

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

ADVIES

Project : Bestemmingsplan “Essche Akker” te Esch
Datum : 26 augustus 2015
Referentie : 141434n10
Onderwerp : Afweging cultuurhistorische waarden ter plaatse van plangebied
Behandeld door : Dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker

1. INLEIDING

1.1 Context van het advies

Aan de zuidoostzijde van de kern Esch, gemeente Haaren, ligt het woongebied Venakkers. Dit woongebied wordt in verschillende fasen gerealiseerd. Fase een tot en met drie is reeds gerealiseerd. De vierde en laatste fase van het woongebied is uitsluitend juridisch-planologisch mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan “Kom Esch” (2008) en het vigerende uitwerkingsplan “Venakkers fase 4” (2009). Als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden is de bebouwing die op grond van deze plannen kan worden gebouwd nooit feitelijk opgericht. Inmiddels is op basis van de actuele marktomstandigheden een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld. Realisatie van het woongebied fase 4 volgens dit stedenbouwkundige plan is niet mogelijk binnen de vigerende juridisch-planologische regelingen. Om die reden dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld voor realisatie van het woongebied Venakkers fase 4 (verder: Essche Akker). Geconcludeerd kan worden dat bebouwing ter plaatse van het plangebied reeds bij recht is toegestaan en dat het aspect cultuurhistorie, bij het vaststellen van de voornoemde plannen, reeds is gewogen. Echter, sinds het vaststellen van de voornoemde plannen is het toetsingskader wat betreft ‘cultuurhistorie’ in relatie tot ‘een goede ruimtelijke ordening’ gewijzigd. Om die reden dient bij planologische besluitvorming opnieuw te worden getoetst aan het dan geldende toetsingskader.

1.2 Aanleiding

De gemeente Haaren bereidt op dit moment het bestemmingsplan “Essche Akker” voor. Dit bestemmingsplan ziet toe op het juridisch-planologisch regelen van de woningbouwlocatie als vastgelegd in het voornoemde stedenbouwkundige plan. Aangezien vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad als ‘nieuwe planologische besluitvorming’ dient te worden aangemerkt, dient het aspect ‘cultuurhistorie’ opnieuw te worden gewogen. Het onderhavige advies, inclusief bijlagen, voorziet in deze te maken afweging.

1.3 Leeswijzer

In dit advies wordt allereerst ingegaan op de casuïstiek en de uitgangspunten die worden gehanteerd voor het maken van de afweging. Immers, het maken van een afweging is niet vormvast en dient derhalve zorgvuldig te worden verantwoord. In het navolgende wordt de inkadering van de afweging gegeven, waarbij deze inkadering plaatsvindt voor diverse te onderscheiden ruimtelijke schaalniveaus. Als onderdeel van de inkadering van de twee laagste te onderscheiden ruimtelijke schaalniveaus wordt, ten behoeve van een goed begrip van de te maken afweging, voor het plangebied verwezen naar een

uitgevoerde cultuurhistorische analyse en waardestelling. Het advies wordt vervolgd met de daadwerkelijke afweging op basis van de geschetste kaders en de uitgevoerde analyse. Op basis van het voorgaande wordt beschouwd in hoeverre cultuurhistorie in de planvorming kan worden betrokken. Het advies wordt afgesloten met een eindafweging.

2. CASUÏSTIEK EN UITGANGSPUNTEN AFWEGING

2.1 Afweging van verschillende belangen

Om het woongebied “Essche Akker” mogelijk te maken dient een bestemmingsplan te worden opgesteld dat voldoet aan de vereiste van ‘een goede ruimtelijke ordening’. Dat een bestemmingsplan aan dit vereiste dient te voldoen is evident, dit is immers bepaald in art. 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). In het kader van de onderhavige afweging is het van belang de strekking van dit vereiste andermaal naar voren te brengen, namelijk: *‘een goede ruimtelijke ordening wordt verkregen door het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk’* (o.a. ABRvS 1 december 2011, nr. 201110800/1/R1). Het vereiste brengt met zich mee dat het belang ‘cultuurhistorie’ wordt afgezet tegen alle andere in het plangebied aanwezige belangen, waarbij het aspect dusdanig wordt meegewogen dat het cultuurhistorische belang bijdraagt aan de waarde van het harmonische geheel.

2.2 Afwegingskader: keuze voor drie ruimtelijke schaalniveaus

Om het aspect cultuurhistorie goed af te kunnen zetten tegen andere belangen dient, ten behoeve van een heldere structuur van de afweging, eerst het materieel object dat onderwerp is van de afweging te worden beschouwd. Het materieel object bestaat uit een (cultuur)landschap, grotendeels onbebouwd en met een agrarisch grondgebruik (gedeeltelijk bouwrijp gemaakt). Anders dan bij onderdelen van het artefactueel morfologisch patroon, denk hierbij aan monumentale gebouwen, spelen landschappelijke structuren een belangrijke rol in het waarderen van cultuurhistorische relictten. Deze structuren zijn in de basis veelal tot stand gekomen op basis van geomorfologische omstandigheden, als volgt: veel landschapselementen die de structuren vormen zijn af te leiden uit een historisch grondgebruik, het historisch grondgebruik is vervolgens vaak reliëfgerelateerd en gelieerd aan de (destijds) aanwezige bodemkwaliteiten. Inzake het aspect ‘geomorfologie’, wat kennelijk een belangrijke rol inneemt bij het duiden van cultuurhistorische relictten, kan worden aangegeven dat het beschouwen hiervan zeer schaalgevoelig is. Zoals eerder door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) overwogen (o.a. 26 juni 2013, nr. 201211507/1/R3), dienen deze waarden op diverse ruimtelijke schaalniveaus in de afweging te worden betrokken. Ten behoeve van de voorliggende afweging is daarom als aangrijpingspunt genomen een ruimtelijk ‘macro(schaal)niveau’, een ‘meso(schaal)niveau’ en een ‘micro(schaal)niveau’.

2.3 Uitgangspunten voor de afweging

In het kader van het uitwerken van de drie te onderscheiden ruimtelijke schaalniveaus dienen, ten behoeve van het verder inkaderen van de afweging, de volgende vragen te worden beantwoord. Op macroniveau kan de volgende vraag worden gesteld: *‘dient een gebied met daarin eventueel cultuurhistorische waarden te worden verstedelijkt en, zo ja, wat zijn hiervoor dan de randvoorwaarden?’*. Uitgaande van een bevestigend antwoord op de eerstgenoemde vraag, kan op meso- en microniveau de volgende vraag worden gesteld: *‘wordt bij de wijze van verstedelijking van het daartoe aangewezen gebied in voldoende mate rekening gehouden met eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden?’*. In het kader van de voorliggende afweging zijn de keuzes op macroniveau

reeds enige jaren geleden gemaakt. Aangezien deze keuzes reeds zijn verankerd in diverse documenten met een juridisch-planologische status, welke documenten als toetsingskader dienen voor het bestemmingsplan en daarnaast reeds hebben gediend voor het stedenbouwkundig ontwerp, worden deze keuzes als premisse in de voorliggende afweging gehanteerd. Omdat het een premisse betreft, zal dit advies zich dienaangaande hoofdzakelijk beperken tot een beschrijving van de gemaakte afweging op het macroniveau, zoals deze afweging is neergelegd in de hiervoor bedoelde diverse structuurvisies. Deze vastgelegde keuzes hebben echter een dermate grote impact op de planvorming, dat specifiek ten aanzien van het aspect 'cultuurhistorie' deze premisse nader worden verantwoord (bij de afweging op macroniveau).

De tweede gestelde vraag, aangaande het meso- en microniveau, bevat een passage die op verschillende wijzen kan worden geïnterpreteerd: 'wat is rekening houden met?'. Om te komen tot een eenduidige afweging, te meer daar 'cultuurhistorie' geen exacte wetenschap is, is het van belang om voor deze passage tot een stipulatieve definitie te komen. Het beantwoorden van deze vraag zal leiden tot een opsomming van het vigerende toetsingskader. Nu de uitgangspunten voor de afweging zijn vastgesteld, zal onderstaand de afweging van cultuurhistorische waarden in het kader 'van een goede ruimtelijke ordening' plaatsvinden aan de hand van het beantwoorden van de hiervoor gestelde vragen.

3. AFWEGING OP MACRONIVEAU

3.1 Inleiding

Onder een macro(schaal)niveau wordt in het voorliggende advies verstaan 'het ruimtelijk beschouwingsniveau dat het plangebied overstijgt'. Ruimtelijke keuzes ten aanzien van verstedelijking worden op dit schaalniveau vastgelegd in bindende provinciale beleidskaders (indien een provinciaal belang betrokken is) en in bindende gemeentelijke beleidskaders. In dit advies worden alleen die relevante beleidskaders aangehaald, welke een juridisch bindende werking hebben voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Aangezien deze kaders ingevolge art. 4.1 Wro (provinciale verordening) en art. 2.1 Wro (gemeentelijke structuurvisie) eveneens dienen te voldoen aan de vereiste 'een goede ruimtelijke ordening', kan worden gesteld dat het aspect 'cultuurhistorie' reeds bij het vaststellen van deze kaders is meegewogen. De volgende beleidskaders zijn relevant voor de onderhavige ontwikkeling: Verordening ruimte 2014 (hierna: Vr 2014), Structuurvisie Plus gemeente Haaren (2004) - deze visie was vigerend ten tijde van het vaststellen van het oorspronkelijke uitwerkingsplan - en Structuurvisie gemeente Haaren (2015). Zoals voornoemd zal de premisse dat het aspect 'cultuurhistorie' reeds heeft meegewogen bij het vaststellen van deze kaders nader worden verantwoord. Zodoende ontstaat een compleet beeld van de planontwikkeling.

3.2 Verordening ruimte 2014

Als juridisch-planologisch toetsingskader voor een bestemmingsplan ten aanzien van de locatiekeuze voor stedelijke uitbreiding dient de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant (verder: Vr 2014). Op het kaartbeeld van de Vr 2014 is het onderhavige plangebied weergegeven met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge art. 8.1 Vr 2014 is ter plaatse van een dergelijk 'zoekgebied' een stedelijke ontwikkeling mogelijk. In bijlage 2 bij de toelichting op de Vr 2014 is aangegeven dat als basis voor de aanwijzing van het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' heeft gediend de 'lagenbenadering' als toegepast in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) in het Uitwerkingsplan (2004) van het Streekplan (2002). Daarbij is in de voornoemde bijlage 2 is een geheel aan bronnen gegeven welke aan de basis heeft gestaan van de afweging volgens de lagenbenadering.

Enkele van de genoemde bronnen zijn de geomorfologische kaart, hoogtekaart, cultuurhistorische waardenkaart en de historische kaart. Aangezien het onderhavige plangebied is gelegen in een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' is derhalve de lagenbenadering toegepast en zijn de aanwezige geomorfologische en cultuurhistorische waarden reeds gewogen. Uit deze afweging is gebleken dat de cultuurhistorische waarden van de gronden kennelijk dusdanig laag zijn, dat deze gebieden kunnen worden verstedelijkt indien daaraan een behoefte bestaat.

In de tekst van het Uitwerkingsplan (2004) zijn daarnaast passages opgenomen specifiek ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen bij Esch. Zo is op p. 59 een schets gegeven van het landschappelijk raamwerk rondom Esch. Hierin is in de tweede alinea expliciet aangegeven: *'Ontwikkeling van de kern Esch wordt begrensd door het dal van de Essche Stroom en het Essche Loopje'*. Op p. 61 wordt in het licht van de lagenbenadering ingegaan op de gewenste wijze van verstedelijking ter plaatse van onder meer Esch (vijfde alinea): *'Bij de kleine kernen Esch [...] zijn bij de meest recente uitbreidingslocaties gedurende lange tijd onaffe dorpsranden ontstaan, grenzend aan landschappelijk waardevol gebied. Vanuit het streven naar ruimtelijke kwaliteit, is het gewenst om hier op beperkte schaal woningbouw ter afronding van de dorpsrand toe te staan. Hierbij dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden.'* Geconcludeerd kan worden dat verstedelijking ter plaatse van het plangebied, nu dit gelegen is in een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', in principe mogelijk is vanuit het provinciale beleid mits dit een afronding van de dorpsrand vormt en daarnaast rekening wordt gehouden met landschappelijke waarden.

Vermeldenswaardig is dat in de "Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 3" het plangebied wordt aangemerkt als zijnde 'bestaand stedelijk gebied', aangezien er een bestemmingsplan geldt dat reeds een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Deze juridische omzetting is echter niet relevant in het licht van de onderhavige te maken afweging.

3.3 Structuurvisie Plus gemeente Haaren (2004)

In 2004 heeft de gemeente Haaren de Structuurvisie Plus vastgesteld. Een dergelijke Structuurvisie Plus werd destijds opgesteld om als nadere gemeentelijke invulling van het provinciale Uitwerkingsplan te dienen. Op p. 48 en p. 49 van de structuurvisie wordt ingegaan op de wenselijke ruimtelijke ontwikkeling van Esch in het licht van een eventuele verstedelijkingsopgave en de daarbij betrokken landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ten aanzien van het onderhavige initiatief wordt vermeld: *'Aan de zuidzijde [...van het dorp...] daarentegen is sprake van harde kernranden. De nieuwbouw langs De Venakker vormt op dit moment een harde rand, de bebouwingwand is dicht en biedt amper zicht op het landelijk gebied. Ook de plaatsing van houten schuttingen in een grote variëteit in de achterste perceelsgrens draagt bij tot een harde kernrand. De kwaliteit van deze kernrand is op dit moment echter laag te noemen. Het afbouwen van de wijk 'De Venakkers' biedt mogelijkheden om een zachtere en transparantere kernrand te ontwikkelen, waarbij zichtlijnen naar het landschap een belangrijk ontwerp criterium moeten zijn. Door deze afronding wordt de kwaliteit van de kernrand verbeterd en wordt de belevingswaarde sterk verhoogd'*. Geconcludeerd kan worden dat verstedelijking ter plaatse van het plangebied mogelijk is mits dit er sprake is van zichtlijnen naar het landschap en een verbetering van het aanzicht van de dorpsrand.

3.4 Structuurvisie gemeente Haaren (2015)

In 2015 heeft de gemeente Haaren een nieuwe structuurvisie vastgesteld. In lijn met de eerdere planologische besluitvorming is in deze visie de eerder overwogen verstedelijking opnieuw vastgelegd (plangebied behoort tot het 'Woongebied'). In deze visie is niet specifiek ingegaan op de locatie 'Essche Akker', maar in zijn algemeenheid zijn wel uitgangspunten vastgelegd voor cultuurhistorie en dorpsafronding in het algemeen. Zo zijn in Hoofdstuk 5 van deel A (Omgevingskwaliteit) de volgende uitgangspunten vastgelegd (p. 55). Een bedreiging voor de omgevingskwaliteit wordt gevormd door:

- aantasting van cultuurhistorisch waardevol landschap vanwege het verdwijnen van landschapselementen en de aantasting van gebieden als open polders of bolle akkers;
- ontwikkelingen die het robuuste karakter van het landschap (structuur en samenhang) aantasten;
- vermindering van de visuele relatie van de dorpen met het omliggende landelijke gebied.

Geconcludeerd kan worden dat in deze structuurvisie eveneens de verstedelijking van de Essche Akker op macro-schaalniveau mogelijk wordt geacht, maar dat daarbij juist bij de uitwerking van de stedelijke ontwikkeling aandacht moet zijn voor cultuurhistorische en landschappelijke waarden (in de omgeving).

3.5 Verantwoording van de gehanteerde premisse op macroniveau

Op basis van de voornoemde beschrijvingen van de juridisch-planologische kaders, waarin de afweging van het aspect 'cultuurhistorie' op macroniveau is gemaakt, blijkt dat het gewenst is om het plangebied Essche Akker te verstedelijken. Gelet op het abstracte karakter van de genoemde beleidsdocumenten en het feit dat zij enkel de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weergeven, is in deze documenten zelf niet zichtbaar hoe het cultuurhistorische aspect heeft meegewogen in de uiteindelijk gemaakte keuzes. Omdat de keuzes een essentiële invloed hebben op de planvorming voor de Essche Akker, en deze keuzes in de onderhavige afweging als premisse worden gehanteerd, wordt onderstaand beschreven hoe 'cultuurhistorie' is betrokken in het beleid op macroniveau.

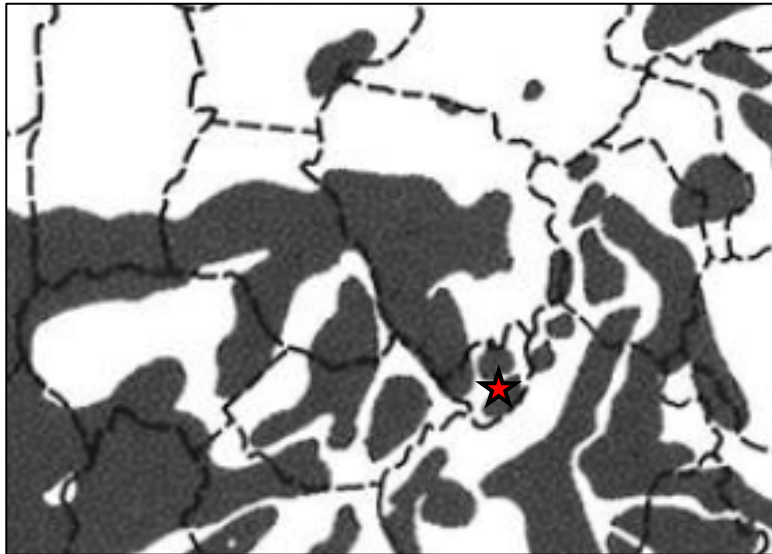
Het generieke ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Haaren gaat uit van het ontwikkelen van (woningbouw)locaties die aansluiten bij een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Dit beleid is vastgelegd in de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro en art. 3.1 lid 2 onder c Vr 2014. De grondslag van het bouwen naar behoefte is eveneens vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie (deel A, Hoofdstuk 1). Een bestaande kwalitatieve behoefte kan aanleiding geven om het bestaande stedelijk gebied uit te breiden, indien binnen dat bestaande stedelijke gebied niet aan de (kwalitatieve) behoefte kan worden voldaan. Indien het op basis van het voorgaande noodzakelijk is het bestaand stedelijk gebied uit te breiden, dan geldt het 'generieke bundelingsbeleid'. Dit houdt in dat verstedelijking zoveel mogelijk wordt geconcentreerd en dat het landschap zoveel mogelijk gevrijwaard blijft van 'verstening'. Dit bundelingsbeleid blijkt onder meer uit de systematiek van de Verordening ruimte 2014, welke systematiek is vastgelegd in bijlage 1 van de toelichting op de Vr 2014. De bundeling van verstedelijking is daarnaast vastgelegd in art. 8.1 lid 2 onder a Vr 2014; als volgt: 'de stedelijke ontwikkeling sluit aan bij het bestaand stedelijk gebied (...)'. Het regime 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' is met het oog op het generieke bundelingsbeleid hoofdzakelijk aansluitend aan het 'bestaand stedelijk gebied' gelegen in het kaartbeeld van de Vr 2014. Gelet op het voorgaande dient een 'vergroting van het oppervlak van het (bestaand) stedelijk gebied' plaats te hebben 'aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied'. Vanuit de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en art. 3.1 lid 3 onder c Vr 2014 dient voorts het aspect 'mobiliteit' te worden meegewogen bij de locatiekeuze van de 'aansluitende uitbreiding' van het bestaand stedelijk gebied.

Nu is vastgesteld dat een uitbreiding van het stedelijk gebied aansluitend aan het 'bestaand stedelijk gebied' dient plaats te vinden en dat daarbij het mobiliteitsaspect dient te worden gewogen, geldt dat daarnaast een integrale keuze dient te worden gemaakt in welke richting het 'bestaand stedelijk gebied' wordt uitgebreid. Immers, niet iedere uitbreidingsrichting is even geschikt. Zoals voornoemd vindt deze afweging gelet op het provinciaal belang ten eerste op provinciaal niveau plaats. Op basis van de lagenbenadering, een benadering waarin alle potentieel voorkomende waarden (bv. bodem, hydrologie, ecologie, aardkunde, cultuurhistorie, landschap) in samenhang met elkaar worden gewogen, worden locaties aangewezen waar verstedelijking mogelijk is. Gelet op de ligging van Esch in een omgeving met veel natuur- en landschapswaarden (EHS, groenblauwe mantel) is gebleken dat er relatief weinig locaties aansluitend aan het 'bestaand stedelijk gebied' in aanmerking komen voor verstedelijking. Op basis van de lagenbenadering is er voor gekozen om het gebied tussen de bestaande dorpsrand en het Essche Loopje aan de oostzijde van Esch aan te wijzen voor verstedelijking ('zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'); dit is de locatie waarbij verstedelijking zich het minst slecht verhoudt tot het behoud van omgevingswaarden (gelet op de ligging van de waardevolle Essche Stroom aan de westzijde).

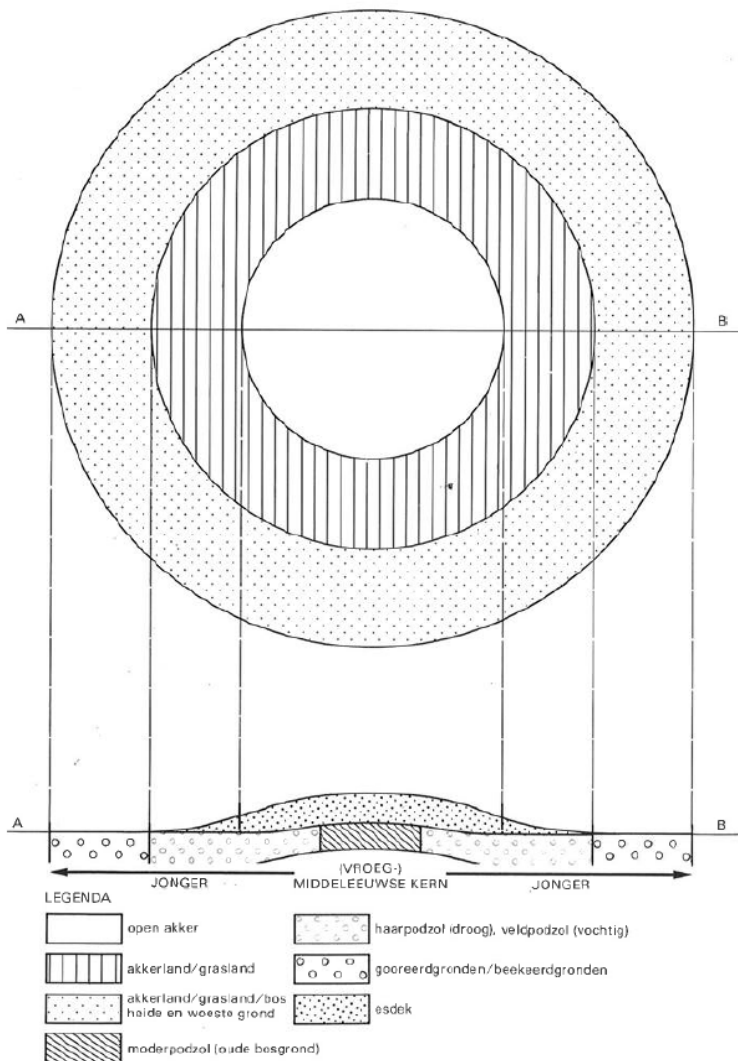
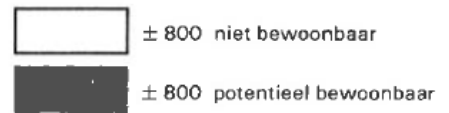
In het licht van de lagenbenadering is het van belang inzicht te hebben in de vraag hoe de cultuurhistorische waarden zijn gewogen in relatie tot het generieke bundelingsbeleid. Meer specifiek betreft het dan de cultuurhistorische waarden van akkercomplexen, aangezien dit één van de meer van belang zijnde cultuurhistorische kenmerken van het plangebied betreft. Om dit inzicht te bieden wordt hieronder de ruimtelijke ontwikkeling van deze akkercomplexen beknopt uiteengezet.

Het ontstaan van akkercomplexen is nadrukkelijk gekoppeld aan de beschikbaarheid en geschiktheid van gronden (destijds) om hier, met relatief eenvoudige landbouwkundige methoden, voedsel te verbouwen. Deze beschikbaarheid en geschiktheid van gronden was oorspronkelijk met name gelegen in de voorkomende grondsoort (al dan niet eenvoudig te bewerken en de mate van vruchtbaarheid van de grond) en de mate waarin bij deze gronden gewoond kon worden. Immers, teneinde de continuïteit van het intensieve gebruik van de akkers zeker te stellen moest op korte afstand worden gewoond. De beschikbaarheid en geschiktheid van gronden voor deze doeleinden is grotendeels 'hoogte-gerelateerd'. De hoger gelegen delen van het landschap waren droger dan de lagere delen van de landschap en daardoor beter geschikt. De hoger gelegen delen van landschap ('droogte-eilanden') zijn, door het ontstaan van een fijnmazig bekenpatroon, gefragmenteerd over het oostelijk deel van Brabant gelegen. De bewoning en ontginning van gronden ten behoeve van akkerbouw heeft dan ook eveneens gefragmenteerd plaatsgevonden, uitsluitend op deze droogte-eilanden.

Bewoning concentreerde zich oorspronkelijk op de hoogste delen van deze 'droogte-eilanden'. In de Hoge Middeleeuwen verplaatsten sommige nederzettingen zich naar de randen van deze 'droogte-eilanden', op de overgang van 'hoog' naar 'laag'. In beide ontwikkelingsvormen bleven de akkers behorende bij de nederzettingen zo veel mogelijk boven op de 'droogte-eilanden' gesitueerd. In de loop van eeuwen is dit ruimtelijke patroon zichtbaar gebleven, met dien verstande dat zowel de nederzettingen als de akkers ten gevolge van bevolkingsgroei werden vergroot. Uit recent onderzoek (Spek, 2004) is gebleken dat in Noord-Brabant op het hoogtepunt 32% van de hogere gronden, de zogenoemde 'droogte-eilanden', in beslag was genomen door de inmiddels grote aaneengesloten 'open akkercomplexen'.



Potentiële bewoning in Oost-Brabant, circa 800 na Chr. De potentieel bewoonbare gebieden (grijs), de droogte-eilanden, lagen voor een groot deel op dekzandruggen. De ligging van Esch is weergegeven met een ster. In zwartwitte belijning zijn de (oude) gemeentegrenzen weergegeven.



Modelmatige weergave van de relatie tussen bodemgebruik en bodemtype (vruchtbaarheid bodem en de mate waarin een bodem vocht kon vasthouden). Zichtbaar is dat de akkercomplexen zoveel mogelijk rondom de nederzettingen waren gelegen en dat naarmate de afstand naar de bewoningskern toenam, het aandeel woeste gronden in het bodemgebruik groter werd.

Dit relatief grote ruimtebeslag van de akkers, bijna 1/3e deel van de hogere gronden, was niet willekeurig verspreid over de hogere gronden, maar maakte deel uit van een ruimtelijk patroon. Dit ruimtelijke patroon hield in dat het grootste deel van de akkers en akkercomplexen direct rondom de bewoningskern was gesitueerd. Naarmate de afstand van de bewoningskern toenam, nam het aandeel akkers in het grondgebruik af. Het is evident dat indien de bewoningskern wordt uitgebreid (en dit heeft traditioneel plaats aansluitend aan de bestaande kern), dit dan met name ten koste gaat van de 'akkercomplexen' daar deze met name rondom deze kern zijn / waren gelegen. Veelal wordt gesproken over het 'opeten' van veel akkercomplexen in Noord-Brabant door dorpsuitbreidingen na de Tweede Wereldoorlog. Ook Esch is na de Tweede Wereldoorlog fors uitgebreid en idem aan andere Brabantse kernen heeft dit geleid tot het 'opeten' van het 'akkercomplex' wat oorspronkelijk bij de bewoningskern hoorde.

Ten aanzien van de ontwikkeling van 'akkercomplexen' kan worden geconcludeerd dat er een lange periode van transgressie (uitbreiding) van de akkers heeft plaatsgevonden en dat met name na de Tweede Wereldoorlog een periode van regressie (terugtrekking, vermindering) van de akkers heeft plaatsgevonden. Op macroniveau ligt in het kader van de lagenbenadering de vraag voor of het 'akkercomplex' ter plaatse van de Essche Akker dient te worden verstedelijkt, nu dit (gedeeltelijk) één van de laatste restanten is van het voormalige 'akkercomplex' van Esch. Ten aanzien van deze vraag heeft de volgende afweging plaatsgevonden:

- verstedelijking in de vorm van uitbreiding dient plaats te hebben op de gronden waar de minste waarden worden geschaad en waarbij het minste 'verstening' van het landschap plaatsheeft (bundelingsbeleid);
- op de (voormalige) 'akkercomplexen' zijn relatief gezien minder waarden aanwezig dan de (voormalige) 'woeste gronden' (heide en beekdalen), welke laatste gronden thans veelal behoren tot de EHS (waaronder Essche Stroom);
- de (voormalige) 'akkercomplexen' worden veelal reeds begrensd door 'bestaand stedelijk gebied', waardoor de (beleving van de) 'verstening' relatief beperkt blijft ten opzichte van een uitbreidingslocatie die niet is verbonden met het bestaand stedelijk gebied;
- het lenigen van de kwalitatieve behoefte aan woningbouw vindt uitsluitend plaats ten behoeve van het lenigen van een lokale behoefte. Gelet op de aanwezige waarden wordt niet voorzien in het lenigen van een regionale behoefte;
- evenals voor stedelijke functies, dient ook het landschap in regionaal verband te worden beschouwd en niet (uitsluitend) op lokaal c.q. gemeentelijk schaalniveau. Esch maakt deel uit van een grotere landschappelijke (micro-)regio. Binnen deze (micro-)regio komen nog in voldoende mate 'akkercomplexen' voor. De lokale ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap blijft derhalve zichtbaar en beleefbaar.

Gelet op de voornoemde afwegingen heeft het aspect 'cultuurhistorie', meer specifiek het deelaspect 'akkercomplex', op macroniveau geen doorslaggevende rol gespeeld in het bepalen van de richting waarin het bestaand stedelijk gebied van Esch zich kan uitbreiden. Geconcludeerd kan worden dat, gezien de ligging van de 'akkercomplexen' veelal rondom bestaande bewoningskernen, het voornoemde generieke bundelingsbeleid van verstedelijking tot gevolg heeft dat veel voormalige akkers zijn c.q. worden verstedelijkt.

3.6 Conclusie

In de inleiding is ten aanzien van het beschouwen van het macroniveau de volgende vraag gesteld: 'dient een gebied met daarin kennelijk cultuurhistorische waarden te worden verstedelijkt en, zo ja, wat zijn hiervoor dan de randvoorwaarden?'. De vraag kan beantwoord worden met de conclusie dat in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening', waarbij onder andere het aspect cultuurhistorie is beschouwd, op provinciaal en gemeentelijk niveau een verstedelijkingsstrategie is vastgelegd waarin het gebied Essche Akker in aanmerking komt voor verstedelijking. Verschillende belangen zijn daarbij tegen elkaar afgewogen, waarbij uiteindelijk de volgende belangen doorslaggevend zijn geweest vóór verstedelijking:

- het volkshuisvestelijk belang; het voldoen aan een bestaande kwantitatieve woningbehoefte (aantallen woningen) en een bestaande kwalitatieve woningbehoefte (type woonmilieu);
- het bieden / behouden van een goed voorzieningenpatroon; het door het realiseren van nieuwe woningen aansluitend aan het bestaande stedelijke gebied bieden van een voldoende groot verzorgingsgebied voor de gevestigde voorzieningen;
- het landschapsbelang; indien woningen buiten bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, dan vindt dit plaats in de aan het bestaand stedelijk gebied grenzende locaties met de minste waarden danwel milieutechnische beperkingen – er is zodoende sprake van een redelijke afwezigheid van alternatieven voor te verstedelijken gebieden.

De conclusie dat de Essche Akker, met de daarvoor geldende voorwaarden die doorwerken naar de afweging op meso- en microniveau, in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' geschikt is voor verstedelijking geldt (gelet op de hiervoor opgenomen onderbouwing) als premisse voor de verdere cultuurhistorische afweging. De afweging van cultuurhistorische waarden op meso- en microniveau dient dan ook te worden beschouwd als een verdere verfijning op basis van de gestelde randvoorwaarden aan verstedelijking.

4. AFWEGING OP MESO- EN MICRONIVEAU

4.1 Inleiding

Onder een meso- en micro(schaal)niveau wordt in het voorliggende advies verstaan 'het ruimtelijk beschouwingsniveau dat het totale plangebied, danwel specifieke delen van het gebied als materieel object heeft'. Zoals in de inleiding weergegeven, kan ten aanzien van deze afweging de volgende vraag worden gesteld: *'wordt bij de wijze van verstedelijking van het daartoe aangewezen gebied in voldoende mate rekening gehouden met eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden?'*. Vast staat dat bij de beantwoording van deze vraag geen gebruik kan worden gemaakt van reeds vastgestelde juridisch-planologische documenten, de afweging in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient op deze niveaus nog plaats te vinden. Onderstaand vindt deze afweging plaats, waarbij allereerst wordt ingegaan op de vraag: *'wat is rekening houden met?'*.

4.2 Wat wordt verstaan onder 'rekening houden met'?

Om het aspect 'cultuurhistorie' goed af te kunnen wegen in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' hebben de nationale, provinciale en gemeentelijke wetgevers gepoogd hier ten behoeve van het functioneren van het ruimtelijk ordeningsstelsel een nauwkeuriger toetsingskader voor te ontwerpen. Immers, het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' biedt te weinig concrete kaders om een ruimtelijke ontwikkeling aan te toetsen. Onderstaand worden deze toetsingskaders kort uiteengezet:

- Nationale wetgever: in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) wordt in art. 3.1.6 lid 4 aanhef en onder a beschreven: 'bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt in de toelichting ten minste neergelegd een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden'. In de Memorie van Toelichting op het besluit tot wijziging van het Bro inzake de toevoeging van het voornoemde lid wordt door de wetgever toegelicht dat dit betekent 'dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden'. Daarnaast wordt vermeld dat 'dus wordt bewerkstelligd dat de cultuurhistorische belangen vooraan in het planvormingsproces worden meegewogen'. Geconcludeerd kan worden dat de wetgever uitsluitend een wegingsmoment heeft bedoeld toe te voegen in het ruimtelijk ordeningsstelsel; niet een bindende inhoudelijke cultuurhistorische norm over hoe vervolgens met die cultuurhistorische waarden dient te worden omgegaan. Dit laatste is namelijk onderdeel van de weging.
- Provinciale wetgever: in de Verordening ruimte 2014 wordt uitsluitend ingegaan op het aspect cultuurhistorie wanneer dit een provinciaal belang betreft. Provinciale belangen met betrekking tot cultuurhistorie zijn uitsluitend aanwezig ter plaatse van 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang'. Het onderhavige plangebied is niet gelegen ter plaatse van deze regimes, waardoor kan worden gesteld dat deze uit dit oogpunt niet in de planontwikkeling behoeven te worden betrokken.
- Gemeentelijke wetgever: de gemeente Haaren beschikt niet over een specifiek beleid ten aanzien van cultuurhistorie. Uitgegaan dient te worden van het generieke ruimtelijke beleid. Dit beleid is voornoemd uiteengezet.

Samenvattend kan worden gesteld dat op basis van de drie toetsingskaders het volgende kan worden verstaan onder 'rekening houden met':

- het wegen van cultuurhistorische waarden ten opzichte van andere belangen.

Om cultuurhistorische waarden te kunnen wegen ten opzichte van andere belangen dient allereerst inzicht te worden verkregen in wat deze cultuurhistorische waarden zijn. Op macroniveau is de cultuurhistorische waarde (en de weging daarvan) van de Essche Akker reeds in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat met name op meso- en microniveau, bij het ontwerp en de inrichting van het te realiseren woongebied, cultuurhistorie dient te worden betrokken. Dit heeft dan met name betrekking op de relatie van de kern met het landschap en daarnaast de afronding van de dorpsrand (creëren zachtere dorpsafronding). Om cultuurhistorie op dit niveau goed bij de planvorming te betrekken is door RAAP in augustus 2015 een cultuurhistorisch advies opgesteld. Dit advies is als bijlage bij de onderhavige afweging gevoegd. In dit advies is ten eerste een analyse gegeven van de cultuurhistorische waarde van het plangebied en is tevens een waardestelling van het gebied gegeven.

Uit dit advies blijkt dat door de huidige toestand van het plangebied en de sterk veranderde omgeving ten zuiden en westen ervan, de cultuurhistorische waarde van het plangebied gering is. Het plangebied vormt weliswaar een groen, maar (deels) reeds bouwrijp gemaakt, terrein dat aan meerdere zijden door bebouwing omgeven wordt en waar de reeds verrichte ingrepen (zoals het aanleggen van de weg) afbreuk hebben gedaan aan eventueel ooit aanwezige waarden. Feitelijk vormt het plangebied achter de

lange doorlopende kavelgrens in zijn huidige toestand door het ontbreken van een gradiënt, historische verkaveling, relict van beplanting etc. een vanuit cultuurhistorisch perspectief weinig waardevol gebied en levert het geen bijdrage aan de historische herkenbaarheid van het landschap in zijn omgeving. De historische gradiënt van bouwlandkamp / Essche Akker via het smalle beekdal naar de bouwlandkamp aan de overzijde is hier immers door ingrepen in het verleden al niet meer herkenbaar. Bebouwing van het plangebied levert daarom geen negatieve bijdrage aan de herkenbaarheid van de structuur. Verder uitgesplitst kan op basis van hierboven genoemde criteria gesteld worden dat het plangebied weinig cultuurhistorische waarde heeft. Er is nauwelijks sprake van gaafheid, niet van het plangebied zelf nog van de context. Ook de contextwaarde is daarom gering: het plangebied wordt voor de helft omgeven door bebouwing, en juist het geheel aan akkers (open akkers en bouwlandkampen) waar het plangebied (deels) een onderdeel van vormde, is hier al volledig volgebouwd. De samenhang met de aangrenzende bouwlandkamp is daardoor verdwenen. Ook het beekdal is grotendeels zo overschreven en herverkaveld, dat het plangebied daar geen herkenbaar onderdeel meer van vormt. Daarbij komt dat in de jaren '60 hier een herverkaveling en vulling van het beekdal met materiaal heeft plaatsgevonden, waardoor de herkenbaarheid van de gradiënt verminderd is. De plek leent zich daardoor nauwelijks meer voor het vertellen van 'het historisch-landschappelijk verhaal van Esch'.

Op basis van onze landschapsreconstructie is bepaald dat het noordwestelijke deel van het plangebied op een oude bouwlandkamp (akker) en het zuidoostelijke bouwblok in het vroegere beekdal staat. Dit laatste bouwblok steekt in de richting van de bouwlandkamp aan de overzijde van de lange, doorlopende kavelgrens (nu een watergang). Het zuidoostelijke bouwblok steekt, wanneer we louter naar het plangebied kijken, op het eerste oog als een vooruitgeschoven post de open ruimte in. Wanneer we echter iets ruimer kijken, zien we dat ook aan de straten De Venakker en Broxven de bebouwing tot aan of (bij het Broxven) zelfs over (het verlengde van) de lange rechte kavelgrens gaat. Door uitvoering van het bouwplan ontstaat een nieuwe dorpsgrens aan een oude watergang, die hiermee een nieuwe functie als markering krijgt. Door uitvoering van het plan ontstaat de mogelijkheid de rand van de bebouwde kom op een kwalitatief hoogwaardiger wijze 'af te ronden' dan nu bij de achterzijde van de tuinen van De Venakker het geval is. De schuttingen en stenen bergingen van deze woningen leveren geen positieve bijdrage aan de cultuurhistorische waarde van het aangrenzende gebied. Zaak is daarmee wel dat er zorgvuldige aandacht wordt besteed aan de zuidoostelijke afronding van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de cultuurhistorische waarde van het plangebied niet hoog is, maar dat wel aandacht dient uit te gaan naar een groene en zachte dorpsafronding. Zodoende wordt de structuur van het aangrenzende gebied niet aangetast.

5. BETREKKEN ASPECT CULTUURHISTORIE IN DE PLANVORMING

5.1 Inleiding

Uit de afweging van cultuurhistorische waarden op macro-, meso- en microniveau blijkt dat uitsluitend het realiseren van een groene en zachte dorpsafronding van belang is het licht van 'een goede ruimtelijke ordening'. Andere cultuurhistorische aspecten zijn niet van doorslaggevend belang geweest in het kader van de gemaakte belangenafweging in het licht van 'een goede ruimtelijke ordening'. Er zijn twee mogelijkheden om een groene en zachte dorpsafronding (juridisch bindend) te betrekken in de planvorming. Ten eerste door het opstellen van een cultuurhistorisch inpassingsplan dat wordt

toegevoegd aan het bestemmingsplan en ten tweede door beperkingen aan het oprichten van erfafscheidingen voor te schrijven. In de volgende paragrafen wordt hierop nader ingegaan.

5.2 Cultuurhistorisch inpassingsplan (voorwaardelijke verplichting in bestemmingsplan)

Uitsluitend het oostelijk gelegen blok met aaneengebouwde woningen is in het stedenbouwkundig plan met de achterzijde naar het omliggende landschap gelegen. Een groene en zachte afronding behoeft uitsluitend op deze locatie plaats te vinden. Alle overige woningen zijn wél op het omliggende landschap georiënteerd. Daarnaast bevat het overige deel van het plan de groene inrichting die zorgt voor de doorzichten van deze woningen naar het landschap.

In een bestemmingsplan dient een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen die voorschrijft dat een groene afronding (welke wordt vastgelegd in een 'cultuurhistorisch inpassingsplan') dient te worden gerealiseerd en aldus in stand wordt gehouden. Een dergelijke planregel kan als volgt worden geformuleerd:

x.x Algemene aanduidingsregels

x.x.x Algemeen

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorische inpassing' zijn de gronden, behalve bestemd voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd voor de cultuurhistorische inpassing van het aangrenzende woongebied;
- b. de cultuurhistorische inpassing voor zover begrepen in de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorische inpassing' dient voor ingebruikname van de bebouwing die op grond van dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt ter plaatse van het oostelijke blok met aaneengebouwde woningen te zijn aangelegd overeenkomstig het cultuurhistorisch inpassingsplan en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden;
- c. onder cultuurhistorisch inpassingsplan wordt in deze regels verstaan het 'Cultuurhistorisch inpassingsplan Essche Akker', gedateerd xxx, dat is bijgevoegd in Bijlage 1;
- d. onder 'oostelijk blok met aaneengebouwde woningen' wordt in deze regels verstaan het gebied dat als zodanig is geduid op de kaart als bijgevoegd in Bijlage 2.

In een cultuurhistorisch inpassingsplan dient te worden vastgelegd dat op de achterste perceelsgrenzen van de woningen wordt voorzien in de realisatie van een groene erfafscheiding, bijvoorbeeld in de vorm van een haag. In het inpassingsplan dient aandacht uit te gaan naar de lengte en breedte van de aan te leggen groenvoorzieningen, de te hanteren beplantingssoorten en het plantverband.

5.3 Beperkingen aan oprichten erfafscheidingen

Om een in cultuurhistorisch opzicht goede afronding te realiseren is het gewenst dat vanuit het aangrenzende landschap de groene afronding als vastgelegd in het cultuurhistorisch inpassingsplan goed zichtbaar en daardoor beleefbaar is. Doordat de aanleg van groenvoorzieningen plaatsheeft op uitgeefbare gronden bestaat er de mogelijkheid dat afbreuk aan deze beleving wordt gedaan doordat bewoners vóór of áchter de begroeiing gesloten erfafscheidingen oprichten. Het is uit cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk dat rondom de begroeiing een wildgroei aan diverse typen erfafscheidingen plaatsheeft; daarnaast is ook niet ieder type erfafscheiding wenselijk. Derhalve is het van belang om de mogelijkheden tot het oprichten van erfafscheidingen te reguleren, zodanig dat uitsluitend erfafscheidingen in een open constructie (draadomheiningen) kunnen worden opgericht. Dit type

omheiningen zal gelet op hun aard wegvallen tegen de begroeiing, terwijl bijvoorbeeld muren of gesloten houten schuttingen niet zullen wegvallen tegen de begroeiing. Nu erfafscheidingen uitsluitend in de vorm van draadomheiningen wenselijk worden geacht, is het mogelijk dat er vanaf het aangrenzende landschap zicht ontstaat op de achtererven van de woningen (indien bewoners niet kiezen voor het beplanten van het achtererf). Gelet op het landschapsbeeld is het niet wenselijk dat deze achtererven 'verrommelen' of middels het vergunningsvrij bouwen (Bijlage II Bor) 'dichtslibben'. Om die reden kan, ter ondersteuning van de voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de begroeiing, een regeling worden opgenomen die bebouwing van een klein gedeelte van de achtererven sterk reguleert. In (een klein gedeelte van) de bestemming 'Wonen' kan hiertoe bijvoorbeeld de aanduiding 'landschapswaarden' worden opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend tuinhuisjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erfafscheidingen met een draadwerkconstructie worden toegepast. Gelet op de definitie van 'erf', als opgenomen in artikel 1, eerste lid van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), wordt met de aanduiding 'landschapswaarden' beoogd de begrepen gronden niet als zijnde 'erf' en daarmee ook niet als 'achtererf' te duiden, zodat het ter plaatse niet mogelijk is om vergunningsvrije bouwwerken op te richten. De mogelijkheid om in stedelijk gebied uit cultuurhistorisch oogpunt vergunningvrij bouwen in te perken is nader uiteengezet in het Staatsblad 2014 333, blz. 44 e.v.

Een dergelijke regeling kan bijvoorbeeld als volgt worden vormgegeven (binnen de bestemming 'Wonen'):

x.x Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

x. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', uitsluitend voor instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden.

x.x Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel x.x omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' geen bebouwing is toegestaan, uitgezonderd het bepaalde in x.x.x

x.x.x Toegestane bouwwerken ter plaatse van aanduiding 'landschapswaarden'

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van een tuinhuisje worden gebouwd onder de voorwaarden dat:
 1. de oppervlakte maximaal 7,5 m² bedraagt;
 2. de lengte of breedte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de goothoogte maximaal 2,1 meter bedraagt;
 4. de bouwhoogte maximaal 2,6 meter bedraagt;
 5. de dakhelling maximaal 15° bedraagt.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd in de vorm van omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste 2 meter mag bedragen.

6. EINDAFWEGING

Geconcludeerd kan worden dat ten behoeve van het voorliggende initiatief op alle ruimtelijke schaalniveaus het aspect 'cultuurhistorie' is gewogen in het licht van 'een goede ruimtelijke ordening'. Uit de afweging blijkt dat uitsluitend ten behoeve van een 'groene en zachte afronding' van het dorp in relatie tot het omliggende landschap in het onderhavige plan voorzieningen dienen te worden getroffen. Voorzieningen kunnen worden getroffen in de vorm van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels in combinatie met een cultuurhistorisch inpassingsplan met daarnaast een regeling die beperkingen stelt aan het oprichten van (vergunningvrije) erfafscheidingen.

Bijlage
Cultuurhistorisch advies Essche Akker
(meso- en microniveau)

1

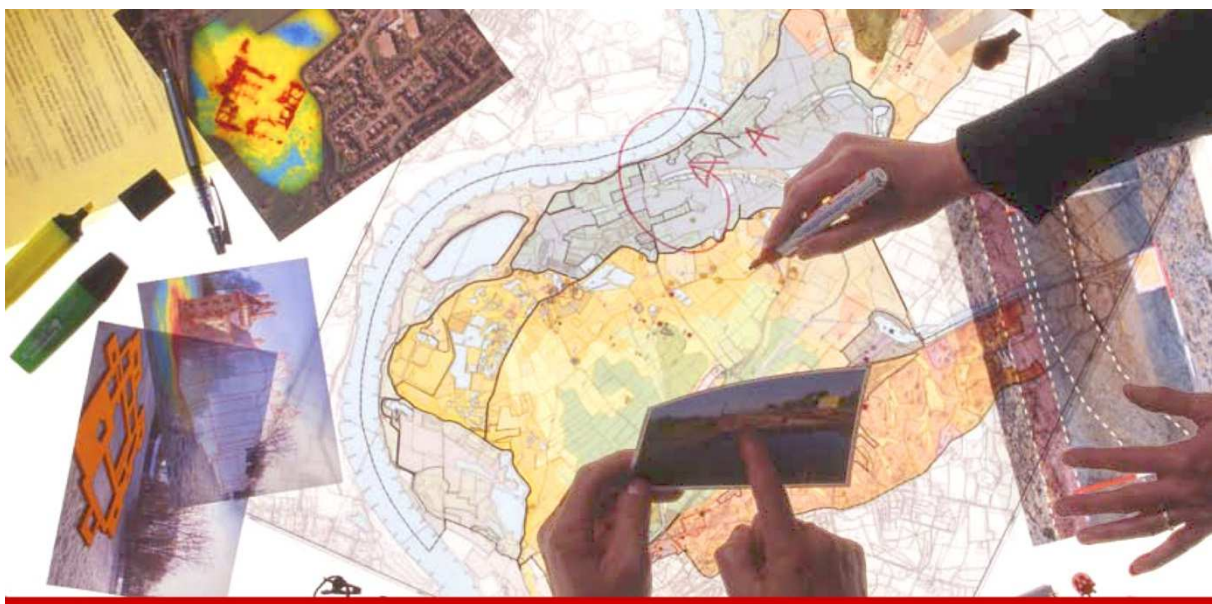
Adviesdocument 785

Project: Cultuurhistorisch advies ten behoeve van plangebied Venakkers /
Essche Akker te Esch, gemeente Haaren

Projectcode: 23626HAEA

Opdrachtgever: Gemeente Haaren

Datum: 19 augustus 2015



CULTUURHISTORISCH ADVIES ESSCHE AKKER

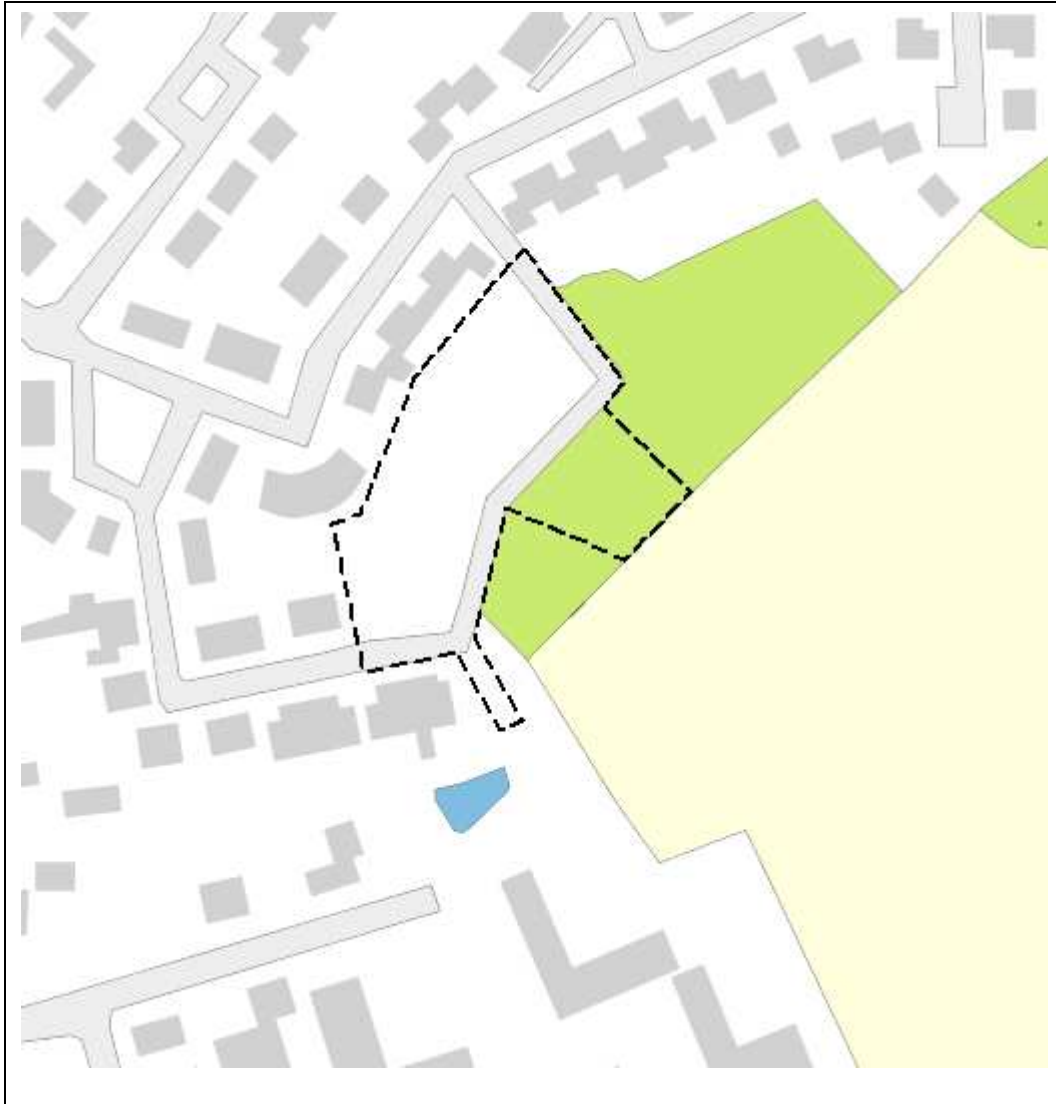
*ir. L.J. Keunen, senior projectleider cultuurhistorie
RAAP Archeologisch Adviesbureau*

19 augustus 2015

Inleiding

De gemeente Haaren is voornemens een woongebied te ontwikkelen in het plangebied Venakkers aan de oostzijde van Esch (gem. Haaren). Daarvoor zijn reeds een bestemmingsplan en uitwerkingsplan opgesteld. Omdat voor fase IV de plannen aangepast dienen te worden vanwege veranderde economische omstandigheden, is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan wordt opgesteld door Compositie 5 stedenbouw. De verandering heeft betrekking op het verschuiven van bouwblokken om andere woningtypen mogelijk te maken en een andere inrichting van het openbaar gebied. Volledigheidshalve dient, ten aanzien van de huidige toestand van het deelgebied van fase IV (Essche Akker), vermeld te worden dat een deel inmiddels bouwrijp is gemaakt en ook een ontsluitingsweg reeds is aangelegd.

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat er in het bestemmingsplan een afweging moet worden gemaakt hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Om die reden heeft de gemeente Haaren via Compositie 5 stedenbouw gevraagd een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren ten aanzien van het plangebied Essche Akker.



Figuur 1. Het plangebied Essche Akker, weergegeven op een recente topografische kaart (top10vec).

In dit adviesdocument presenteren we allereerst onze analyse. Daarna volgt op basis daarvan een waardestelling, waarna we onze conclusies en adviezen presenteren.

Analyse

Het plangebied

Het plangebied Essche Akker bevindt zich aan de zuidoostelijke zijde van het dorp Esch. Binnen het plangebied vielen in 1832 delen van de kadastrale percelen:

- B319: weiland, eigendom van Hendrik Broekmans, klompenmaker;
- B339: bouwland, eigendom van idem;
- B340: bouwland, eigendom van idem;

- B343: bouwland, eigendom van Laurens Brox, bouwman;
- B352: weiland, eigendom idem;
- B353: weiland, eigendom van Wijnant Dekkers, bouwman.



Figuur 2. Het plangebied op het kadastraal minuutplan uit 1832 (Esch, sectie B, blad 01).

Het dorp Esch

Voordat we verder op deze percelen inzoomen, kijken we eerst naar de bredere context van het dorp Esch. De dorpskern van Esch bestond in de vroege 19e eeuw nog uit een clusters met bebouwing rond het punt waar Leunisdijk, Haareneweg en Dorpsstraat samenkwamen. Langs de Leunisdijk is een kort bebouwingslint te herkennen. Nabij lagen langs Leunisdijk (historisch: *Leuningsdijk*), Haareneweg en Postelstraat (historisch: *Spoelsteeg*) enkele gehuchtjes. De verkaveling op het kadastraal minuutplan uit 1832 laat nog zien, dat de Dorpsstraat, in 1832 nog Weiackersweg geheten, niet tot de middeleeuwse wegenstructuur rond het dorp behoorde. De straat doorkruist namelijk de vermoedelijk middeleeuwse verkaveling van de Weiackers, hetgeen een aanwijzing is dat het pad ontstond toen de (laatmiddeleeuwse) verkaveling al aanwezig was. Deze straat ging echter in de eerste jaren van de 20e eeuw een belangrijkere rol spelen dan de oude Spoelsteeg. Toen vóór 1910 enkele wegen verhard werden als verbinding naar het nieuwe station Esch (geopend in 1892) aan Staatslijn H, waren dat de

Haareneweg, de Dorpsstraat en de Rundsijk, en niet de Spoelsteeg. Daarmee had de Dorpsstraat definitief zijn rol als belangrijke doorgaande weg verworven. Tussen 1910 en 1924 verrees de eerste bebouwing langs deze weg, en vóór 1956 was het lint zo goed als gesloten. Omdat de lintbebouwing zich in de jaren '50 ook in zuidelijke richting verder had uitgebreid langs de deels verharde Leunisdijk ¹, zij het in beperkte mate, werd Esch daardoor meer en meer een langgerekt dorp langs de Dorpsstraat en Leunisdijk met enkele concentraties bij de kerk, nabij de Lichtenberg en de Kollenberg.



Figuur 3. Het dorp Esch met de omgeving van Kollenberg, en met stippellijn het plangebied, in 1832 volgens het kadastraal minuutplan (links);

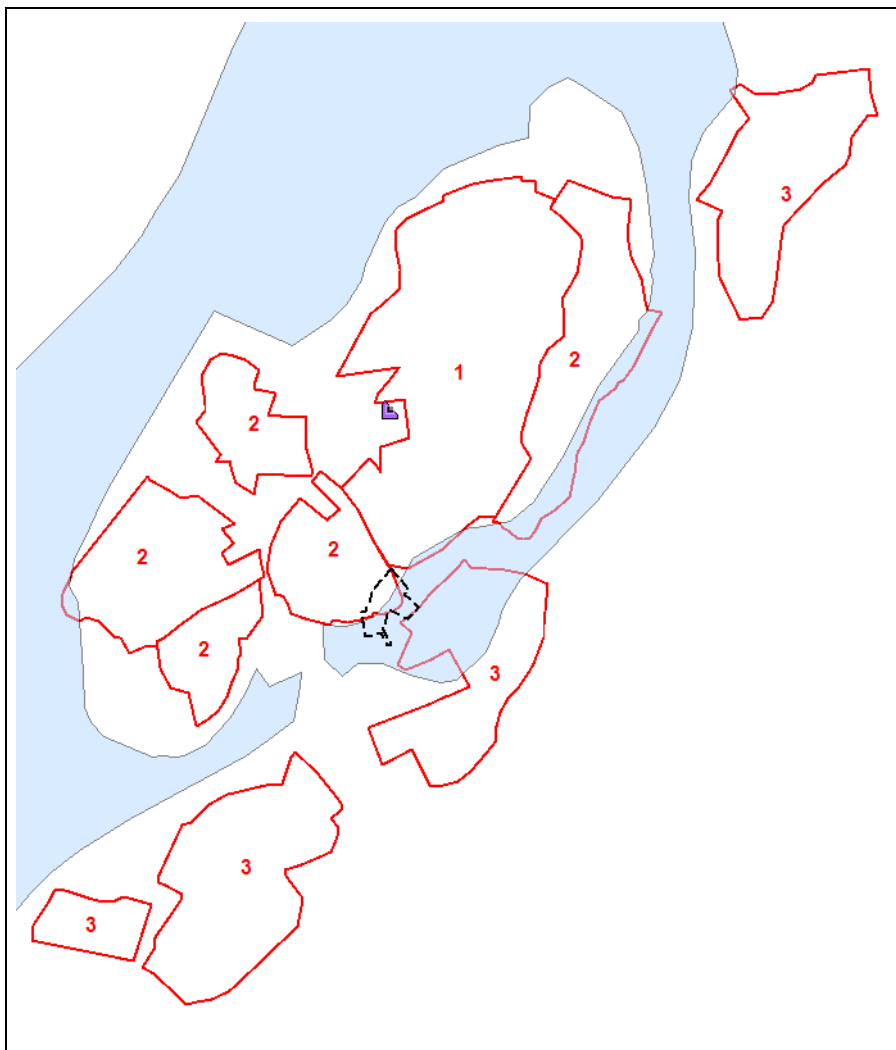
Figuur 4. De ruimere omgeving van het dorp Esch met de Weiackersweg (later: Dorpsstraat) nog als onbebouwd zandpad over de open akker, in 1868-1870, volgens de Chromotopografische Kaart des Rijks. Boven het Broxven is de stippellijn van het plangebied nog net herkenbaar.

Landschap rond de dorpskern: een zonerings

Wanneer we nog verder uitzoomen, herkennen we een duidelijke structuur in het historisch cultuurlandschap rond Esch. Aan de westzijde, richting de Essche Stroom, lagen de beemden van Esch, waar de boeren van Esch hun hooiland hadden liggen. Rond het dorp lagen de kleine omwalde tuintjes en wat kleinschaliger verkavelde akkers. Die kleinschaligheid herkennen we bijvoorbeeld ook

¹ Het gedeelte van de Leunisdijk ten zuiden van de Kromakker was in 1956 nog zandweg en kennelijk niet of nauwelijks van regionaal belang. De route van Haaren via Esch naar Vught (via de Witvensedijk) en naar Sint-Michielsgestel was dat wel.

ten zuiden van de Kollenberg. Het grootste areaal aaneengesloten akkerland lag ten oosten van de Leunisdijk-Postelstraat, met de Dorpsstraat dus als doorsnijding. Nu moeten we ons dit gebied niet als ononderbroken open akker voorstellen; daarvoor was het onderliggend reliëf vermoedelijk veel te versnipperd. Het gebied tussen grofweg de Postelstraat in het westen, de kruising Dorpsstraat-Postelstraat in het noorden, de Reigerskant in het oosten en een verdwenen kavelgrens nabij De Venakker in het zuiden was het meest aaneengesloten, open gedeelte. Dat kunnen we als het grote open akkercomplex van Esch aanduiden (aangeduid met **1** op onderstaand structuurkaartje). De historische naam voor dit gebied is de *De Weiakkers*. Deze naam komt nu terug in een nieuwe woonstraat binnen de contouren van het historische akkercomplex.



Figuur 5. Schematische voorstelling van het oude bouwland (1, 2 en 3) en de beekdalen rond Esch. De kerk is aangeduid met een paars symbool. De contouren van het bouwland zijn ontleend aan een interpretatie van het kadastraal minuutplan uit 1832, de contouren van de beekdalen zijn afkomstig uit de Geomorfologische Kaart van Nederland, 1:50.000. Zoals we nog zullen zien was het beekdal hier feitelijk smaller dan de grove landelijke geomorfologische kaart hier voorstelt.

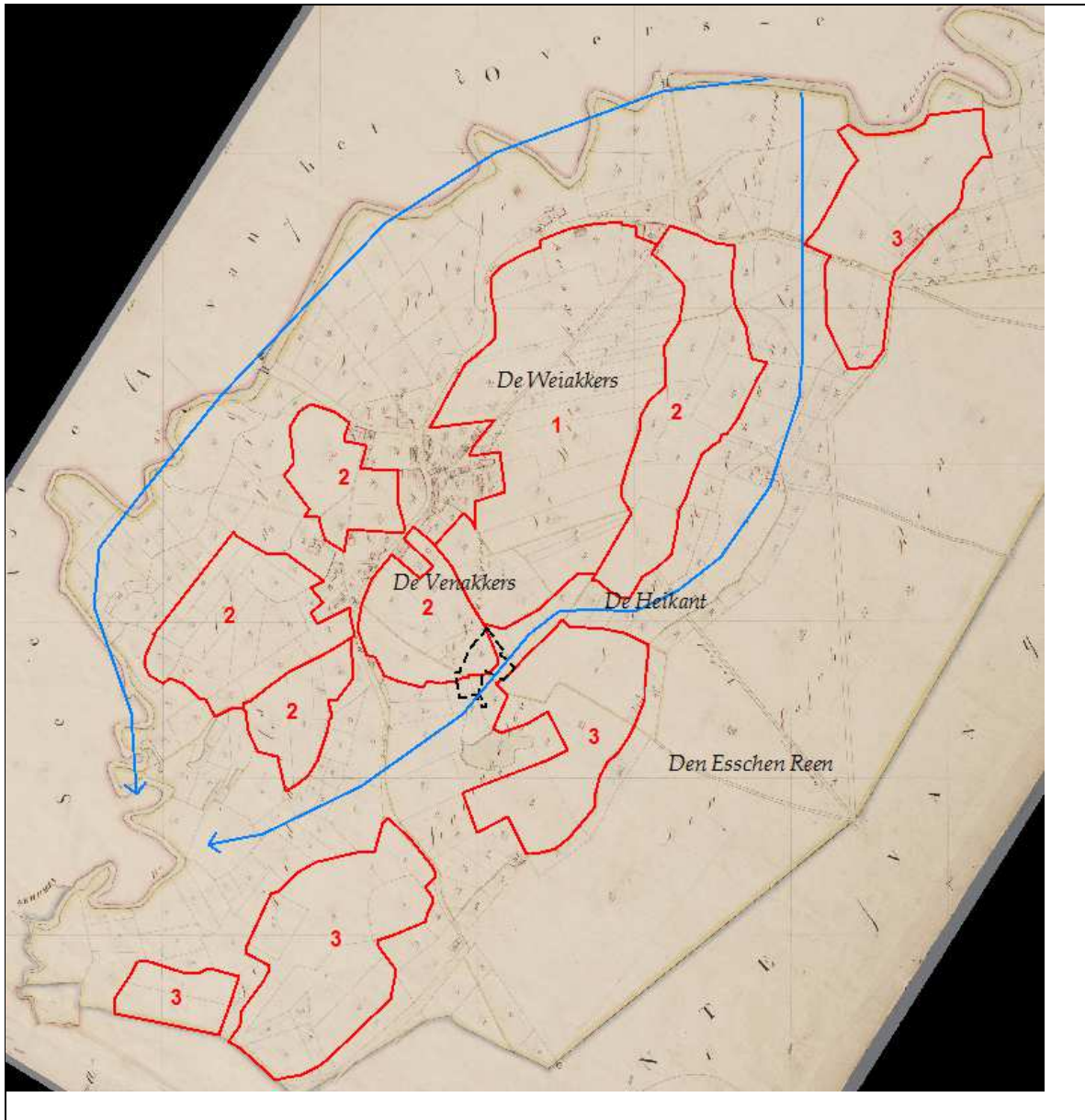
Binnen het 'eiland' dat Esch tussen het beekdal van de Essche Stroom en dat van de oostelijke beektak vormde, lagen rondom het open akkercomplex kleinere, van de grote akker afgescheiden bouwlandkampen (aangeduid met 2). De grote kamp ten zuiden van de dorpskom droeg samen met het aangrenzende deel van de grote open akker de naam *De Venakkers*. Het woongebied dat hier deels uitgevoerd en deels in ontwikkeling is, draagt nu deze naam.



Figuur 6. De lijn door het witte vlak, het bouwland, in het midden van deze kaart markeert een historische kavelscheiding door middel van opgaand groen en markeert daarmee de zuidwestelijke grens van de daadwerkelijk open akker (bron: Topografisch-Militaire Kaart, circa 1840).

Oostelijk van de bouwlandkampen lag een laagte met graslanden: de laagte van de oostelijke beekdaltak rond Esch. De historische benaming *De Heikant* geeft al aan dat het schrale graslanden geweest zullen zijn. Nog verder naar het oosten, in de omgeving van de huidige weg Heikant, lagen de heidevelden en heideontginningen die historisch gezien bekend staan als *Den Esschen Reen*. De regelmatige structuur rond de Koningsweg is een voorbeeld van zo'n ontginning uit het midden van de 19e eeuw. De grens tussen de schrale graslanden van *De Heikant* en de jonge heideontginningen van *Den Esschen Reen* is tegenwoordig nog wel in beperkte mate herkenbaar in de verkaveling, maar de wegen die over deze kavelgrenzen liepen, zijn verdwenen.

Aan de overzijde van de oostelijke beektak lagen in het zuiden en noorden van Esch tenslotte ook nog oudere akkercomplexen, soms met houtsingels onderverdeeld (aangeduid met **3**). Deze reeks met kampen loopt verder naar het zuiden, tot buiten het dorpsgebied van Esch, door.



Figuur 7. Schematisch kaartje van de akkercomplexen, de beekdalen en het heideveld aan de oostzijde, met enkele in de tekst genoemde toponiemen. De ondergrond is het kadastraal minuutplan, 1832.

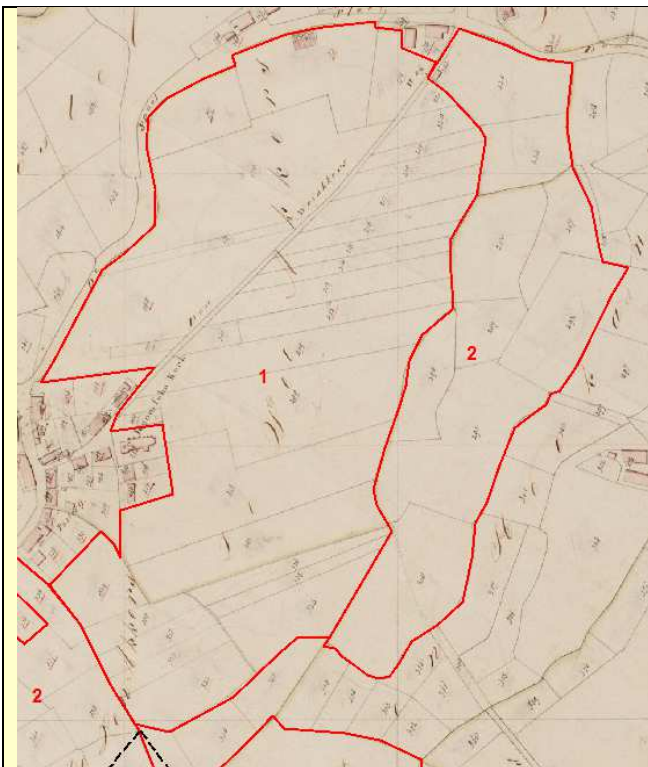
Het open akkercomplex van Esch

De open akkers worden wel als de schatkamers van de Brabantse archeologie beschouwd, omdat men deze hoger gelegen gronden tot in de 12e eeuw voor bewoning benutte. Het conserverend dek dat nadien door minerale plaggenbemesting ontstond, het plaggendeek of 'esdek', conserveerde deze bewoningssporen. Tegelijk hebben deze open akkers ook een cultuurhistorische betekenis. Een nog bestaand voorbeeld van zo'n open akker vinden we aan de noordoostzijde van Esch, tussen de Reigerskant en de achterzijde van de huizen aan de Dorpsstraat.

Met die Reigerskant hebben we direct een ander fenomeen te pakken dat kenmerkend is voor de open akkers: de akkerpaden, soms als kerkepad in gebruik. Deze paden werden door de omliggende buurtschappen gebruikt om de kerk te bereiken. Waarschijnlijk is de Weiakkersweg, de huidige Dorpsstraat, ooit ook zo begonnen: vanuit Spankert was het een omweg via de Spoelsteeg (nu: Postelstraat), en een directe, diagonale verbinding naar de kerk was sneller. Op figuur 9 zien we het dichte net aan paden dat er ooit was. Delen ervan zijn bewaard gebleven. Deze delen zijn (onder meer):

- de *Weiakkersweg* (nu Dorpsstraat);
- de *Groeneweg* tussen Dorpsstraat en De Langvelden (het verlengde ervan is jonger);
- *De Langvelden* (liep ooit verder naar het oosten door)
- de *Reigerskant* (eindigde ooit op het verlengde van De Langvelden);
- de *Kromakker* (tussen Leunisdijk en Looiershof; het oostelijke verlengde ervan liep onder een iets andere hoek naar het zuidoosten tot aan de Heikant bij Heikant 4);
- het *Smaldijkje* (oostelijk van de dubbele bocht).

De Reigerskant markeert bovendien de oude grens tussen de grote open akker aan de westzijde en de ooit kleinschalige bouwlandkampen aan de oostzijde en heeft naast zijn intrinsieke waarde als één van de weinige nog oude akkerpaden op de open akker van Esch ook daarom betekenis.



Figuur 8. Het open akkercomplex van Esch met een structurele indeling van de auteur, 1832 (bron: Kadastraal minuutplan, 1832).



Figuur 9. Hetzelfde gebied in 1868-1870, nu met een goed zichtbare padenstructuur (bron: Chromotopografische Kaart des Rijks, 1868-1870). Let op: het zuidelijke blad bleek topografisch relatief slecht getekend, en de georeferentie klopt dus niet helemaal.



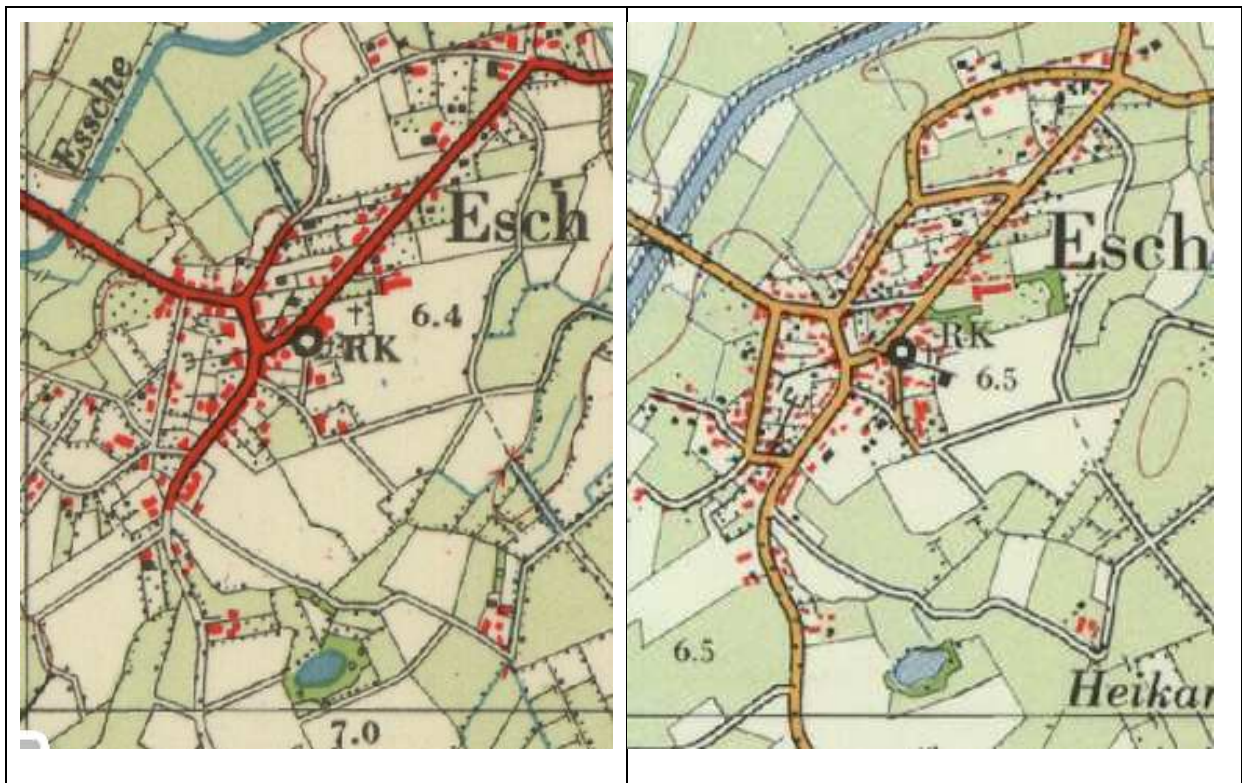
Figuur 10. (links) De contouren van de grote open akker van Esch en de zone met bouwlandkampen rechts daarvan op een recente luchtfoto, circa 2010.

Dynamiek van het dorpslandschap

De situatie zoals we die hiervoor schetsten, met een heldere verdeling tussen de open akker (1), de kleinere bouwlandkampen daaromheen (2), het beekdal dat het geheel van 1 en 2 letterlijk omringde, daarbuiten een serie bouwlandkampen in de 'tweede rang' (3) en in het uiterste oosten regelmatige heideontginningen, was door de tijd aan verandering onderhevig.

Zo verdween tussen 1868 en 1900 volgens de Chromotopografische Kaart des Rijks de weg Kromakker met zijn verlengde in zuidoostelijke richting. Pas in 1956 verscheen de weg weer op de kaart. Of het pad ooit echt verdwenen is geweest, betwijfelen we. Daarnaast werd tussen 1926 en 1956 het terrein ten oosten van het plangebied, waar nu een speelterrein te vinden is, onderdeel van het aangrenzende akkerland voor wat betreft het grondgebruik. Mogelijk werd het daarvoor opgehoogd, maar met zekerheid kunnen we dit voor deze periode niet stellen. Later moet dat alsnog zeker wel gebeurd zijn (zie hierna). Deze drie percelen, in 1832 kadastraal bekend als B319, B320 en B321, markeren heel duidelijk de lengterichting van het beekdal dat hier in de ondergrond aanwezig is (zie figuur 2; B321 ligt rechts buiten het kaartbeeld).

Verder zien we als gevolg van de ruilverkaveling een verschil tussen de topografische kaarten van 1956 en 1967. Zowel het grondgebruik als de verkaveling waren ten dele veranderd.



Figuur 11 en 12. De landschappelijke structuur van Esch vóór (1956) en ná (1967) de ruilverkaveling. We herkennen rond het plangebied enkele verdwenen kavelgrenzen. De zandpadenstructuur ten oosten van Esch bestond toen nog wel in zijn volle omvang. Deze zou na 1967 geleidelijk verdwijnen, eerst door schaalvergroting in

de landbouw en daarna door uitbreiding van de bebouwing. Het pad tussen Leunisdijk 5 en 11 verdween tussen 1988 en 2010 van de topografische kaarten; of het nog bestaat is niet duidelijk.

Terug naar het plangebied

Na deze ruimere blik keren we terug naar het plangebied. De zuidoostelijke grens van het plangebied is een lange doorlopende kavelgrens en watergang die we ook nu nog duidelijk op luchtfoto's herkennen. Op al het historisch kaartmateriaal waarover we beschikken, waarvan het kadastraal minuutplan uit 1832 het oudste is, is deze kavelgrens te vinden. Verder vinden we geen historische kavelgrenzen meer in of direct tegen het plangebied.

De lange kavelgrens (zie figuur 2, rechtsmidden; het plangebied raakt de kavelgrens) markeert de grens tussen het smalle beekdal aan de westzijde en de bouwlandkamp buiten het 'eiland van Esch' (3) in het oosten. Deze oostelijke bouwlandkamp kende onder het plaggendek een humuspodzolbodem, een droger bodemtype dus.² Dat geeft aan dat het beekdal hier relatief smal moet zijn geweest. De informatie op de geomorfologische kaart en de bodemkaart (schaal 1:50.000), die aangeven dat het beekdal hier breder was, kan derhalve niet correct zijn.³

Het plangebied zelf ligt in een overgangszone van de bouwlandkampen aan de zuidzijde van Esch (2) naar het beekdal van de oostelijke beekdaltak om Esch. Dat zien we terug in het grondgebruik uit 1832: het noordwestelijke deel, met de percelen B339, B340 en B343, bestond uit akkerland, de rest (B319, B352 en B353) uit weiland. Deze conclusie wordt ondersteund door verdere bekende bodemkundige informatie: het Inventariserend Veldonderzoek waarderende fase dat in 2009 door Becker en Van de Graaf is uitgevoerd. In het noordwestelijk deel werd afgetopt pleistoceen dekzand met een omgewerkt plaggendek aangetroffen, in het zuidoosten beekafzettingen (verspoelde dekzanden en veen) met een pakket opgebrachte geroerde humeuze grond. Het pakket moet hier in de jaren '60 van de 20e eeuw zijn opgebracht.⁴

Waardering

Zoals hiervoor al aangegeven hebben we te maken met een klein relict van het oude akkerland van *De Venakkers* en met het aangrenzende deel van het beekdal van *De Heikant*. Het plangebied is deels al bouwrijp gemaakt en de infrastructuur in de vorm van Het Kruys is al vóór september 2010 aangelegd en dus bijna 5 jaar of langer aanwezig.⁵

In onderstaand schema hebben we aan de hand van 6 criteria de cultuurhistorische waarde van het plangebied bepaald. Daarbij hebben we gewaardeerd aan de hand van de scores op een schaal van 1 – 5 en gewaardeerd op basis van de huidige situatie voor zover ons bekend.

² www.bodemdata.nl

³ Deze onvolkomenheden op perceelsniveau zijn gebruikelijk voor een landelijke kartering die op schaal 1:50.000 is uitgevoerd.

⁴ E. Hoven & H.W.D. van den Engel, 2009. Inventariserend Veldonderzoek (IVO), karterende en waarderende fase d.m.v. proefsleuven. De Venakker, Esch. Gemeente Haaren. Becker & Van de Graaf b.v., Noordwijk.

⁵ Google Streetview, opname september 2010.

Criterium	Score	Toelichting
Gaafheid	2	Het plangebied wordt aan twee zijden door bestaande bebouwing omgeven. Het terrein is reeds bouwrijp gemaakt en infrastructuur is aangelegd. De historische verkaveling en het zandpad dat door het plangebied liep (verlengde van de Kromakker) zijn reeds lange tijd verdwenen. De historische beplanting op de grens van de historische percelen B319 en B339 is verdwenen. De steilrand die hier vermoedelijk ooit op de overgang van akker naar beekdal (B339 naar B319 en B353) aanwezig was, lijkt niet meer herkenbaar. Ook het historisch grondgebruik is niet meer intact. Alleen het feit dat er nog geen bebouwing is verrezen, maakt dat de waardering niet op het laagste niveau (1) is ingeschaald.
Zeldzaamheid (uniciteit)	1	De zeldzaamheid van een dergelijk landschap is, de huidige toestand in acht nemend, heel gering. Dat gold overigens evenzeer voor de situatie voorafgaand aan het bouwrijp maken, omdat deze locatie zijn cultuurhistorische waarde vooral zou ontleenen aan een intactere brede gradiënt van bouwlandkamp naar beekdal naar bouwlandkamp aan de overzijde. Pas wanneer deze gradiënt vanaf de achtertuinten van de lintbebouwing langs de Leunisdijk naar het beekdal en in samenhang daarmee de steilrand van bouwlandkamp naar beekdal nog aanwezig zouden zijn geweest, was er sprake van een iets grotere zeldzaamheid.
Kenmerkendheid	2	Een intacte landschappelijke situatie zou kenmerkend voor Esch zijn geweest, maar de huidige toestand – een fragment van een gradiënt tegen een bebouwde kom – is dat allerminst. Het verhaal van het 'typische Essche landschap' is hier nog lastig te vertellen.
Ouderdom	2	Het landschap in zijn huidige, sterk gefragmenteerde en aangetaste toestand is slechts enkele jaren oud. Het is niet zinvol hier een hogere ouderdom aan toe te kennen dan de huidige toestand feitelijk rechtvaardigt. Aan een intactere landschappelijke situatie had uiteraard een hogere ouderdom toegedicht kunnen worden.
Ensemblewaarde (samenhang)	3	Door de vele bebouwing rondom het perceel is de ensemblewaarde gering. Alleen in zuidoostelijke richting, richting de bouwlandkamp aan de overzijde van het beekdal, bestaat nog enige vorm van landschappelijke samenhang.
Kwetsbaarheid	2	Door de reeds bestaande sterke mate van aantasting van

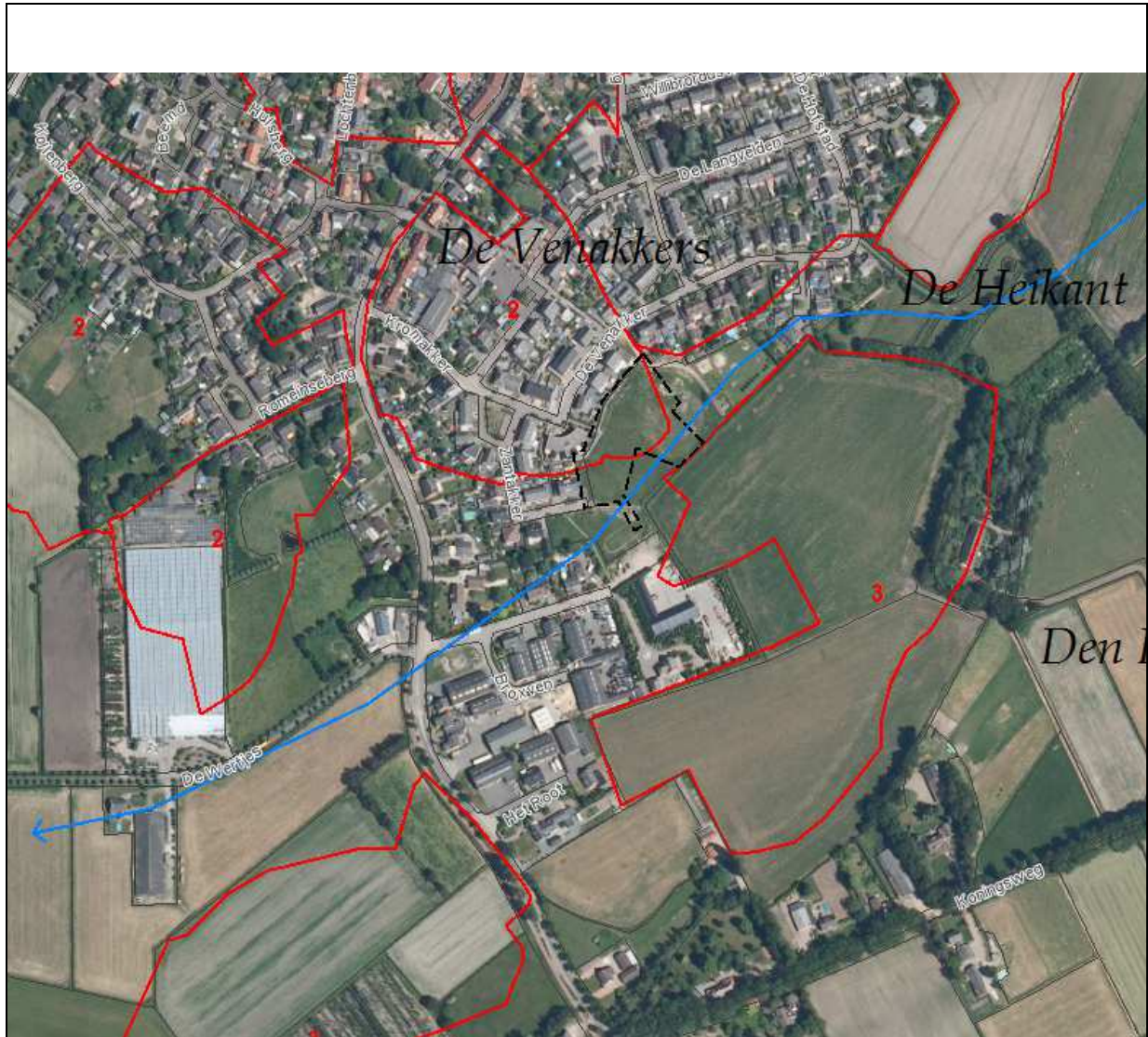
		<p>het plangebied en zijn directe omgeving (<i>De Venakkers</i>) is de kwetsbaarheid van het plangebied gering. Datgene wat kwetsbaar was, een zichtbare landschappelijke gradiënt van Leunisdijk naar beekdal, is hier immers al verdwenen.</p>
--	--	--

Conclusie

Op basis van onze analyse en waardering kunnen we stellen, dat door de huidige toestand van het plangebied en de sterk veranderde omgeving ten zuiden en westen ervan, de cultuurhistorische waarde van het plangebied gering is. In de volgende paragrafen lichten we dit wat explicieter toe.

Ons inziens vormt het plangebied een weliswaar groen, maar (deels) reeds bouwrijp gemaakt terrein dat aan meerdere zijden door bebouwing omgeven wordt en waar de reeds verrichte ingrepen (zoals het aanleggen van de weg) afbreuk hebben gedaan aan eventueel ooit aanwezige waarden. Feitelijk vormt het plangebied achter de lange doorlopende kavelgrens in zijn huidige toestand door het ontbreken van een gradiënt, historische verkaveling, relictten van beplanting etc. een vanuit cultuurhistorisch perspectief weinig waardevol gebied en levert het geen bijdrage aan de historische herkenbaarheid van het landschap in zijn omgeving. De historische gradiënt van bouwlandkamp / Essche Akker via het smalle beekdal naar de bouwlandkamp aan de overzijde is hier immers door ingrepen in het verleden al niet meer herkenbaar. Bebouwing van het plangebied levert daarom geen negatieve bijdrage aan de herkenbaarheid van de structuur.

Verder uitgesplitst kan op basis van hierboven genoemde criteria gesteld worden dat het plangebied weinig cultuurhistorische waarde heeft. Er is nauwelijks sprake van gaafheid, niet van het plangebied zelf nog van de context. Ook de contextwaarde is daarom gering: het plangebied wordt voor de helft omgeven door bebouwing, en juist het geheel aan akkers (open akkers en bouwlandkampen) waar het plangebied (deels) een onderdeel van vormde, is hier al volledig volgebouwd. De samenhang met de aangrenzende bouwlandkamp is daardoor verdwenen. Ook het beekdal is grotendeels zo overschreven en herverkaveld, dat het plangebied daar geen herkenbaar onderdeel meer van vormt. Daarbij komt dat in de jaren '60 hier een herverkaveling en vulling van het beekdal met materiaal heeft plaatsgevonden, waardoor de herkenbaarheid van de gradiënt verminderd is. De plek leent zich daardoor nauwelijks meer voor het vertellen van 'het historisch-landschappelijk verhaal van Esch'.



Figuur 13. Het beekdal (met de blauwe lijn schematisch aangeduid) is door herverkaveling en bebouwing in de topografie nauwelijks nog herkenbaar, nog los van het uitgevakte reliëf. Alleen ten noorden van de bouwlandkamp (rechts midden) die met 3 is aangeduid, is nog iets van een gradiënt en historische verkaveling te herkennen. Het voorgenomen bouwplan vult de laatste 'inham' in het bebouwde gebied tot aan een logische noordwestgrens van de oude bouwlandkamp.

Op basis van onze landschapsreconstructie hebben we kunnen bepalen, dat het noordwestelijke deel van het plangebied op een oude bouwlandkamp en het zuidoostelijke bouwblok in het vroegere beekdal staat. Dit laatste bouwblok steekt in de richting van de bouwlandkamp aan de overzijde van de lange, doorlopende kavelgrens (nu een watergang).

Het zuidoostelijke bouwblok steekt, wanneer we louter naar het plangebied kijken, op het eerste oog als een vooruitgeschoven post de open ruimte in. Wanneer we echter iets ruimer kijken, zien we dat ook aan de straten De Venakker en Broxveen de bebouwing tot aan of (bij het Broxveen) zelfs over (het verlengde van) de lange rechte kavelgrens gaat. Door uitvoering van het bouwplan ontstaat een nieuwe

dorpsgrens aan een oude watergang, die hiermee een nieuwe functie als markering krijgt. Door uitvoering van het plan ontstaat de mogelijkheid de rand van de bebouwde kom op een kwalitatief hoogwaardiger wijze 'af te ronden' dan nu bij de achterzijde van de tuinen van De Venakker het geval is. De schuttingen en stenen bergingen van deze woningen leveren geen positieve bijdrage aan de cultuurhistorische waarde van het aangrenzende gebied. Zaak is daarmee wel dat er zorgvuldige aandacht wordt besteed aan de zuidoostelijke afronding van het plangebied.

Advies

Op basis van het voorgaande adviseren wij, de geplande ontwikkelingen doorgang te laten vinden. Wel raden we aan om aandacht te besteden aan een zorgvuldige overgang van het plangebied naar het aangrenzend landelijk gebied. Dat kan door in een publiekrechtelijke overeenkomst een streekeigen, groene achtergrens van het erf op te nemen.