haaren:

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 juli 2009.

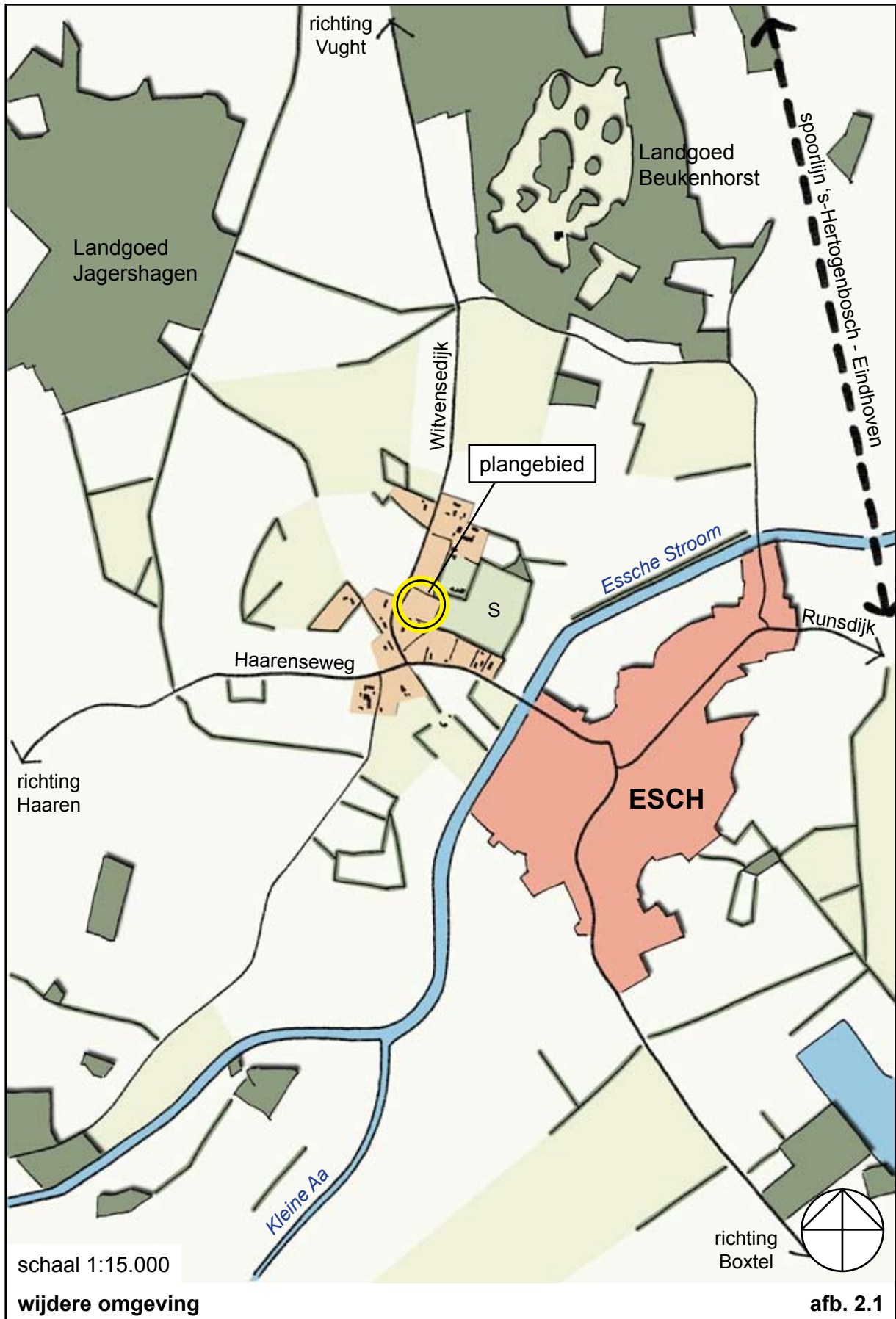
Afbeelding 1.3 geeft een uitsnede van de plankaart weer. De ligging van het plangebied is aangegeven.

Binnen het plangebied is de bestemming ‘Agrarisch’ van toepassing. Ter plaatse is onder meer grondgebonden agrarische bedrijvigheid toegestaan. Het bouwen van burgerwoningen is niet toegestaan.

De strook aan de zuidzijde van het plangebied is onderdeel van het bestemmingsvlak 'Wonen' behorende bij de woning Witvensedijk 2. De bestemmingsgrens ligt hier niet op de kadastrale begrenzing.

Voorts is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ van toepassing. Deze dubbelbestemming verplicht de initiatiefnemer van bouwplannen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> tot het onderzoeken van archeologische waarden. Voorliggend plan heeft een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>. In paragraaf 5.7.1 is het aspect archeologie nader beschreven.

Binnen de gebiedsaanduiding ‘Reconstructiewetzone - verwevingsgebied’ gelden specifieke regels ten aanzien van intensieve veehouderijen. Deze regels zijn niet van toepassing op onderhavig plan.



## **2. BESTAANDE TOESTAND**

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijk-functionele situatie in de ruimere en de directe omgeving alsmede de bestaande toestand van het plangebied.

### **2.1 Wijdere omgeving**

Afbeelding 2.1 geeft de ligging van het plangebied in de ruimere omgeving weer.

#### Ontsluiting

Onderhavig plangebied is rechtstreeks op de Witvensedijk ontsloten. Deze weg vormt de verbinding van Esch met Vught (dorpenverbindingroute).

Ten oosten van Esch ligt, evenwijdig aan de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Eindhoven, de autosnelweg A2 (niet afgebeeld). Via de Runsdijk is de autosnelweg bereikbaar.

#### Ruimtelijk-functioneel

Onderhavig plangebied is onderdeel van een bebouwingscluster met burgerwoningen, (agrarische) bedrijven en het sportpark. Het bebouwingscluster is ruimtelijk van het dorp Esch gescheiden door de Essche Stroom.

Ten noorden van het bebouwingscluster liggen de landgoederen Jagershagen en Beukenhorst, die onderdeel vormen van de landgoederengordel rondom Vught.

Het landschap wordt voorts gekenmerkt door de relatief kleine agrarische percelen, die deels door houtwallen van elkaar zijn gescheiden. Dit geeft het gebied een besloten karakter.





**zicht op plangebied vanaf Witvensedijk**



**zicht op overzijde Witvensedijk**









**buitenopslag hoveniersbedrijf (met lichtmasten tennisbaan)**



**woning Witvensedijk 5 (tegenover plangebied)**





**entree woning Witvensedijk 2**



**Witvensedijk richting Haareneweg met woonboerderij Witvensedijk 1 en 3**





## 2.2 Directe omgeving en plangebied

De directe omgeving en het plangebied zijn af te lezen op kaartbijlage 1, afbeelding 2.2 en de fotobladen.

### Bebouwing en functies

De bebouwing in de directe omgeving bestaat uit historische langgevelboerderijen, afgewisseld met bebouwing van recentere data. De gebouwen staan op ruime percelen met veel opgaande beplanting, die een deel van de bebouwing aan het oog onttrekt.

Het bebouwingscluster, waarvan onderhavig plangebied een onderdeel is, wordt gevormd door de bebouwing rondom het knooppunt van de wegen Haarenseweg en Witvensedijk. Het bebouwingscluster is in de Welstandsnota voor het buitengebied van de gemeente Haaren als volgt omschreven:

*"Haarenseweg, Heikant, Koningsweg, De Ruiting en Pickensteeg - De lintbebouwing aan deze wegen bestaat voornamelijk uit kort- en langgevelboerderijen. Daarnaast staat er een aantal woonhuizen. De boerderijen zijn veelal uit bakstenen opgebouwd en bestaan uit één laag met uiteenlopende kapvormen. Het zadeldak domineert echter. Op het erf van de boerderijen is vaak een aantal bijgebouwen (schuren, stallen, bedrijfsgebouwen, etc.) aanwezig. De woonhuizen zijn eveneens vaak uit één bakstenen laag opgebouwd. De woonhuizen zijn afgedekt met schilddaken, mansardekappen en zadeldaken."*

Direct ten noorden van het plangebied ligt een hoveniersbedrijf met een klein bedrijfsgebouw en voornamelijk buitenopslag. De afstand van het bedrijfsgebouw tot onderhavig plangebied bedraagt ca 120 m. Het plangebied grenst voorts aan het sportpark van Esch met voetbalvelden en tennisbanen. Het clubhuis ligt op een afstand van 35 m tot het plangebied.

Ten zuiden van de Haarenseweg liggen enkele grondgebonden agrarische bedrijven. De afstand van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf tot het plangebied bedraagt ca 200 m.

Binnen onderhavig plangebied is thans geen bebouwing aanwezig. Dit is niet altijd het geval geweest. Op de topografische kaart van omstreeks 1900 is binnen het plangebied een boerderij te zien (zie paragraaf 4.1). Deze boerderij is niet meer aanwezig.

### Beplanting

Zoals vermeld zijn de omliggende percelen ruim voorzien van opgaande beplanting.

De Witvensedijk, Haarenseweg en Pickensteeg zijn voorzien van laanbeplanting aan weersijden van de rijbaan.

Onderhavig plangebied is thans in gebruik als paardenweide. Deze weide is omgeven door een ruime groensingel, die ook als landschapselement is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

De aanwezige beplanting geeft het bebouwingscluster een groen karakter.



### **3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER**

In dit hoofdstuk wordt kort het relevante vigerende beleid met betrekking tot onderhavig project toegelicht. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

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

#### **3.1 Nationaal niveau**

##### **3.1.1 Nota Ruimte**

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorblik naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basis kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

##### Conclusie

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

##### **3.1.2 Nota Belvedere**

Door de ministeries van OCW, VROM, LNV en V&W is in 1999 de Nota Belvedere opgesteld. Het gebied van het Dommeldal, waarbinnen onderhavig plangebied ligt, is in deze nota aangeduid als Belvederegebied: een gebied waarbinnen relatief veel cultuurhistorische waarden in onderlinge samenhang en/of waarden van bijzondere betekenis aanwezig zijn. In de nota zijn gebiedsomschrijvingen opgenomen aan de hand waarvan de instandhouding en versterking van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke ontwikkelingen kan plaatsvinden.

Het gebied van het Dommeldal bestaat uit het dal van de Dommel met zijbeken en omliggende gebieden die er historisch mee samenhangen. Het landschap behoort tot het type esdorpen- en kampenontginningen en is gevormd door het landbouwgebruik vanaf de Late Middeleeuwen.

De identiteit van het gebied wordt gevormd door het oude cultuurlandschap (beekdalen, broekontginningen, oude bouwlanden, buitenplaatsen en landgoederen, kastelen) en de oude boerderijen verspreid in een relatief gave omgeving. In paragraaf 2.1 is de bestaande structuur van het gebied nader verwoord.

Onderhavig plangebied ligt in de zone van het Dommeldal. Het project betreft de bouw van een nieuwe woning op een locatie waar voorheen een langgevelboerderij heeft gestaan en sluit daarmee goed aan op het beleid zoals opgenomen in de Nota Belvedere.

## **3.2 Provinciaal niveau**

Het provinciale beleid is vastgelegd in de nota's:

1. Interimstructuurvisie Brabant in ontwikkeling
2. ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
3. Verordening ruimte fase 1
4. ontwerp-Verordening ruimte fase 2
5. Uitwerkingsplan
6. Reconstructieplan

### **3.2.1 Interimstructuurvisie Brabant in ontwikkeling**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft provinciale staten in 2008 de Interimstructuurvisie en de Paraplunota Brabant in ontwikkeling vastgesteld.

De Paraplunota is met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte fase 1 vervallen.

De Interimstructuurvisie blijft van kracht totdat de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte fase 2 in werking zijn getreden.

Om voorliggende redenen worden deze nota's verder niet meer toegelicht.

### **3.2.2 Ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening bevat de visie van het provinciale bestuur op de ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. Het beleid is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte (zie paragrafen 3.2.3 en 3.2.4).

### **3.2.3 Verordening ruimte fase 1**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant in 2010 de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld.

Voor onderhavig plan zijn specifiek de regels in paragraaf 3.5 -Ruimte-voor-Ruimte- van toepassing, met in het bijzonder de artikelen 3.5.2 en 3.5.3.

*“Artikel 3.5.2 - Regels voor ruimte-voor-ruimte-kavels*

1. *In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1.3 kan een bestemmingsplan gelegen binnen een bebouwingsconcentratie of een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 2.1.1 voorzien in ruimte-voor-ruimte-kavels indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.*
2. *Uit de verantwoording als bedoeld in het eerste lid blijkt dat:*
  - a. *de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden in de nabijheid van de te bouwen woning worden behouden dan wel versterkt;*
  - b. *de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de nabijheid van de te bouwen woning niet wordt beperkt;*
  - c. *een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de te bouwen woning is verzekerd door een beeldkwaliteitsplan of daarmee vergelijkbaar instrument;*
  - d. *is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van artikel 3.5.3 gestelde nadere regels.*



*Artikel 3.5.3 - Nadere regels inzake ruimte-voor-ruimte*

1. *Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen die voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel.*
2. *Zolang nadere regels als bedoeld in het eerste lid nog niet zijn vastgesteld en in werking zijn getreden wordt de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 aangemerkt als nadere regels als bedoeld in het eerste lid."*

Analyse

ad 3.5.3. onder 1.

Onderhavig plangebied ligt binnen een bebouwingsconcentratie met burgerwoningen (agrarische) bedrijven en een sportpark.

ad 3.5.2. onder 2 sub a.

De hoofdstukken 5, 6 en 7 bevatten de toetsing van het plan aan de milieuhygiënische aspecten, waarden en de waterhuishouding. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de bepaling.

Ad 3.5.2. onder 2 sub b.

De agrarische bedrijven in de directe omgeving betreffen tuinbouwbedrijven die een beperkte hinder naar omliggende functies veroorzaken. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op een afstand van 200 m. Het betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit bedrijf vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Ad 3.5.2. onder 2 sub c.

In hoofdstuk 2 van voorliggend bestemmingsplan is een gebiedsprofiel opgenomen, waaraan onderhavig plan wordt getoetst. Het bouwplan is inmiddels goedgekeurd door de welstandscommissie. Bij de welstandstoetsing zijn de uitgangspunten van de gemeentelijke welstandsnota gehanteerd. Hiermee wordt aan de beoogde beeldkwaliteit voldaan.

Ad 3.5.1. onder 1.

Onderhavig plangebied ligt binnen een bebouwingsconcentratie met burgerwoningen (agrarische) bedrijven en een sportpark.

Ad 3.5.3 onder 2.

Een toetsing aan de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte is opgenomen in paragraaf 3.2.7.

Conclusie

Aan de regels van de Verordening ruimte fase 1 wordt voldaan.

**3.2.4 Ontwerp-Verordening ruimte fase 2**

In aanvulling op fase 1 heeft de provincie Noord-Brabant de ontwerp-Verordening ruimte fase 2 opgesteld. Fase 2 bevat onder meer een aanpassing van het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte-kavels. Het gewijzigde beleid is opgenomen in de artikelen 3.8.3 en 3.8.4. De aangepaste tekstdelen zijn met Romeinse cijfers aangegeven. De overige tekstdelen zijn ongewijzigd.

*"Artikel 3.8.3 - Regels voor ruimte-voor-ruimte-kavels*

1. *In afwijking van het bepaalde in Artikel 3.8.2 kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of het agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied, een ves-*

*tigingsgebied of een gebied teeltondersteurende kassen toegestaan, voorzien in één of meer ruimte-voor-ruimte kavels, indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. [I]*

2. *Uit de verantwoording als bedoeld in het eerste lid blijkt dat:*
  - a. *de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in Artikel 1.2.1, waarbij niet voldoen behoeft te worden aan het tweede lid, onder a; [II]*
  - b. *een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de te bouwen woningen is verzekerd door een beeldkwaliteitsplan of daarmee vergelijkbaar instrument;*
  - c. *verzekerd is dat is voldaan aan de op grond van Artikel 3.8.4 gestelde nadere regels;*
  - d. *geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in Paragraaf 2.1. [III]*

*Artikel 3.8.4 - Nadere regels inzake ruimte-voor-ruimte kavels*

1. *Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen die voorzien in een of meer ruimte-voor-ruimte kavels.*
2. *Zolang nadere regels als bedoeld in het eerste lid nog niet zijn vastgesteld en in werking zijn getreden, wordt de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 aangemerkt als nadere regels als bedoeld in het eerste lid."*

Analyse

- I. *Onderhavig plangebied ligt binnen een bebouwingscluster en binnen 'agrarisch gebied' zonder nadere aanduiding. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- II. *In Artikel 1.2.1 is opgenomen dat de geplande ontwikkeling gepaard moet gaan met het behoud c.q. de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan voldoet aan de regels die gesteld worden aan de milieuaspecten, waarden en waterhuishouding. Voorts past de ontwikkeling ruimtelijk gezien in de omgeving. Hiermee wordt aan de voorwaarde voldaan.*
- III. *Onderhavig plan vormt geen aanleiding voor verdergaande stedelijke ontwikkeling van de directe omgeving.*

Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de ontwerp-Verordening fase 2.

### 3.2.5 Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel

Het provinciale streekplan is nader uitgewerkt in het uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart van het uitwerkingsplan. Onderhavig plangebied is aangegeven.



**uitsnede plankaart uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel**

Het plangebied ligt binnen het landelijk gebied in een zone nader aangeduid met landschapsbeheer. Het beleid in deze zone is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm.

#### Analyse

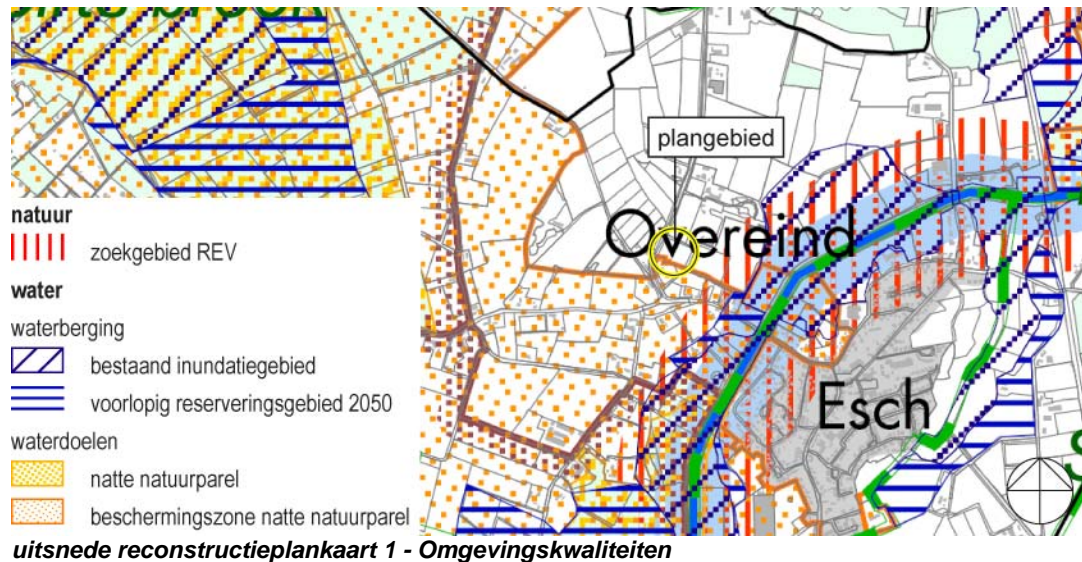
Onderhavig plan betreft het toevoegen van een woning binnen de bestaande structuur en op een locatie waar in het verleden reeds een woning heeft gestaan. Doel van de ruimte-voor-ruimte-regeling is een verbetering van het landschappelijk raamwerk. Deze verbetering wordt verkregen door sloop van 1000 m<sup>2</sup> stallen elders.

#### Conclusie

Onderhavig project past binnen c.q. is niet in strijd met de doelstellingen van het uitwerkingsplan.

### 3.2.6 Reconstructieplan

Onderhavig plangebied ligt binnen het reconstructiegebied De Meerij. Onderstaande afbeelding geeft reconstructieplankaart 1 met de Omgevingskwaliteiten weer. Het plangebied is aangeduid.



Binnen het plangebied zijn geen omgevingskwaliteiten aanwezig.

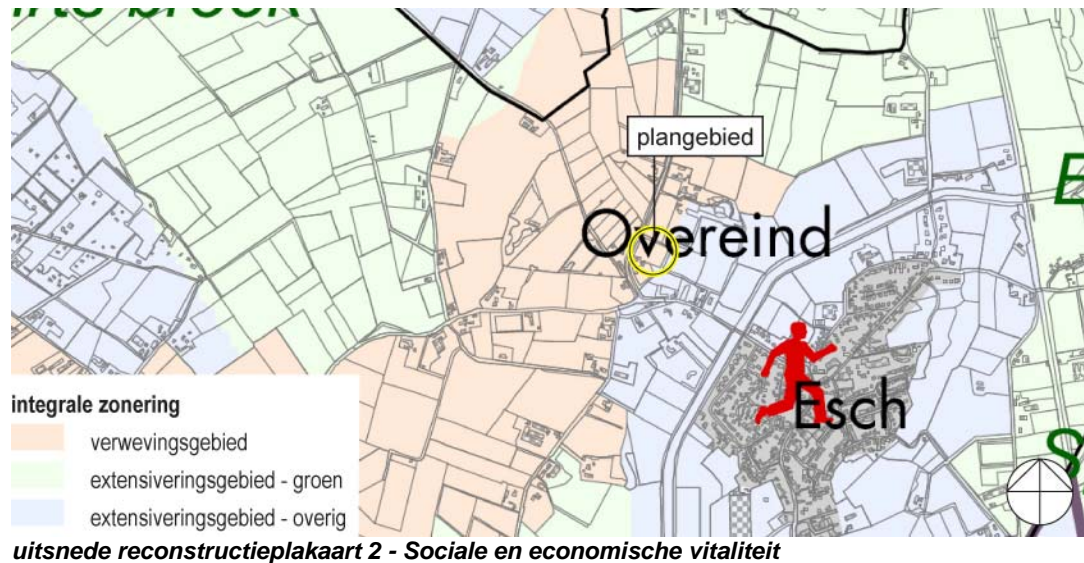
In de directe omgeving komen de volgende kwaliteiten voor:

- zoekgebied robuuste ecologische verbindingszone;
- bestaand inundatiegebied;
- voorlopig reserveringsgebied waterberging 2050;
- beschermingszone natte natuurparel.

#### Analyse

Onderhavig project leidt niet tot aantasting van de in de omgeving voorkomende kwaliteiten.

Hieronder is een uitsnede uit reconstructieplankaart 2 met de Sociale en economische vitaliteit weergegeven. Onderhavig plangebied is aangeduid.



Het plangebied ligt in verwevingsgebied voor intensieve veehouderijen. Een verwevingsgebied is volgens de Reconstructiewet een *“ruimtelijk begrensd gedeelte van het reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies zich daar niet tegen verzetten.”*

#### Analyse

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig, waarvoor het project een belemmering zou kunnen vormen.

#### Conclusie

Onderhavig project past binnen c.q. is niet in strijd met het reconstructiebeleid.

### 3.2.7 Ruimte voor Ruimte

Ter bevordering van de ontstening van het buitengebied is de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte opgesteld. Het beleid is vervat in de "Beleidsregel ruimte-voor-ruimte", vastgesteld door gedeputeerde staten, d.d. 30 maart 2004.

Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte fase 1 is de beleidsregel formeel te komen vervallen. De beleidsregel dient nog wel als toetsingskader met betrekking tot artikel 3.5.3 van de Verordening ruimte fase 1 (zie paragraaf 3.2.3.)

Hieronder zijn de voor onderhavig project relevante onderdelen van de Beleidsregel opgenomen. Hierbij zijn de voorwaarden die eveneens in de Verordening ruimte fase 1 zijn opgenomen, weggelaten.

1. In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> mag één woning worden gebouwd. Zeker gesteld moet worden dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van de agrarische gebouwen.
2. De bouw van de woning dient zoveel mogelijk te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
3. Bouw van een woning binnen de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.

#### Analyse

De beleidsregel ruimte-voor-ruimte is als volgt in voorliggend rapport opgenomen.

ad 1 Initiatiefnemer de heer Becks is zelf geen agrariër en bezit geen agrarische bedrijfsgebouwen. Reden waarom hij in overleg is getreden met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte cv, die de overdracht van bouwtitels voor particuliere initiatieven verzorgt. De initiatiefnemer en de ontwikkelingsmaatschappij hebben een overeenkomst tot aankoop van de bouwtitel gesloten. De ontwikkelingsmaatschappij zal zorgdragen dat de benodigde agrarische bebouwing zal worden gesloopt.

ad 2 Het plan past binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

ad 3 Onderhavig plangebied ligt binnen de AHS-landbouw en derhalve niet binnen de groene hoofdstructuur.

#### Conclusie

Aan alle randvoorwaarden voor de bouw van een ruimte-voor-ruimte-woning wordt voldaan. De bouwtitel is inmiddels aangekocht.

### **3.3 Gemeentelijk niveau**

Behoudens het vigerende bestemmingsplan, genoemd in paragraaf 1.3 is geen gemeentelijk beleid specifiek van toepassing.





## 4. PLANBESCHRIJVING

Na voorgaande inventarisaties en analyses volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan.

Achtereenvolgens:

- bouwplan;
- verkeer en parkeren;
- beplanting.

### 4.1 Bouwplan

Op kaartbijlage 2 is een indicatieve inrichtingsschets weergegeven. Voorts is een bouwplan voor de woning opgesteld. Het bouwplan is reeds positief beoordeeld door de welstandcommissie.

#### Indicatieve inrichtingsschets



*uitsnede topografische kaart omstreeks 1900*

In het verleden is het perceel reeds bebouwd geweest. Nevenstaande uitsnede uit de topografische kaart van omstreeks 1900 laat twee langgevelboerderijen zien in de bocht van de Witvensedijk. De meest zuidelijke betreft de nog bestaande woning Witvensedijk 2. De noordelijke boerderij is niet meer aanwezig.

Naar analogie met deze historische situatie is op de inrichtingsschets een ter plaatse een nieuwe woning opgenomen.

De garage / berging is gesitueerd in een bijgebouw, dat eventueel met de woning verbonden kan worden.

Het onbebouwde perceelgedeelte wordt ingericht als tuin. De bestaande groen-singels rondom het perceel blijven behouden en worden op enkele plaatsen zelfs versterkt.

Aan de zuidoostzijde van de woning kan een terras worden aangelegd. Door de ligging van het terras ten opzichte van de omliggende functies en wegen en ten opzichte van de zon ontstaat een beschutte, warme plek.

Onderdeel van de inrichting van de tuin vormt de aanleg van een waterpartij / poel die tevens dienst doet als infiltratievoorziening voor het schone regenwater, en mogelijk een zwembad.

### Beeldkwaliteiten

Voor het buitengebied van de gemeente Haaren is een welstandsnota opgesteld. Onderhavig plangebied sluit aan op de welstandstypologie "Jonge bebouwingssloten". De bijbehorende welstandscriteria zijn als bijlage opgenomen. Zoals vermeld heeft de welstandscommissie inmiddels positief geoordeeld.

## **4.2 Verkeer en parkeren**

Onderhavig project omvat de bouw van één woning. Volgens het gangbare kengetal is hiermee sprake van een verkeersproductie van vijf tot zes verkeersbewegingen per etmaal.

Deze bewegingen vinden gespreid op de omliggende wegen plaats. De toename van het autoverkeer is verwaarloosbaar.

Ten behoeve van onderhavig project wordt één extra uitrit op de Witvensedijk aangelegd.

### Parkeren

Voor het vaststellen van de benodigde aantallen parkeerplaatsen zijn de kengetallen uit het handboek "ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (CROW, Ede, 2004) gehanteerd. Uitgegaan is van het gemiddelde kengetal in de kolommen 'niet stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

De woning kan worden aangemerkt als dure woning. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen.

Op het eigen terrein is voldoende ruimte voor het parkeren van de auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde norm.

## **4.3 Beplanting**

Onderhavig plangebied is thans in gebruik als paardenweide. De weide is omgeven door een ruime groensingel, die in het vigerende bestemmingsplan als landschapselement is opgenomen.

De groensingel blijft grotendeels behouden. Aan de zijde van de Witvensedijk wordt een inrit gecreëerd door de groensingel.

Na realisatie van de woning zal een tuin worden ingericht.

## 5. UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven.

### 5.1 Bodem

Amitec Milieuadviezen bv uit Uden heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport: "Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740, incl. NVN 5725), Dhr. R.A.J. Becks, Project: Witvensedijk (ong.) te Esch", d.d. 22 oktober 2008, nr. 8.742-RAP VO.01. Het onderzoeksrapport is in de bijlagenbundel opgenomen. De conclusies en aanbeveling van het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

#### "Conclusies

*De hypothese "onverdacht terrein" moet vanwege de aangetroffen achtergrondwaarde overschrijdingen, verworpen worden. De in de bovengrond aangetroffen achtergrond waarde overschrijdingen voor minerale olie en PAK, zijn waarschijnlijk veroorzaakt door menselijke handelen. Waarschijnlijk is op deze locatie, in het verleden, een stookplaats aanwezig geweest.*

*In het grondwater van Noord-Brabant, komen enkele zware metalen van nature voor in verhoogde concentraties.*

#### Aanbeveling

*Op basis van de onderzoeksresultaten is er géén nader onderzoek noodzakelijk en bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt géén belemmeringen voor het huidige gebruik en voor de geplande bestemmingswijziging."*

#### Algemene conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

### 5.2 Wet geluidhinder

De voorgestane ruimte-voor-ruimte-woning betreft een geluidgevoelig object krachtens de Wet geluidhinder. De woning ligt binnen de onderzoekszones van de Witvensedijk en Haareneweg.

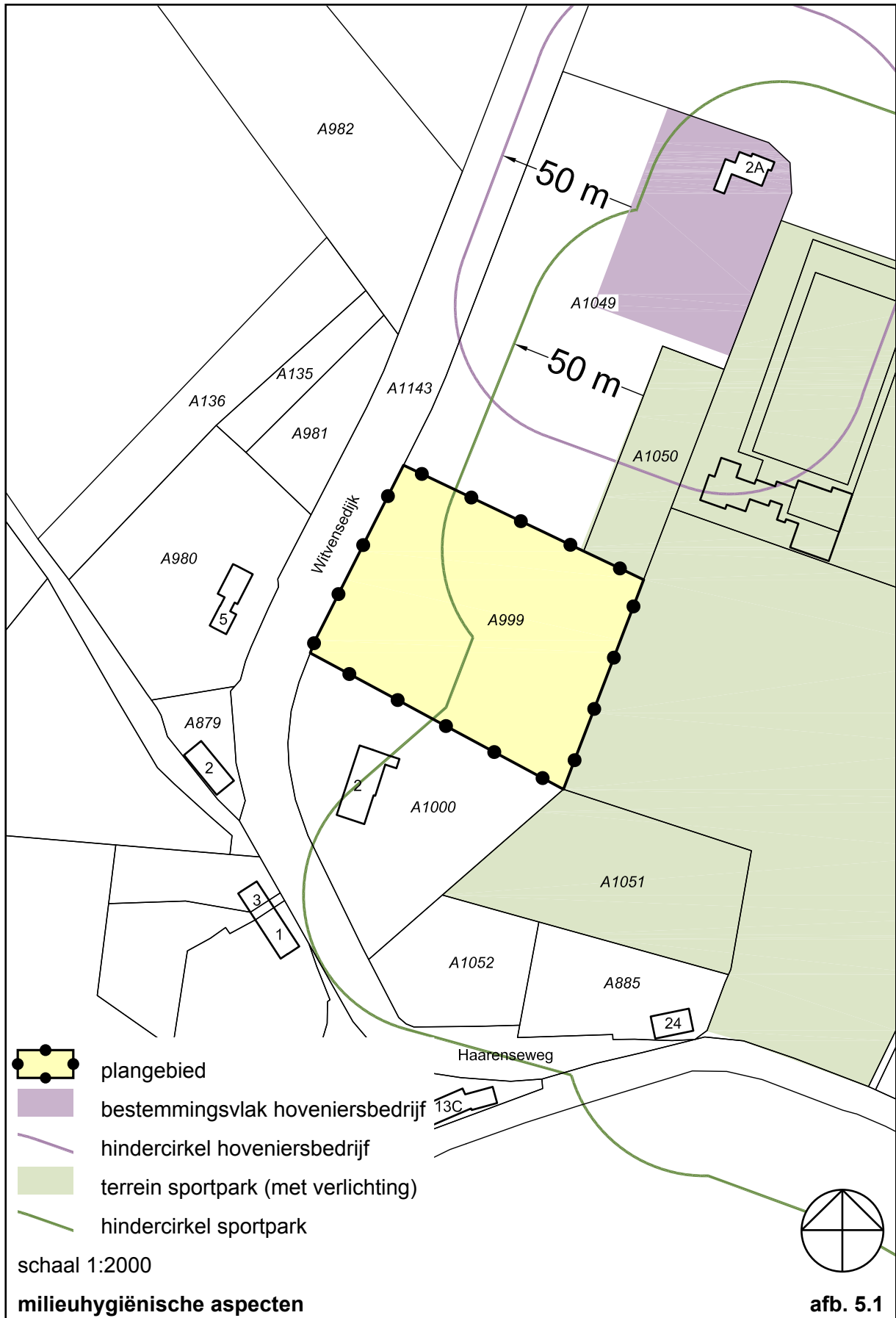
Amitec Milieuadviezen bv uit Uden heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd: brieffrapport "Geluidsbelasting, Witvensedijk te Esch", d.d. 25 augustus 2008, nr. 8.917-SRMI.07. Het onderzoeksrapport is in de bijlagenbundel opgenomen. De conclusies van het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

*"Om ter plaatse van de woning te voldoen zijn er twee mogelijke opties:*

- De westgevel van de woning dient als dove gevel uitgevoerd te worden, waardoor de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is.*
- De woning wordt tot minimaal 20,19 m van de wegas verschoven.*

*Uit bovenstaande blijkt dat na het verschuiven van de woning tot 20,19 m van de wegag of het uitvoeren van een dove gevel aan de wegzijde, wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB in buitenstedelijk gebied.*

*Door de gemeente zal een procedure voor een hogere waarde doorlopen moeten worden, teneinde een hogere waarde voor de Lden vast te stellen. Tevens zullen*



afb. 5.1

*extra geluidisolerende voorzieningen in het kader van het bouwbesluit noodzakelijk zijn."*

In voorliggend rapport is het bouwvlak gesitueerd op een grotere afstand dan 20,19 m vanaf de as van de weg, waardoor aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.

#### Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen planologische belemmering voor onderhavig project.

### **5.3 Wet luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteitseisen voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> niet worden overschreden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m<sup>2</sup> kantoren.

De Wet bevat geen 'omgekeerde werking'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet toch worden getoetst of een plan gesitueerd is in een gebied met een te hoge fijnstofconcentratie.

#### Analyse

Onderhavig project omvat de bouw van één woning. De gevolgen hiervan voor de luchtkwaliteit in de omgeving zijn niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

#### Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteitseisen en de luchtkwaliteit van de omgeving is voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

### **5.4 Besluit externe veiligheid inrichtingen**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie. De Besluiten externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten individuele en groepen personen een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Personen moeten voldoende beschermd zijn tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het basisbeschermingsniveau is een basisnorm die de kans uitdrukt dat een persoon, die een jaar lang permanent en onbeschermd op een bepaalde

plaats aanwezig is, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen. Het is uitgedrukt in een getal: het plaatsgebonden risico (PR). Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10<sup>-6</sup> geen kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Daarnaast leggen het Bevi en het Bevb een verantwoordingsplicht op voor het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft de kans aan dat een groep personen door een ongeval bij een inrichting of buisleiding overlijdt. De gemeente moet een verantwoording afleggen bij veranderingen van het groepsrisico in het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen kunnen voordoen: het invloedsgebied.

#### Analyse

In de Pickensteeg en in een deel van de Witvensedijk ligt een gastransportleiding (Gasunie 4362 - P11) met een diameter van 6" en een werkdruk van 80 bar (bron: Risicokaart Nederland). De PR-afstand van deze leiding bedraagt 11 m. De inventarisatieafstand GR bedraagt 95 m (bron: "Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen").

Het plangebied ligt op ca 62 m van de buisleiding en derhalve buiten de risicoafstand PR, maar binnen de inventarisatieafstand GR. De afstand van het nieuwe kwetsbare object (de nieuwe woning) tot de buisleiding bedraagt 98 m. De nieuwe woning ligt derhalve buiten de inventarisatieafstand GR. Het groepsrisico neemt derhalve niet toe.

In de directe omgeving zijn geen andere objecten en/of leidingen aanwezig waarvoor een gevarencontour geldt in het kader van de genoemde besluiten.

#### Conclusie

Het plan is niet in strijd met het Bevi en Bevb. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering van het plan.

### **5.5 Wet geurhinder en veehouderij**

Binnen een afstand van 1 km tot het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gevestigd. Het meest nabijgelegen agrarische bedrijf ligt op een afstand van 200 m. Het betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf.

#### Conclusie

Het project voldoet aan de Wet geurhinder en veehouderij.

### **5.6 Brochure Bedrijven en Milieuzonering**

Het hoveniersbedrijf en het sportpark zijn milieutechnisch van invloed op onderhavig plangebied.

In de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, Den Haag, 2007) is een hoveniersbedrijf opgenomen als een categorie 3.1-bedrijf met een indicatieve hinderafstand van 50 m. Op afbeelding 5.1 zijn het vigerende bestemmingsvlak van het hoveniersbedrijf en de bijbehorende hindercirkel weergegeven.

Het sportpark bestaat uit voetbalvelden en tennisbanen met verlichtingsmasten. In de brochure zijn tennisbanen en veldsportaccommodaties (met verlichting) opgenomen als categorie 3.1-inrichting met een indicatieve hindercirkel van 50 m. Het



aspect geluid is de afstandsbepalende factor. Afbeelding 5.1 geeft het bestemmingsvlak en de hindercirkel van het sportpark weer.

De nieuwe woning van onderhavig project is buiten de hindercirkel van het hoveniersbedrijf gesitueerd, maar ligt gedeeltelijk binnen de indicatieve hindercirkel van het sportpark.

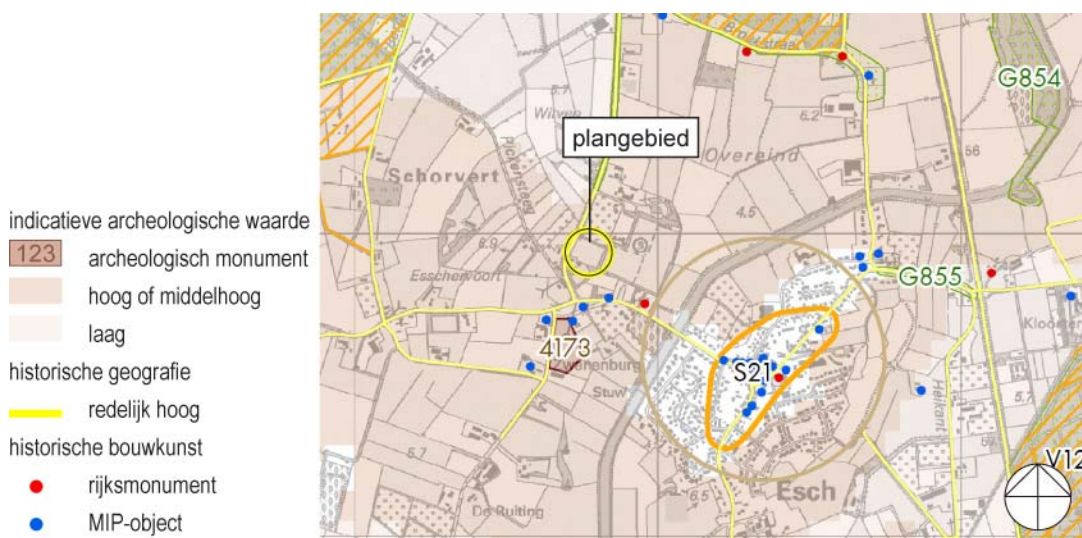
De in de brochure opgenomen hinderafstanden betreffen indicatieve afstanden van het bedrijf tot een 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Onderhavig plangebied ligt in een gebied met gemengde functies met een gevarieerd achtergrondgeluid. De ligging van de nieuwe woning binnen de hindercirkel van het sportpark wordt daarom aanvaardbaar geacht.

### Conclusie

Onderhavig project voldoet aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering.

## 5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant weer. Onderhavig plangebied is hierop aangeduid.



**uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 2005**

### 5.7.1 Archeologie

Het plangebied ligt binnen een zone die is aangeduid met de aanduiding hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Becker & Van de Graaf uit Katwijk heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), d.m.v. boringen, Witvensedijk, Esch, Gemeente Haaren", december 2008, CIS-code: 32546. Het onderzoeksrapport is in de bijlagenbundel opgenomen. De aanbevelingen van het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

*"Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat de bodemopbouw in het plangebied grotendeels intact is. Het plangebied ligt vermoedelijk deels op een dekzandrug en*

*deels in een dekzandvlakte. Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van proefsleuven. Hierbij dient extra zorg gedragen te worden dat de proefsleuven met name gesitueerd worden op de toekomstig te verstoren gedeeltes van het terrein.*

*Eventuele archeologische resten worden verwacht op een diepte variërend van 50 tot 110 cm beneden maaiveld."*

Het vervolgonderzoek is in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd door BAAC uit 's-Hertogenbosch: rapport " Haaren - Esch (NB), Witvensedijk, Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven", 3 februari 2010, ISSN 1873 9350. Het rapport is opgenomen als bijlage 7. De conclusies en het selectieadvies van het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

*"In het plangebied werden vier vindplaatsen aangetroffen, een vindplaats met nederzettingssporen uit de ijzertijd (vindplaats 1), een vindplaats met nederzettingssporen uit de late Middeleeuwen (vindplaats 2) en twee vindplaatsen uit de late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd (vindplaatsen 3 en 4). Het (noord-)westelijke deel van het plangebied is verstoord door de paardenbak.*

*Vindplaats 1 bestaat uit nederzettingssporen uit de ijzertijd. In het plangebied werden nog geen structuren aangetroffen, maar gezien het aantal sporen in een beperkte zone kunnen hier plattegronden van boerderijen en bijgebouwen worden verwacht. De vindplaats is mogelijk onderdeel van een nederzetting uit de ijzertijd. In de omgeving zijn uit eerder onderzoek sporen van bewoning bekend uit de late bronstijd tot en met Romeinse tijd die mogelijk in relatie staan tot de vindplaats. Gezien de hoge inhoudelijke kwaliteit van de vindplaats wordt deze gewaardeerd als behoudenswaardig.*

*Vindplaats 2 bestaat uit nederzettingssporen en sporen van perceleling/erfafscheidingen uit de late Middeleeuwen. De sporen maken deel uit van een nederzetting uit de late Middeleeuwen, maar er werden nog geen structuren aangetroffen. In de omgeving zijn uit eerder onderzoek nog geen sporen van bewoning bekend uit de late Middeleeuwen. Gezien de hoge inhoudelijke kwaliteit van de vindplaats wordt deze gewaardeerd als behoudenswaardig.*

*Vindplaats 3 bestaat uit nederzettingssporen uit de late Middeleeuwen B – Nieuwe Tijd. De vindplaats kan informatie verschaffen over de bewoning van Esch en de evolutie ervan in de periode late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd waar nog nauwelijks informatie over bekend is. Gezien de hoge inhoudelijke kwaliteit van de vindplaats wordt deze gewaardeerd als behoudenswaardig.*

*Vindplaats 4 bestaat uit kuilen en greppels uit de late Middeleeuwen B – Nieuwe Tijd. De aangetroffen kuilen en greppels zijn off-site sporen die zijn ontstaan bij de ontginning van het plangebied en de agrarische activiteiten die daarop volgden. Gezien de lage inhoudelijke kwaliteit van de vindplaats wordt deze gewaardeerd als niet behoudenswaardig. Tijdens het onderzoek bleek dat de gebieden met vindplaats 4 niet kunnen worden afgeschreven omdat onder de gemiddeld 24 cm diepe kuilen nog diepere sporen van de vindplaatsen 1 tot en met 3 bewaard kunnen zijn gebleven.*

*Op basis van het proefsleuvenonderzoek worden de vindplaatsen 1 tot en met 3, gezien de hoge inhoudelijke kwaliteit, als behoudenswaardig gewaardeerd [...]. De archeologische waarden worden bedreigd door de toekomstige nieuwbouw en dienen daarom te worden beschermd. Dit kan in- of ex situ gebeuren. Gezien de planontwikkeling lijkt behoud in situ slechts gedeeltelijk mogelijk<sup>32</sup>. Bodemingrepen dieper dan 20 tot 30 cm –mv, zoals nieuwbouw, aanleg kabels, leidingen en poel, groenvoorzieningen, zullen het archeologische niveau aantasten. Bij verstoring dienen de archeologische waarden ex situ bewaard te blijven door middel van*

*een opgraving. Voor het areaal dat niet verstoord wordt, wordt geadviseerd dit de bestemming "waardevolle archeologie" te geven.*

*Dit selectieadvies dient, voordat bodemversturende activiteiten plaatsvinden, door de verantwoordelijke overheid te worden beoordeeld en onderschreven in een selectiebesluit."*

Het opgraven van de archeologische waarden vindt plaats voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden. Hiermee wordt het betreffende deel van het plangebied geschikt voor de bouwwerkzaamheden. Deze werkwijze wordt als voorwaarde in de bouwvergunning opgenomen.

Conform het selectieadvies is aan een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toegekend.

De uitvoerbaarheid van het bouwplan is hiermee, ten aanzien van het aspect archeologie, in voldoende mate aangetoond.

#### Algemene conclusie

Aan de bouwvergunning worden voorwaarden gekoppeld ten aanzien van een archeologische opgraving. Het aspect archeologie vormt hiermee geen planologische belemmering voor het plan.

### **5.7.2 Cultuurhistorie**

Binnen onderhavig plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het plangebied grenst wel aan de Witvensedijk, die een lijnelement is met een redelijk hoge historisch-geografische waarde. Onderhavig project leidt niet tot aantasting van dit lijnelement.

#### Conclusie

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

### **5.8 Flora en fauna**

Om een overzicht te verkrijgen van de binnen het plangebied en de omgeving aanwezige beschermde soorten en de eventuele gevolgen van het bouwplan voor deze soorten is een quickscan uitgevoerd. De quickscan bestaat uit een literatuuronderzoek. De geraadpleegde bronnen betreffen:

1. Het natuurloket (via internet te raadplegen: [www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl))
2. Provinciale verspreidingsgegevens zoals opgenomen in de Digitale Atlas en de cd-rom 'Rekening houden met Habitatrictlijnsoorten in Noord-Brabant'.

ad 1

Het plangebied ligt binnen één kilometerhok waarvoor gegevens beschikbaar zijn over de hele verspreiding van beschermde soorten. Binnen dit kilometerhok komen de volgende soorten voor:

soortgroep	Flora- en faunawet		Habitat- of Vogelrichtlijn	Rode lijst
	vrijstelling	beschermd		
broedvogels	-	2	-	-

ad 2

Er is geen sprake van ligging van het plangebied in een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Wel komen de onderstaande habitatsoorten in meer of mindere mate voor in het gebied:

- Heikikker (mogelijk binnen de wijdere omgeving);
- Kamsalamander (zeker binnen de wijdere omgeving);
- Poelkikker (zeker binnen de wijdere omgeving);
- Rugstreeppad (mogelijk binnen de wijdere omgeving);
- Vleermuis in bos of bomen (mogelijk binnen de wijdere omgeving);
- Drijvende waterweegbree (zeker binnen de wijdere omgeving).

De mogelijk voorkomende soorten zijn regulier in de gehele regio.

Onderhavig plangebied is thans in gebruik als paardenweide en is omgeven door ruime groensingels. Het project betreft de bouw van een woning en de aanleg van een tuin. De groensingels blijven behouden.

Het plangebied kan onderdeel vormen van het leef- en fourageergebied van bedreigde diersoorten. Onderhavig project kan leiden tot een beperkte verkleining van het leef- en fourageergebied. Gezien de beperkte omvang mag worden geconcludeerd dat geen sprake is van strijdigheid met de Flora en faunawet.

Conclusie

Een ontheffing van de Flora en faunawet wordt niet nodig geacht.

**5.9 Waterparagraaf**

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is primair gericht op het zolang mogelijk vasthouden van het gebiedseigen water. Voorts vormt een eis dat het schone regenwater gescheiden wordt van de vuilwaterafvoer. Minimaal geldt dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen.

Voor onderhavig plangebied is allereerst de uitbreiding verhard oppervlak van belang met de daaraan gekoppelde vereiste buffering. De benodigde buffercapaciteit wordt thans nog berekend op basis van het uitgangspunt hevige regenbuien die eens in de 10 jaar (T=10+10%) en eens in de 100 jaar (T=100+10%) vallen. De bufferopgaven voor het bouwplan bij genoemde buien bedragen 57 m<sup>3</sup> respectievelijk 76 m<sup>3</sup>.

Voor de opvang van het regenwater worden de volgende afwegingsstappen doorlopen:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering naar / via watergang;
4. afvoer via gescheiden rioolstelsel.

ad 1 Hergebruik van het regenwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen en opstallen. Dit is hier niet het geval.

ad 2 De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en zoveel mogelijk infiltreren en/of bergen van schoon regenwater binnen het plangebied. De bodem bestaat uit matig fijn zand (bron: bodemonderzoek Amitec). De waterdoorlatendheid is derhalve relatief goed. Waterberging kan slechts plaatsvinden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Deze bedraagt ter plaatse 60 tot 80 cm –mv (bron: wateratlas provincie Noord-Brabant). Voor de berekeningen is uitgegaan van 60 cm –mv (worst case scenario). De waterbergende schijf bedraagt 40 cm in geval van T=10+10% en 60 cm in geval van T=100+10%.

Onderdeel van de inrichting van de tuin vormt de aanleg van een waterpartij / poel met een oppervlakte van ten minste 145 m<sup>2</sup>. Het schone regenwater zal via deze poel in de bodem worden geïnfiltreerd. Hiermee wordt voldaan aan de bufferopgave.

ad 3 Voorzover onvoldoende infiltratie / waterberging op locatie aanwezig is komt een watergang als derde stap in aanmerking voor opvang. Gezien de toepassing van stap 2 is dit niet nodig.

ad 4 Gezien de toepassing van stap 2 is het lozen van het schone regenwater op het aanwezige rioolstelsel niet nodig.

#### Keuze

1. In onderhavig plan worden de gebouwen en verhardingen voorzien van een gescheiden rioolstelsel.
2. Het vuilwater zal afgevoerd worden via het bestaande rioolstelsel.
3. Het regenwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd.

N.B. Overeenkomstig de eis van het waterschap mogen in principe geen uitlozende materialen toegepast worden.



## **6. FINANCIËLE ASPECTEN**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dat geldt ook voor mogelijke planschadevergoedingen waaromtrent een verhaalsovereenkomst met de gemeente is gesloten. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

### **6.2 Kostenverhaal**

De gemeente en de grondeigenaren hebben een (anterieure) overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins' verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist.





## **7. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **7.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier voorliggend plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)” (SVBP2008) en het “Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008” (IMRO2008). Voorts zijn de regels opgesteld naar analogie van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting met 2 kaarten,
- de plankaart c.q. de verbeelding, hierna te noemen plankaart,
- de planregels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en ontheffing.

Kaart 1 –Bestaande toestand– en kaart 2 –Inrichtingsschets– zijn onderdeel van de toelichting.

De plankaart geeft de bestemmingen weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De plankaart vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

### **7.2 Planregels**

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

##### **Begrippen (artikel 1)**

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

**Wijze van meten en berekenen (artikel 2)**

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten en berekend moeten worden.

**Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels

In de bestemmingsomschrijving wordt omschreven voor welke doelen/functies de gronden mogen worden gebruikt. In voorliggend bestemmingsplan is de volgende bestemming opgenomen:

**Wonen (artikel 3)**

In deze bestemming is het gehele plangebied vervat. Het hoofdgebouw is alleen toegestaan ter plaatse van het bouwvlak. De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 1100 m<sup>3</sup>, kelders niet meegerekend. Daarnaast is 100 m<sup>2</sup> bijgebouwen toegestaan.

Het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep is rechtstreeks toegestaan. Er is een ontheffing opgenomen voor een aan-huis-verbonden bedrijf.

**Waarde - Archeologie (artikel 4)**

Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek is gebleken dat aan een gedeelte van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend moet worden. Deze gebieden zijn in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' vervat. In deze bestemming zijn beperkende bouwregels en aanlegvergunningsregels opgenomen. Tevens bevat de bestemming een wijzigingsbevoegdheid voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de dubbelbestemming, wanneer deze niet meer aan de orde is.

**Hoofdstuk 3 Algemene regels****Anti-dubbelregel (artikel 5)**

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

**Algemene bouwregels (artikel 6)**

Hierin is een regeling betreffende ondergronds bouwen opgenomen.

**Algemene gebruiksregels (artikel 7)**

Hierin is een verwijzing opgenomen naar het verbod in de Wro om gronden te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Voorts zijn ontheffingen opgenomen ten aanzien van een afhankelijke woning (mantelzorg) en een 'bed and breakfast' voorziening.

**Algemene ontheffingsregels (artikel 8)**

In dit artikel is een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

**Algemene procedureregels (artikel 9)**

Dit artikel bevat de te volgen procedure voor het toepassen van een ontheffing.

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels****Overgangsrecht (artikel 10)**

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen.

Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

**Slotregel (artikel 11)**

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.



## **8. PROCEDURE**

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Inspraak;
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro;
3. Eerste tervisielegging;
4. Vaststelling door gemeenteraad;
5. Tweede tervisielegging.

### **8.1 Inspraak**

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Witvensedijk perc. A999, Esch" vanaf 25 juni 2009 tot en met 5 augustus 2009. ter inzage gelegen.

Het eindverslag van de inspraakprocedure bestemmingsplan is als bijlage 8 opgenomen.

### **8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties. Bijlage 9 bevat de reacties van de betrokken instanties.

Het overleg ex artikel 3.1.1 Bro vormde geen aanleiding voor aanpassingen aan het plan.