



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Breda Middelburg

GEMEENTE HEUSDEN

Bestemmingsplan 'Kavelingweg Haarsteeg'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Heusden
bij besluit van 20 juli 2010

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten Stedenbouwkundigen



Breda Reduitleaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 (76) 5317444
fax: +31 (76) 5317455

email: rdh@rdh.nl

Breda Middelburg

gemeente
titel

Heusden

Bestemmingsplan 'Kavelingweg Haarsteeg'

projectnummer
datum

HS4002

20 juli 2010

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

6 juli 2009

20 maart 2010

20 juli 2010



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Kavelingweg Haarsteeg' van de gemeente Heusden.

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Aanleiding en vigerend bestemmingsplan	5
1.3	Opzet van de toelichting	6
2	HUIDIGE SITUATIE	7
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2	Regionaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.4	Conclusie	14
4	RANDVOORWAARDEN	17
4.1	Geluidhinder	17
4.2	Bodemverontreiniging	18
4.3	Flora en fauna	18
4.4	Archeologie	19
4.5	Water	20
4.6	Luchtkwaliteit	25
4.7	Milieuzonering	26
4.8	Externe veiligheid	27
4.9	Kabels en leidingen	29
4.10	Duurzaamheid	29
5	PLANBESCHRIJVING	33
6	JURIDISCHE ASPECTEN	37
6.1	Planvorm	37
6.2	Toelichting op de bestemmingen	37
1	Inleidende regels	37
2	Bestemmingsregels	37
3	Algemene regels	39
4	Overgangs- en slotregels	39
7	HANDHAVING	41
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
9	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING	45
9.1	Voorontwerp bestemmingsplan	45

9.2 Ontwerp bestemmingsplan

45

BIJLAGENBOEK:

1. Commentaarnota
2. Nota van zienswijzen
3. Akoestisch onderzoek
4. Quicksan ecologie
5. Bodemonderzoek



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het kader van de volkshuisvestelijke doorontwikkeling dient de mogelijkheid te worden geboden om de woonwagens door burgerwoningen te kunnen vervangen. Binnen de gemeente Heusden liggen verschillende woonwagenlocaties. Binnen de woonwagenlocatie te Haarsteeg worden ontwikkelingen beoogd. Onderhavig bestemmingsplan moet mogelijk maken om enkele standplaatsen te wijzigen in burgerwoningen. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de realisatie van nieuwe woningen binnen de woonwagenlocatie.

1.2 Aanleiding en vigerend bestemmingsplan

Voorliggende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan 'Kavelingweg Haarsteeg'. Het plangebied omvat de woonwagenlocatie te Haarsteeg gelegen binnen de gemeente Heusden. In figuur 1 is de ligging van de woonwagenlocatie ten opzichte van de kern weergegeven en in de figuren 2 is een gedetailleerde luchtfoto van de woonwagenlocatie en de directe omgeving opgenomen.

De woonwagenlocatie te Haarsteeg is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Haarsteeg', welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 november 2003 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 juni 2004. Er is goedkeuring onthouden betreffende het bebouwingsvlak ter plaatse van de woonwagenlocatie. Opgenomen is namelijk een bebouwingsvlak met een grootte van circa 845 m² welke voor 30% mag worden bebouwd zonder maximale bouwhoogte. Door Gedeputeerde Staten is aangegeven dat op een dergelijke wijze zeer grote woonwagens kunnen worden gerealiseerd en daarnaast het ontbreken van een maximale bouwhoogte in strijd met de rechtszekerheid is. Voor de delen waar goedkeuring aan onthouden is, is het bestemmingsplan herzien. In dit vigerend bestemmingsplan 'Haarsteeg, herziening 2006', welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juni 2006 en is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 januari 2007, zijn nadere voorwaarden gesteld aan het bouwvlak ter plaatse van de woonwagenlocatie. Het bouwvlak is bestemd als 'Woon-doeleinden' met de nadere aanduiding 'woonwagens'. Vastgelegd is dat ten hoogste twee woonwagens zijn toegestaan, ieder met een maximale oppervlakte van 60 m² en maximaal één bijgebouw. De goothoogte en hoogte van de woonwagens bedragen respectievelijk maximaal 4,0 en 5,8 meter. Het bijgebouw mag maximaal 25 m² groot zijn met maximale een goothoogte van 3,0 meter en een hoogte van 5,5 meter. Er is goedkeuring onthouden betreffende de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid was opgenomen om het realiseren van twee nieuwe woonwagens op het terrein van de bestaande woonwagenlocatie, onder voorwaarden, mogelijk te maken. De ontwikkeling, de uitbreiding van de woonwagenlocatie met 3 woningen, is derhalve niet passend binnen de vigerende bestemmingsplannen.

De gemeente is voornemens de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken middels wijziging van het bestemmingsplan. De woonwagens dienen daarbij zowel een woonwagenbestemming als een woonbestemming te krijgen. Daarnaast vragen de beoogde ontwikkelingen, inhoudende de realisatie van nieuwe burgerwoningen en/of het realiseren van nieuwe standplaatsen ten behoeve van woningen, binnen het bestemmingsplangebied om een adequate regeling.

Digitalisering

De rijksoverheid hecht grote waarde aan de digitalisering van bestemmingsplannen. Wijziging, uitwisseling, vergelijking, monitoring en toetsing van digitale bestemmingsplannen is technisch vele malen eenvoudiger dan bestemmingsplannen in papieren vorm. Digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen ondersteunen de doelstelling van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) met betrekking tot de actualisering. Het wijzigen van gedigitaliseerde bestemmingsplannen is technisch gemakkelijk hetgeen de actualiteit van bestemmingsplannen bevordert. De gemeente is verplicht om diverse gemeentelijke gegevens, waaronder de bestemmingsplannen, via internet beschikbaar te stellen. Met behulp van de IMRO-codering zal het digitale bestemmingsplan uitwisselbaar zijn. Onderhavige herziening wordt IMRO gecodeerd.

1.3 Opzet van de toelichting

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en kaart. De regels en kaart vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan 'Kavelingweg Haarsteeg' weergegeven. De bestaande situatie wordt beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de actuele en relevante beleidskaders, doelstellingen en wet- en regelgeving van het rijk, de provincie en de gemeente. Vervolgens komen milieu- en duurzaamheidsaspecten, zoals onder andere geluidhinder, bodemverontreiniging en water, aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht. Een toelichting op het juridische deel van het bestemmingsplan, de regels en plankaart wordt gegeven in hoofdstuk 6. Hoofdstukken 7 en 8 betreffen de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke toetsing en het overleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tot slot zal in de fase van vaststelling van het bestemmingsplan hoofdstuk 9 worden ingevuld.

2 HUIDIGE SITUATIE

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld wordt gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

Historie

Het ontstaan van het kerkdorp Haarsteeg is onduidelijk. In 1572 wordt de naam Haars-teeg voor het eerst genoemd. Het kerkdorp is nooit een zelfstandige heerlijkheid of gemeente geweest. Het heeft eeuwenlang deel uitgemaakt van onder andere de kernen Vlijmen en Hedikhuizen.

Haarsteeg wordt voornamelijk gekenmerkt door ernstige overstromingsrampen. De grote dijkdoorbraak in 1610 deed, tezamen met de dijkdoorbraak van 1740, de enorme Haarsteegse Wiel ontstaan. In 1799 deed zich echter de grootste ramp uit de Haars-teegse historie voor, toen volkomen onverwacht een stuk van de dijk kruin werd weggedrukt door een grote ijsschots. De doorbraak kwam als een verrassing waardoor vele inwoners verdronken en een groot aantal gebouwen werden verwoest.

Haarsteeg is van oudsher voornamelijk een agrarische plaats. De enige industrieën waren de mandenmakerij en de klompenmakerij. Bovendien is de scheepvaart voor verschillende Haarsteegse families gedurende lange tijd een kostwinning geweest. Haars-teeg heeft destijds ook een eigen haven gehad, welke in 1917 is gedempt.

Huidige situatie

De gemeente Heusden is tijdens de gemeentelijke herindeling in 1997 ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Drunen, Heusden en Vlijmen. Op 1 januari 2008 sloeg de gemeente Heusden een oppervlakte van bijna 80 km² met een inwonersaantal van ruim 43.000 personen. De belangrijkste plaatsen binnen de gemeente zijn het vestigingsstadje Heusden en de kernen Drunen en Vlijmen. Verder liggen er binnen de gemeente negen kleinere dorpen zoals Haarsteeg en Heesbeen.

Het kerkdorp Haarsteeg bestaat uit circa 2.000 inwoners. Kenmerkend is de langgerekte lintstructuur, welke haaks staat op de oorspronkelijke strokenverkaveling. Deze strokenverkaveling is nog duidelijk herkenbaar in de smalle, diepe erven met korte gevels aan de straatzijde. De lintstructuur vormt vanuit de historie de ruimtelijke drager van de stedenbouwkundige structuur van de kern. Deze route wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een veelheid aan functies. Naast woningen, zijn aan deze route tevens agrarische bedrijven, winkels, horecavestigingen, bedrijven en bijzondere publieke voorzieningen gelegen. Het gebied rond de kerk kan daarbij min of meer worden aangemerkt als centrum. De kerk en Huize Gertrudis vormen door de bouwmassa en hoogte markante elementen.

De woonwagenlocatie is gelegen langs de Kavelingweg tegen het buitengebied van Heusden. De huidige situatie omvat twee woonwagens.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen van het rijk, de provincie en de gemeente welke van invloed zijn op de beoogde ontwikkelingen..

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, in werking getreden 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020 tot 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt de rijksoverheid zich hierbij op vier algemene doelen, te weten versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke nationale en internationale ruimtelijke waarden alsmede de borging van de veiligheid. In de strategische nota zijn rijksverantwoordelijkheden en die van anderen op hoofdlijnen helder onderscheiden. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een zogenaamde goede gereedschapskist voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planingsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van ordening naar ontwikkeling. De nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

De rijksoverheid streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht, al dan niet volledig, gebruik te maken van deze mogelijkheid. Afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en samenwerkende gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

Natura 2000

Het Natura 2000 is een Europees initiatief voor een netwerk ter behoud van natuur. Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn 1979 en de Habitatrichtlijn 1992. Deze richtlijnen zijn in Nederland op 1 oktober 2005 geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998.

De woonwagenlocatie te Haarsteeg is niet gelegen in een in het kader van de Vogelrichtlijn aangewezen speciale beschermingszone. De beschermende status heeft tot doel het voortbestaan van honderden vogelsoorten in Europa te verzekeren. De Vogelrichtlijn richt zich ook op de bescherming van watergebieden van internationale betekenis. Indien er ontwikkelingen plaatsvinden die significante nadelige effecten hebben op de te beschermen vogelkundige waarden dienen er passende maatregelen genomen te worden om deze effecten weg te nemen.

In mei 1992 is de Europese Habitatrichtlijn van kracht geworden. Deze richtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. De gemeente Heusden ligt niet binnen een speciale beschermingszone ten aanzien van de Habitatrichtlijn.

Flora- en faunawet

Rijk, provincie en gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid de natuur te beschermen. Tot die natuur behoren niet alleen de natuurgebieden die beschermd zijn door de Natuurbeschermingswet 1998, maar ook de beschermde planten- en diersoorten binnen en buiten deze gebieden. Het behoud van de soortenrijkdom, ofwel het behoud van biodiversiteit, is een belangrijk onderdeel van het (rijks)natuurbeleid. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid is gebaseerd op nationale en internationale afspraken. Deze internationale verplichtingen ten aanzien van de soortenbescherming zijn voor een groot deel verankerd in de Nederlandse regelgeving, met name in de Flora- en faunawet van april 2002. Voor de effecten op de mogelijke aanwezige soorten wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

3.2 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie Brabant

Het provinciale beleid voor de provincie Noord-Brabant is verwoord in de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling, welke op 27 juni 2008 is vastgesteld. De Interimstructuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2000. Verouderde teksten zijn geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na de vaststelling van het Streekplan 2002 heeft plaatsgevonden. Nieuw is de Uitvoeringsagenda 2008-2009. Deze agenda sluit aan op de prioriteiten zoals die genoemd zijn in het Bestuursakkoord 2007-2011 Vertrouwen in Brabant. De kern van de structuurvisie bestaat uit de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant en de beleidslijnen voor het provinciaal planologisch beleid.

De visie geeft aan de hand van een hoofddoelstelling en vijf principes een beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. Hoofddoelstelling is zorgvuldig ruimtegebruik. De leidende principes bestaan uit meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen. Bij zuinig ruimtegebruik gaat het erom optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden van de bestaande bebouwde ruimte door

deze opnieuw en beter te benutten. Compact bouwen en intensief ruimtegebruik bieden tal van mogelijkheden om nieuw ruimtebeslag te voorkomen of te beperken.

Het beleid van concentratie van verstedelijking wordt voortgezet. De steden krijgen zo voldoende draagvlak voor hun functie als economische en culturele motor, terwijl het landelijk gebied beschermd wordt tegen dichtslibben. Woningbouw, de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur moet plaatsvinden binnen vijf stedelijke regio's. Heusden is onderdeel van de stedelijke regio Waalboss. Stedelijke regio's krijgen alle ruimte zich tot compleet stedelijk gebied te ontwikkelen. Binnen de stedelijke regio's moet het grootste deel van de woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur plaatsvinden. Het zijn ruimtelijk samenhangende, verstedelijke gebieden. Binnen deze regio's liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Daarnaast is Haarsteeg gelegen in de Agrarische Hoofdstructuur, hoofdzone landbouw, subzone overig. Deze zone omvat de meest pure landbouwproductiegebieden. De natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden zijn in deze gebieden zo algemeen of komen in zulke kleine gebieden voor, dat een nadere aanduiding achterwege is gelaten. Ten aanzien van de bescherming van natuur- en landschapswaarden en de daarmee samenhangende uitbreidingsmogelijkheden van kernen, volgt de provincie in principe de gemeentelijke besluitvorming.

De Uitvoeringsagenda 2008-2009 vormt de basis bij het monitoren van de beleidsdoelen. De monitoring behorende bij de Uitvoeringsagenda 2008-2009 van de Interimstructuurvisie wordt de komende periode verder uitgewerkt. Met betrekking tot wonen is in de agenda aangegeven dat het dat het goed functioneren van de woningmarkt van provinciaal belang is. De doelen zijn daarom het stimuleren van de continuïteit in de woningbouwproductie, het bevorderen van een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus en het bevorderen van herstructurering.

Een Paraplunota is opgesteld ten behoeve van de concretisering van een aantal onderwerpen uit de Interimstructuurvisie. In deze nota is aangegeven dat een gedeelte van de gemeente Heusden is gelegen binnen de stedelijke regio Groot-Langstraat. Voor deze regio is een uitwerkingsplan opgesteld.

3.2 Regionaal beleid

Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss

Het uitwerkingsplan van de stedelijke regio Waalboss, vastgesteld door Gedeputeerde Staten 21 december 2004, gaat over grote delen van het grondgebied van de gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss, Waalwijk, Loon op Zand, Heusden, Vught, Bernheze en Maasdonk. De gemeente Heusden heeft met Drunen, Nieuwkuijk en Vlijmen drie grote kernen in de stedelijke regio Groot-Langstraat liggen. De woonwagenlocatie te Haarsteeg is gelegen net binnen de regio. In het uitwerkingsplan worden voor de periode tot 2020 de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd. Het relevante gedeelte van de kaart uit het uitwerkingsplan is weergegeven in figuur 7.

De grote locaties voor woningbouw zijn gelegen tegen de drie grote steden Waalwijk, Oss en 's-Hertogenbosch. Deze uitbreidingswijken zullen worden voltooid. Daarnaast zal de helft van de woningen in het bestaande stedelijke gebied worden bijgebouwd, op

plekken waar bedrijven worden gesaneerd, wijken worden herontwikkeld of waar op andere wijze ruimte beschikbaar is. Het Eiland van Heusden, zoals het gebied rond Heusden is genaamd, is een dichtbebouwd gebied met een belangrijke woonfunctie voor de regio. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten deze opbouw versterken. Dit houdt in dat de open ruimte tussen kernen en linten, zoals Haarsteeg, gehandhaafd moet worden. Ter plaatse van de woonwagenlocatie te Haarsteeg zijn de gronden aangewezen voor beheer en intensivering. Dit betreft het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Intensivering zal echter niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.

Het programma voor wonen zal in eerste instantie worden opgevangen door het intensiveren van bestaand stedelijk gebied. De huidige inventarisatie van inbreiding- en herstructureringslocaties voor woningbouw laat zien dat een groot deel van het woningbouwprogramma de komende planperiode binnenstedelijk wordt gerealiseerd. Elke gemeente tracht de eigen behoefte aan woningbouw op te vangen, waarbij kwalitatieve overwegingen een belangrijke rol spelen. In totaal wordt tot 2015 in het gedeelte van Heusden dat gelegen is in de stedelijke regio 77% van de woningbouwopgave binnenstedelijk gerealiseerd. De woningbouwprognose is verder uitgewerkt in de gemeentelijke structuurvisie en de gemeentelijke woonvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Heusden

De gemeente Heusden heeft op 21 juli 2009 een nieuwe structuurvisie vastgesteld. De ambities reiken verder dan het huidige beleidskader; er worden stappen voorwaarts gezet die nodig zijn om de gemeente Heusden nog mooier, schoner, dynamischer, perspectiefrijker en meer bereikbaar te maken.

De ambities van de gemeente Heusden hebben voornamelijk betrekking op:

infrastructuur;
bedrijvigheid;
woningbouw;
kernen en landelijke gebied.

Nota volkshuisvesting 2030

Diverse ontwikkelingen van demografische aard zoals 'ontgroening' en 'vergrijzing', een gebrekkige doorstroming op de woningmarkt en de behoeften van doelgroepen als starters en 55-plussers, noodzaken tot geactualiseerd beleid op het gebied van volkshuisvesting. In de vorm van de voorliggende Nota Volkshuisvesting 2030, vastgesteld door de raad op 16 december 2008, treft u dit geactualiseerd beleid aan. Deze nota vervangt daarmee de Woonvisie uit 2004.

Op basis van de in 2005 geactualiseerde bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant, hebben wij als gemeente Heusden tot 2030 een bouwopgave te realiseren van 3.580 woningen. Waar in de komende jaren gebouwd kan wor-

den (kwantiteit) en onder welke planologische randvoorwaarden dit plaats moet vinden, is vastgelegd in het provinciale Streekplan, de regionale uitwerkingsplannen Waalboss en Groot Langstraat en lokaal vertaald in de gemeentelijke Structuurvisie.

De voorliggende Nota Volkshuisvesting 2030 is meer dan alleen een inzicht in lokaties waar gebouwd kan worden. Op basis van de huidige inzichten schept de nota een kader voor wie de gemeente in de toekomst in woonruimte moet voorzien. Daarbij wordt aandacht besteed aan de planologische randvoorwaarden, de gemeentelijke bouwopgave, een analyse van de bestaande woningvoorraad en de omvang en samenstelling van de bevolking tot 2030. Het gaat daarbij dus om zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve bouwopgave.

De kwalitatieve bouwopgave heeft betrekking op het realiseren van een integrale zorg voor de kwaliteit van wonen, werken en welzijn (waaronder zorg en recreatie) in onze gemeente. Specifieke aandacht voor de woningbehoefte van 1.800 starters, 3.700 huishoudens die onder de primaire doelgroep vallen, 3.700 doorstromers en een groeiend aandeel 55-plussers staan daarbij centraal. De belangrijkste oplossingsrichtingen zijn gelegen in het vergroten van de kernvoorraad aan goedkope huurwoningen, het creëren van een gedifferentieerd aanbod aan koopwoningen in zowel het goedkopere en duurder segment van respectievelijk tot € 220.000,-- en boven de € 300.000,--.

De kwantitatieve bouwopgave wordt op basis van deze nota ingevuld door de provinciale bouwopgave van 3.580 woningen. Op basis van het zogenaamde open scenario zoals dat ook in de gemeentelijke Structuurvisie is verwoord, wordt tot het jaar 2030 uitgegaan van een bevolkingsgroei tot 44.465 inwoners. Hiermee wordt in de woningbehoefte van zowel de eigen bevolking als vestigers voorzien. De gemeente heeft aandacht voor marktontwikkelingen zodat daarop flexibel gereageerd kan worden.

De beleidsuitgangspunten zoals die vanuit het perspectief van zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve opgave gerealiseerd moeten worden, monden uit in een gemeentelijk woningbouwprogramma en waarmee kan worden ingespeeld op de ontgroening en vergrijzing. Hiermee wordt nagestreefd het behoud of versterken van sociaal evenwicht in de kernen. De financiële risico's van aankopen voor bouwlocaties worden zo beperkt. Het betreffende document is niet statisch van aard, maar heeft continue actualisering. Op basis daarvan vindt jaarlijks een evaluatie van het volkshuisvestingsbeleid plaats.

Welstandsnota gemeente Heusden

Doel van de welstandsnota van de gemeente Heusden, welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Heusden op 25 mei 2004, is inzicht te verschaffen in het huidige en het toekomstige wettelijke beleidskader omtrent welstandtoetsing en het opstellen van zogenaamde loketcriteria voor veel voorkomende bouwwerken. Tevens wordt een groter maatschappelijk draagvlak gecreëerd voor welstandzorg. In de nota zijn de welstandscriteria opgenomen welke gelden in bepaalde woongebieden.

De individuele woningbouw in de vrije sector vertoont onderling een grote variatie. De variatie ontstaat onder andere door verschillen in situering, stijl, vorm, kleur, materiaal en detaillering. De bebouwing wordt overwegend op de openbare ruimte georiënteerd.

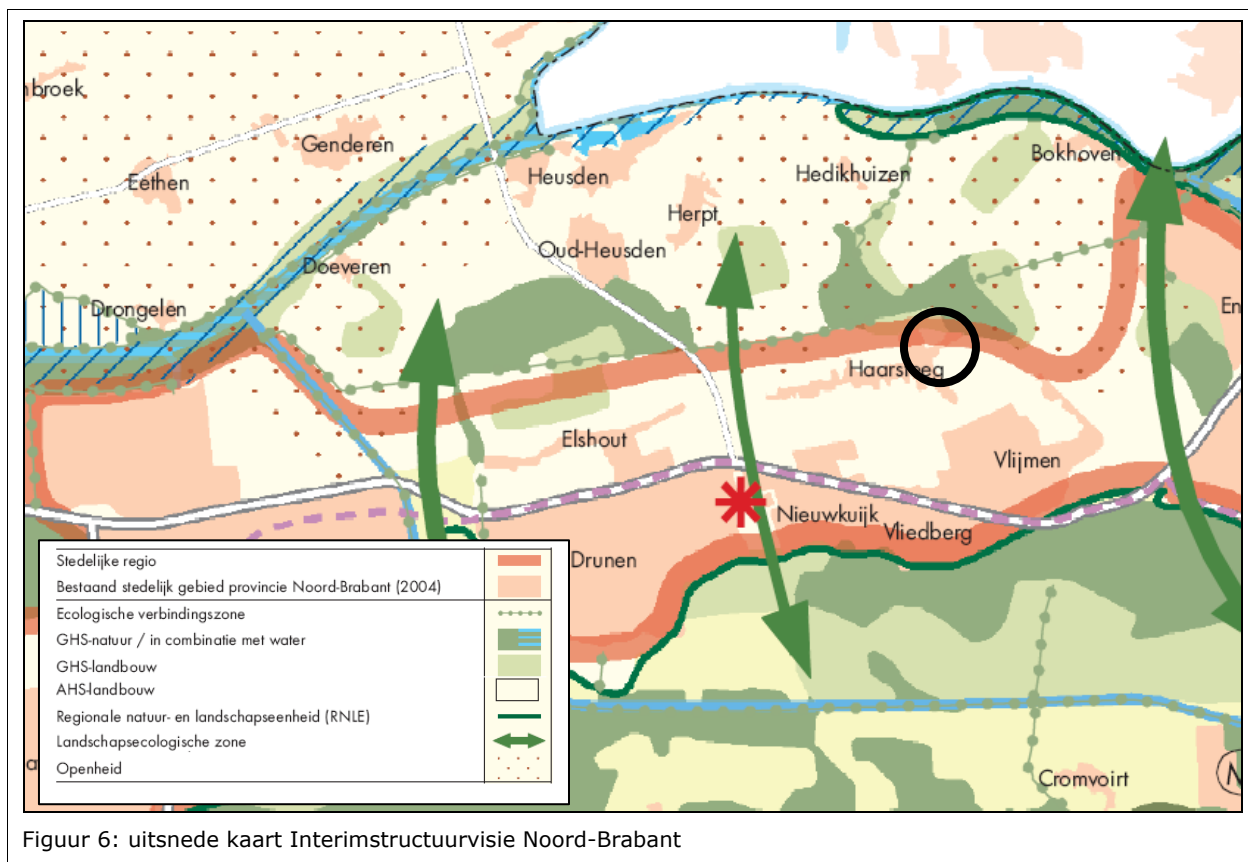
Ieder vergunningsplichtig initiatief dient door de welstandscommissie getoetst te worden aan de welstandscriteria. Het ontwerp van iedere beoogde ontwikkeling dient dan ook voorafgaand aan de vergunning voorgelegd te worden aan de welstandscommissie. Het beeld bij individuele woningbouw in de vrije sector wordt bepaald door de individuele verschijningsvorm van de woningen. Er is weinig samenhang in architectuur tussen de woningen. Omdat de woningen zich op redelijke afstand van elkaar bevinden, worden contrasten tussen de woningen echter niet als storend ervaren. Gezien de diversiteit geldt dat de beoogde woningbouw enkel getoetst dient te worden aan de algemene welstandscriteria.

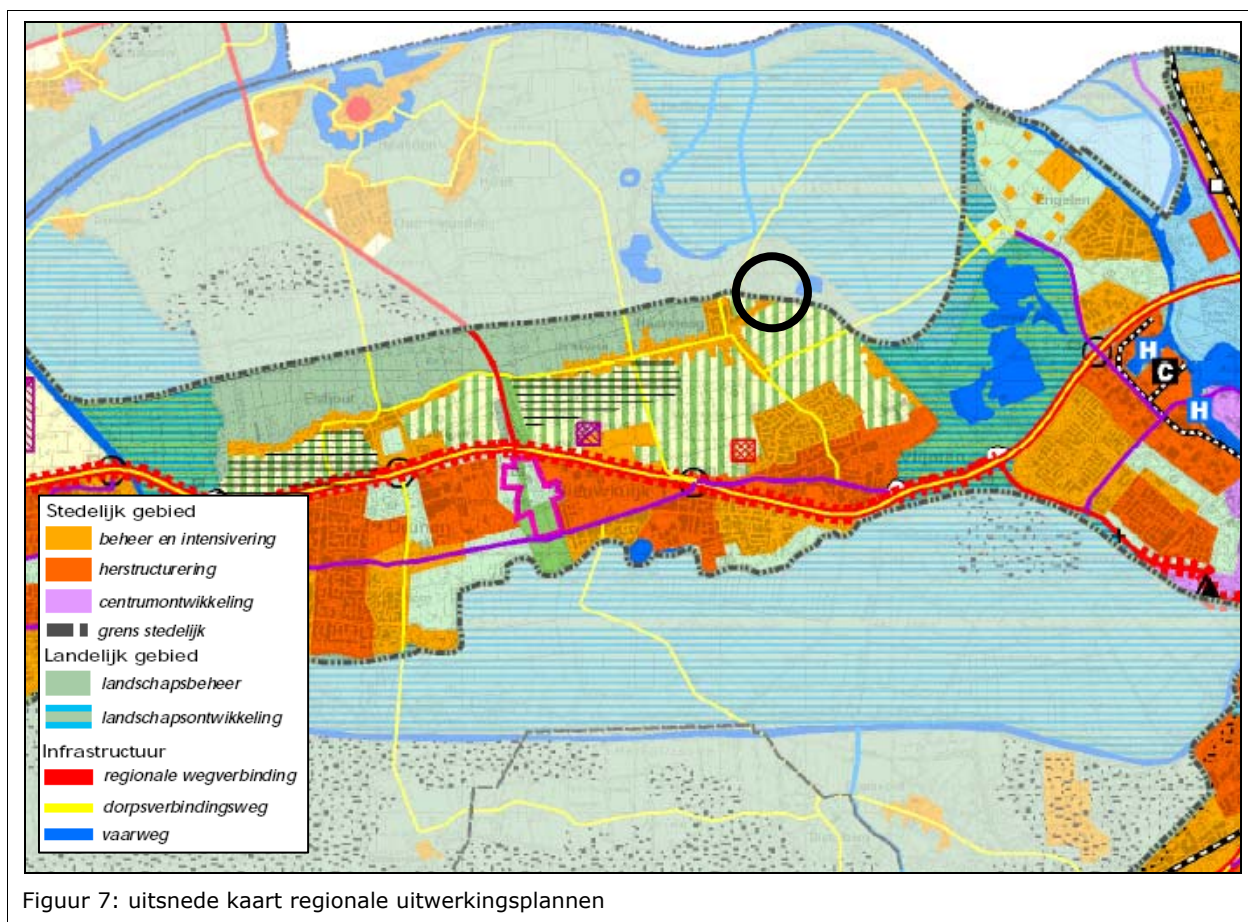
Woonwagenlocaties zijn in opzet van een tijdelijke aard, terwijl dit in veel gevallen een permanente behuizing is geworden. De locaties zijn duidelijk als geheel te onderscheiden door de aparte verschijningsvorm van de bebouwing en de afrastering op de grens van het kamp. Over het algemeen is er geen verweving met de omliggende wijken en gebieden. Binnen woonwagenlocaties is er naast de privé-buitenruimte veel gezamenlijke buitenruimte. De bebouwing kent een grote uniformiteit in uitstraling en opbouw. De opbouw van de gevel en het materiaalgebruik is erg verschillend. Ook de detaillering verschilt per woonwagen, de oorspronkelijke detaillering is vrij simpel, maar individuele aanpassingen zorgen voor grote verschillen per woning. Voor alle kenmerken gelden, gezien de diversiteit, alleen de algemene welstandscriteria.

3.4 Conclusie

Gelet op de huidige en toekomstige regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het daaruit voortvloeiende beleid is het van belang om te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van voorliggend plan als kader gefungeerd. Het bestemmingsplan 'Kavelingweg Haarsteeg' is overwegend een beheersplan, waarbij de feitelijke situatie juridisch wordt vastgelegd. Daarnaast wordt, gebaseerd op een gewenst ruimtelijk-functioneel toekomstbeeld, de beoogde ontwikkelingen voorgestaan.

Uitgangspunt van het beleid is het waarborgen van een kwalitatief goed woon- en leefmilieu. Ontwikkelingen, welke het woonmilieu in negatieve zin kunnen beïnvloeden, dienen middels een sluitende juridische regeling voorkomen te worden. Daarnaast is het beleid van de gemeente erop gericht om actief in te spelen op de gesignaleerde trends in bevolkingsontwikkeling. Tevens wordt getracht de aanwezige milieubelasting terug te dringen. Bij realisatie van nieuwe stedelijke functies dient dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect duurzaamheid.





4 RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk komen de onderwerpen met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving aan de orde die van belang zijn voor het bestemmingsplan 'Kavelingweg Haarsteeg'.

4.1 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt moet, zoals aangegeven in artikel 77 Wgh, bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De woonwagenlocatie te Haarsteeg ligt nabij een zone waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en nabij een zone waarvoor een maximum snelheid van 50 kilometer per uur geldt. Ter plaatse van de beoogde woningbouw geldt een maximum snelheid van 50 kilometer per uur. In de toekomst zal dit naar alle waarschijnlijkheid een 30 kilometer zone worden. Tevens ligt nabij het plangebied een 60 kilometer zone. Voor zones waarvoor een snelheid van 50 kilometer of hoger geldt, geldt geen vrijstelling van de Wgh. Derhalve is voor de beoogde ontwikkeling een onderzoek naar de geluidsbelasting noodzakelijk.

De verkeersintensiteiten op de omringende wegen, te weten de Inlaagdijk, de Kavelingweg en de Willy van den Berkstraat, zijn gering. Naar aanleiding van het onderzoek uitgevoerd met het programma dBWeg kan geconcludeerd worden dat het aspect geluidhinder afkomstig van deze wegen geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage in het bijlagenboek toegevoegd. Uitgaande van de intensiteiten zoals vastgesteld op de Inlaagdijk in 2007 en de te verwachte intensiteiten in 2015 op de Kavelingweg en de Willy van den Berkstraat, is de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied maximaal 47,5 dB. Ook als uitgegaan wordt van de intensiteiten betreffende de kavelingweg en de Willy van den Berkstraat in 2020 en een verdubbeling van de intensiteit betreffende de Inlaagdijk, is de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied eveneens lager dan de grenswaarde van 48 dB. Tevens neemt door de kleinschaligheid van de ontwikkeling het geluidsniveau niet noemenswaardig toe dat er maatregelen genomen dienen te worden ter beperking van het geluid ofwel een vrijstelling hogere geluidswaarde dient te worden aangevraagd. Derhalve vormt geluidhinder geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op de woonwagenlocatie te Haarsteeg.

4.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bij uitbreidingsplannen of verbouwplannen is een bodemonderzoek noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling betreft bouwen in de zin van de wet, derhalve is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Door het bureau Bodemsteat is met betrekking tot de woonwagenlocatie te Haarsteeg op 4 juli 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage aan het bijlagenboek toegevoegd. Het doel van dit onderzoek is het vastleggen van de huidige milieukundige situatie, zodat de geschiktheid voor het beoogd gebruik kan worden beoordeeld. Tijdens het veldwerk zijn, behoudens lichte puinbijmenging in enkele boringen, geen bijzonderheden vastgesteld. Aan het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is geen asbesthoudend materiaal waargenomen. Naar aanleiding van de genomen monsters is geconcludeerd dat in één mengmonster bovengrond en in het grondwatermonster lichte verhogingen boven streefwaarde vastgesteld. De overschrijdingen van de streefwaarde zijn echter vrij marginaal en blijven ruim beneden het criterium voor nader onderzoek. Derhalve kan worden gesteld dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling te Haarsteeg.

4.3 Flora en fauna

Natura 2000

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. De woonwagenlocatie is niet gelegen in of nabij een Vogelrichtlijngebied, derhalve zijn er geen consequenties te verwachten.

De Habitatrictlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. De woonwagenlocatie is niet gelegen in of nabij een Habitatrictlijngebied, derhalve zijn er geen consequenties te verwachten.

Flora- en faunawet

Het is niet waarschijnlijk dat er zich binnen het plangebied concentraties van beschermde plant- en diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet bevinden. Er is onder andere gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket om vast te stellen of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is. Dit loket verwijst naar bestaande gegevens over de aanwezigheid van soorten plan-

ten en dieren in Nederland. Het gaat hierbij om soorten die bescherming genieten vanuit wet- en regelgeving, om te beginnen Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet. Ook wordt informatie gegeven over soorten van Rode lijsten. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn gesignaleerd.

Het plangebied Kavelingweg te Haarsteeg valt binnen het kilometerhok 142-413, waar op peildatum oktober 2008 gemiddeld de volgende aantal soorten zijn aangetroffen:

- 1 soort vaatplant, voorkomen op de Flora- en faunawet lijst 1;
- 31 soorten broedvogels, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 2 en 3;
- 5 soorten broedvogels, voorkomend op de Rode lijst;
- 16 soorten watervogels, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 2 en 3;
- 2 soorten amfibieën, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1.

Het is reëel te veronderstellen dat, gezien de huidige terreinomstandigheden van de locatie en de geringe toename van het te ontwikkelen deel, dit geen invloed heeft op het voortbestaan van bovengenoemde diersoorten. Bovendien beslaat het plangebied een zeer gering gedeelte van het kilometerhok en ligt binnen het onderzochte kilometerhok tevens een groot deel van het buitengebied van gemeente Heusden. Naar alle waarschijnlijkheid zijn de bevindingen dan ook gebaseerd op aangetroffen soorten ter plaatse van het buitengebied. Op basis van het bovenstaande is het daarom aannemelijk dat de beoogde ontwikkeling geen significante nadelige effecten oplevert voor de aanwezige beschermde diersoorten.

Om het voorkomen van beschermde soorten geheel uit te sluiten is door onderzoeksbureau BILAN in februari 2008 ter plaatse van het plangebied een ecologische quickscan uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek werden in het plangebied verschillende soorten voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1 waargenomen of werd verwacht deze aan te kunnen treffen. Voor algemene soorten voorkomend op lijst 1 geldt op voorhand een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Op grond van de resultaten van het Natuurloket en deze quickscan is echter geconcludeerd dat het aantreffen van juridisch zwaardere soorten niet te verwachten is.

Ten alle tijden geldt overigens een zorgplicht. Ten aanzien van broedvogels is het om die reden aan te bevelen werkzaamheden niet tijdens het broedseizoen, van 15 maart tot 15 augustus, uit te voeren. Het broedseizoen valt samen met de kwetsbare periode van kleine grondgebonden zoogdieren.

4.4 Archeologie

In Europees verband is in 1999 het zogenaamde Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit te laten plaatsvinden wordt, naast de in ont-

wikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. Archeologie wordt een vast onderdeel van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De eigen rol van de overheden wordt nu echter officieel. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen en provincies gaan archeologische attentiegebieden aanwijzen waarvoor gemeenten de bestemmingsplannen moeten aanpassen. Indien het bestemmingsplan de mogelijkheid van verstoring creëert van op grond van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) bekende, of de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) te verwachten archeologische waarden, dient aangegeven te worden hoe te zijner tijd bij feitelijke verstoring met die archeologische waarden wordt omgegaan.

Met behulp van de AMK en de IKAW kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen en monumenten aangegeven. De IKAW geeft de verwachtingswaarde op archeologische waarden aan. In gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde moet onderzoek gebeuren. In gebieden waar de verwachtingswaarde laag is, is het uitvoeren van onderzoek niet noodzakelijk.

Volgens de AMK zijn er ter plaatse van de woonwagenlocatie te Haarsteeg geen archeologische monumenten bekend. Volgens de IKAW heeft het plangebied een lage verwachtingswaarde. Daarnaast zijn er geen vondstcomplexen in en rondom het plangebied gelegen waar rekening mee gehouden dient te worden. Het gebied ligt echter wel binnen een historische zichtrelatie behorende bij een eendenkooi. Dit betreft een cirkelvormige zone rond een vanginrichting voor wilde eenden. In het natuurreserveaat Zooislagen ten noordoosten van Haarsteeg staan namelijk twee eendenkooien. Eenden vormden vroeger een welkome bron van vlees en veren voor de kooiholder en stedelingen. Door de zeer geïsoleerde ligging hebben de kooien tegenwoordig vooral betekenis voor natuur en landschap. Aangezien het landschap ter plaatse van het plangebied echter al dusdanig verstoord is, vormt deze zichtrelatie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Derhalve behoeft er geen onderzoek naar archeologische waarden gedaan te worden.

4.5 Water

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een watersysteem is een samenhangend en functionerend geheel van oppervlaktewater, grondwater, waterbodems, oevers en technische infrastructuur met inbegrip van de daarin voorkomende levensgemeenschappen en alle bijbehorende fysische, chemische en biologische kenmerken en processen. Water en ruimtelijke ordening hebben

dan ook met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging, te voorkomen.

De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. Derhalve is een watertoets, een zogenaamde waterparagraaf waarin keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd wordt aangegeven, in ruimtelijke plannen verplicht. Tevens dient in de watertoets het wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen.

Waterbeleid

Waterbeleid 21e eeuw

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het toetsingskader voor aspect water is het Waterbeleid voor de 21e eeuw. Doel van dit waterbeleid is het realiseren van duurzame en veerkrachtige watersystemen, waarbij waterkwaliteits- en kwantiteitsknelpunten zoveel mogelijk ter plaatse worden opgelost. Uitgangspunten daarbij zijn de drietrapsstrategieën voor kwantiteit en kwaliteit:

- vasthouden, bergen, afvoeren;
- schoonhouden, scheiden, zuiveren.

In het kader van Waterbeleid 21^e eeuw is bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed op het watersysteem mogen hebben en waar mogelijk moeten worden aangegrepen voor verbeteringen. Eventuele negatieve effecten dienen met mitigerende of compenserende maatregelen te worden ondervangen. Om hieraan invulling te geven, wordt het aspect water, middels de watertoets, vroegtijdig in het ruimtelijk planproces ingebracht.

Beleid Waterschap Aa en Maas

In het kader van het huidige overheidsbeleid en het beleid van Waterschap Aa en Maas dient invulling te worden gegeven aan duurzaam stedelijk waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onder andere nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven door:

- Wateroverlastvrij bestemmen: Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie;

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering –afvoer'. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering – afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden - bergen – afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen: Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan;
- Water als kans: Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur'). Dat is erg jammer, want water kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc.;
- Meervoudig ruimtegebruik: 'Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur'. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het verlies van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is);
- Voorkomen van vervuiling: Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces;

- Waterschapsbelangen: Er zijn waterschapsbelangen met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:
 - a ruimteclaims voor waterberging;
 - b ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
 - c aanwezigheid en ligging watersysteem;
 - d aanwezigheid en ligging waterkeringen;
 - e aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de regels en de kaart aandacht besteed moeten worden.

Naast de principes uit de nieuwe beleidsnota geldt nog een aantal algemene voorwaarden en uitgangspunten:

- waar mogelijk oppervlakkige afvoer van schoon regenwater;
- het water inclusief oevers moet onderhouden kunnen worden;
- de bovenlaag van de bodem mag niet openbarsten.

Duurzaam watersysteem

In de beleidsnota Uitgangspunten watertoets Aa en Maas, opgesteld in december 2004, benoemde het waterschap Aa en Maas een aantal principes waarop zij plannen toetst. Bij stedelijke ontwikkelingen streven zij naar een duurzaam watersysteem. In hoofdlijnen betekent dit dat er waterneutraal moet worden gebouwd, schoon water niet mag worden gemengd met vuil water en dat het schone water zoveel mogelijk vastgehouden moet worden.

Concreet houdt hydrologisch neutraal bouwen in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) niet verlaagd mag worden, dus grondwaterneutraal, en dat de afvoer uit het plangebied niet groter mag zijn dan in de huidige situatie. De gewenste ontwateringsdiepte in een plangebied wordt verkregen door daar waar nodig grond op te brengen. Bovendien wordt er geadviseerd kruipruimteloos te bouwen, waardoor de ontwateringsdiepte minder groot hoeft te zijn. In dat geval wordt dus geen gebruik gemaakt van drainage om de gewenste ontwateringsdiepte te verkrijgen.

Meervoudig ruimtegebruik betekent dat de waterberging zodanig in een plangebied is geïntegreerd, dat deze in combinatie met de functies woningbouw en groen het best tot zijn recht komt.

Als uitgangspunt bij de ontwikkeling en inrichting van een nieuwbouwlocatie geldt dat geen uitlogende bouwmaterialen worden toegepast ter voorkoming van vervuiling. In de ontwikkel- en beheerfase wordt aandacht besteed aan een minimalisering van de milieubelasting als gevolg van onder andere gladheidbestrijding, onkruidbestrijding en autowassen.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Grondwater is het water in de bodem. Water dringt in de bodem tot het een niet-doorlatende laag bereikt. Boven deze laag raakt de grond verzadigd, de hoogte tot waar deze verzadiging optreedt is het grondwaterpeil. Van het stedelijke gebied zijn geen

grondwatergegevens beschikbaar, er is daarom gekeken naar de grondwatersituatie in de directe omgeving.

De grondwatertrap ter plaatse van de woonwagenlocatie te Haarsteeg bedraagt VI volgens de bodemkaart van bodemdata. Een grondwatertrap VI houdt in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen 0,40 en 0,80 meter onder maaiveld ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,20 meter onder maaiveld is gelegen. Dit beeld wordt bevestigd vanuit de praktijk. De ontwateringstoestand, dus de mate van drooglegging, van het plangebied is daarom te categoriseren als goed.

Oppervlaktewater

Ter plaatse van de woonwagenlocatie te Haarsteeg en in de directe omgeving van dit plangebied komt geen oppervlaktewater voor en bestaat er geen mogelijkheid om water naar oppervlaktewater af te voeren.

Hemelwater

Het inzamelen en transporteren van hemelwater is, tot aan de hoofdgemalen van het waterschap een taak van de gemeente. In het plangebied is een goed functionerend gemengd stelsel aanwezig dat in goede staat verkeert. Er zijn op dit moment geen mogelijkheden om andere typen, zoals verbeterd gescheiden, rioolstelsels te realiseren.

Het hemelwater dat valt op de niet aangekoppelde oppervlakten, zoals tuinen wordt al afgevoerd naar het grondwater. Dat blijft ook zo. Uitbreiding van verhard oppervlak zou, gelet op de beleidsuitgangspunten over water hydrologisch neutraal moeten plaatsvinden. In theorie zou dat bij de locatie Haarsteeg naar het grondwater kunnen.

Uitvoeringsaspecten

Waterbeleid

Voor het opstellen van de waterparagraaf wordt onder meer rekening gehouden met het vigerend beleid in de Vierde Nota Waterhuishouding van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, de startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw en het beleid van het waterschap. Basisprincipes van het beleid zijn hydrologisch neutraal bouwen, meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is in het Waterbeleid 21^e eeuw geconcludeerd in de eerder genoemde drietrapsstrategieën.

Ten aanzien van het duurzaam omgaan met water is het belangrijk dat vuil water en schoon hemelwater worden gescheiden, waarbij het vuile water indien mogelijk aan de riolering wordt aangeboden en het schone hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Daarnaast moet bij het omgaan met het schone hemelwater een aantal afwegingsstappen worden genomen, te weten hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer. Om watervervuiling te voorkomen, moet er bij de materiaalkeuze van bouwmaterialen op worden toegezien dat geen gebruik wordt gemaakt van niet uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen. In het kader van hydrologisch neutraal bouwen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de oorspronkelijke situatie.

Samenwerking waterbeheerder

Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer van de locatie, zowel het waterkwantiteitsbeheer als het waterkwaliteitsbeheer. De waterbeheerder en

de gemeente streven voor het plangebied naar een duurzaam watersysteem. Bij het tot stand komen van deze waterparagraaf voerde de gemeente inhoudelijk overleg met de waterbeheerder. Er is overleg geweest over de woonwagenlocatie te Haarsteeg.

Opzet watersysteem

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel. Het hemelwater van niet aangekoppelde oppervlakten zoals tuinen wordt niet aangesloten op het gemengde rioolstelsel. De nieuwe verharde oppervlakten, zoals de dakoppervlakken en verhardingen, zullen in tegenstelling tot de beleidsdoelstellingen, aangesloten worden op het gemengde rioolstelsel. Daar is in overleg met de waterbeheerder voor gekozen omdat:

1. de oppervlakten zo gering zijn dat er geen significante effecten op het watersysteem merkbaar zullen zijn;
2. het gaat om kleine woongemeenschappen waar het moeilijk is twee verschillende watersystemen in stand te houden. Technisch gezien is dit lastig maar het is ook moeilijk uit te leggen naar de bewoners. Dit heeft mogelijk foutieve aansluitingen tot gevolg wat op zijn beurt nadelig is ten aanzien van de waterkwaliteit.

Het waterkwaliteitsaspect heeft hierbij zwaarder gewogen dan het waterkwantiteitsaspect, temeer omdat er ten aanzien van waterkwantiteit geen significante effecten zullen optreden.

Waterkwaliteit

Door gerichte maatregelen in het plangebied moet voorkomen worden dat verontreinigingen in het water geraken. Met name het vermijden van gebruik van uitlogende bouwmaterialen, dus bouwen conform het Bouwstoffenbesluit en geen koper, zink, lood en uitlogende materialen toepassen, is van belang. Het Convenant Duurzaam Bouwen geeft in dit kader richtlijnen. Ook zal er rekening moeten worden gehouden met de toepassing van strooizout en bestrijdingsmiddelen. Deze dienen aan de huidige milieueisen te voldoen en mogen bovendien niet in het water terechtkomen. Gezien de beperkte verkeersintensiteiten ter plaatse van de woonwagenlocatie kan het hemelwater van zowel wegen als daken worden opgevangen in de gescheiden stelsels zodat alle neerslag wordt afgevoerd naar de waterberging. Het beheer en onderhoud dient vervuiling van het afstromend hemelwater te voorkomen.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en bijbehorende regels en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening door gang laten vinden. Tevens zijn in deze wet de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit geïmplementeerd. Door de aanpak van de wet zal de luchtkwaliteit in heel Nederland verder verbeteren, en zullen er steeds minder mensen bloot staan aan schadelijke luchtverontreiniging.

Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. Het overgrote deel van het fijn stof in Nederland is van natuurlijke oorsprong of waait over uit het buiten-

land. Slechts een zeer klein deel wordt veroorzaakt door menselijke activiteiten. Daardoor kan Nederland zelfs met alle denkbare maatregelen niet op tijd voldoen aan de Europese normen voor fijn stof. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden. Het terugdringen van deze hoge concentraties is in de eerste plaats een taak van de rijksoverheid. De lokale overheid moet echter wel die maatregelen treffen die binnen haar bevoegdheden passen. Van belang is daarbij dat een planologische ontwikkeling, gezien in groter verband, de verdergaande reductie van luchtverontreinigende stoffen door het rijk niet in gevaar brengt. Ruimtelijke maatregelen hebben slechts een effect op de concentraties ter plaatse van de gevoelige bestemming.

In de algemene maatregel van bestuur niet in betekenende mate (NIBM) en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op deze lijst staan onder andere bepaalde inrichtingen, kantoorprojecten en woningbouwprojecten en de grenswaarden waaronder deze projecten als NIBM worden aangemerkt. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De bijdrage van NIBM projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit gecompenseerd met algemene maatregelen.

Ontwikkelingen mogen doorgang vinden als de concentratie van schadelijke stoffen in de lucht niet verder verslechtert. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de in de Wet luchtkwaliteit opgenomen grenswaarden. Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit te worden getoetst aan de grenswaarden. De beoogde ontwikkeling betreft een project met minder dan 500 woningen waardoor het project opgenomen is op de lijst van categorieën van gevallen welke NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit. Voor een dergelijk kleinschalig project welke niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, wordt een luchtonderzoek niet noodzakelijk geacht. Voordat de algemene maatregel van bestuur NIBM in werking was getreden, is voor de woonwagenlocatie te Haarsteeg reeds een luchtkwaliteitberekening uitgevoerd. Uit dit luchtkwaliteitsonderzoek is destijds geconcludeerd dat in zowel de huidige situatie als bij autonome ontwikkeling er geen sprake is van overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen zoals opgenomen in de Wet luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering.

4.7 Milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen zoals woningbouw kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk worden gehouden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij eventuele nieuwvestiging van een bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

In de nabijheid van de woonwagenlocatie te Haarsteeg bevindt zich een inrichting met een zogenaamde milieubelastende activiteit. Het betreft een ijzer- en metaalhandel. Dit bedrijf is conform de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) ingedeeld onder milieucategorie 3.1 en heeft een hinder-cirkel van 50 meter. Deze richtafstand is gebaseerd op het aspect geluid.

De in de VNG brochure aangegeven richtafstanden zijn gebaseerd op het type rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ter plaatse van de woonwagenlocatie geldt echter dat er sprake is van het type gemengd gebied, aangezien er diverse andere bedrijven en inrichtingen met milieubelastende in de omgeving zijn gesitueerd en de locatie direct langs een hoofdinfrastructuur is gelegen. Voor het type gemengd gebied geldt dat de in de brochure voorgeschreven richtafstand met één afstandsstap mag worden verlaagd.

Indien ten aanzien van de richtafstanden het type gemengd gebied in acht wordt genomen, geldt voor de woonwagenlocatie Haarsteeg dat er een richtafstand van 30 meter aangehouden kan worden. De milieubelastende bedrijvigheid vindt plaats op een afstand minder dan 30 meter vanaf de woonwagenlocatie. De richtafstand geldt echter slechts tot de meest nabij gelegen burgerwoning. Aangezien er reeds bestaande burgerwoningen tussen het milieubelastende bedrijf en de woonwagenlocatie zijn gelegen, geldt derhalve dat de richtafstand geen belemmering vormt. Op basis hiervan blijkt dat het milieubelastende bedrijf in de nabijheid van de woonwagenlocatie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Transportroutes

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS), de regeling Vervoer over Land van Gevaarlijke stoffen (VLG) en het reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke stoffen (VSG). De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 1996, de handreiking Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen 1998 van de VNG en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2004.

Op basis van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 m van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-5} . Dit is een kans op een ongeluk met 100 slachtoffers per jaar per kilometer, waarbij bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffer de kans met een factor 100 afneemt. Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van 10^{-6} per jaar, inhoudende de kans op overlijden van één op een miljoen per jaar, geen nieuwe kwetsbare objecten zoals woningen worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} per jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} per jaar.

De provincie Noord-Brabant heeft een risicokaart opgesteld. Op de kaart zijn zonering-afstanden van het PR berekend, waarbij de risicocontour de kans op een ramp met eventuele slachtoffers aangeeft. Vanaf de rand van de risicocontour neemt het risico tot

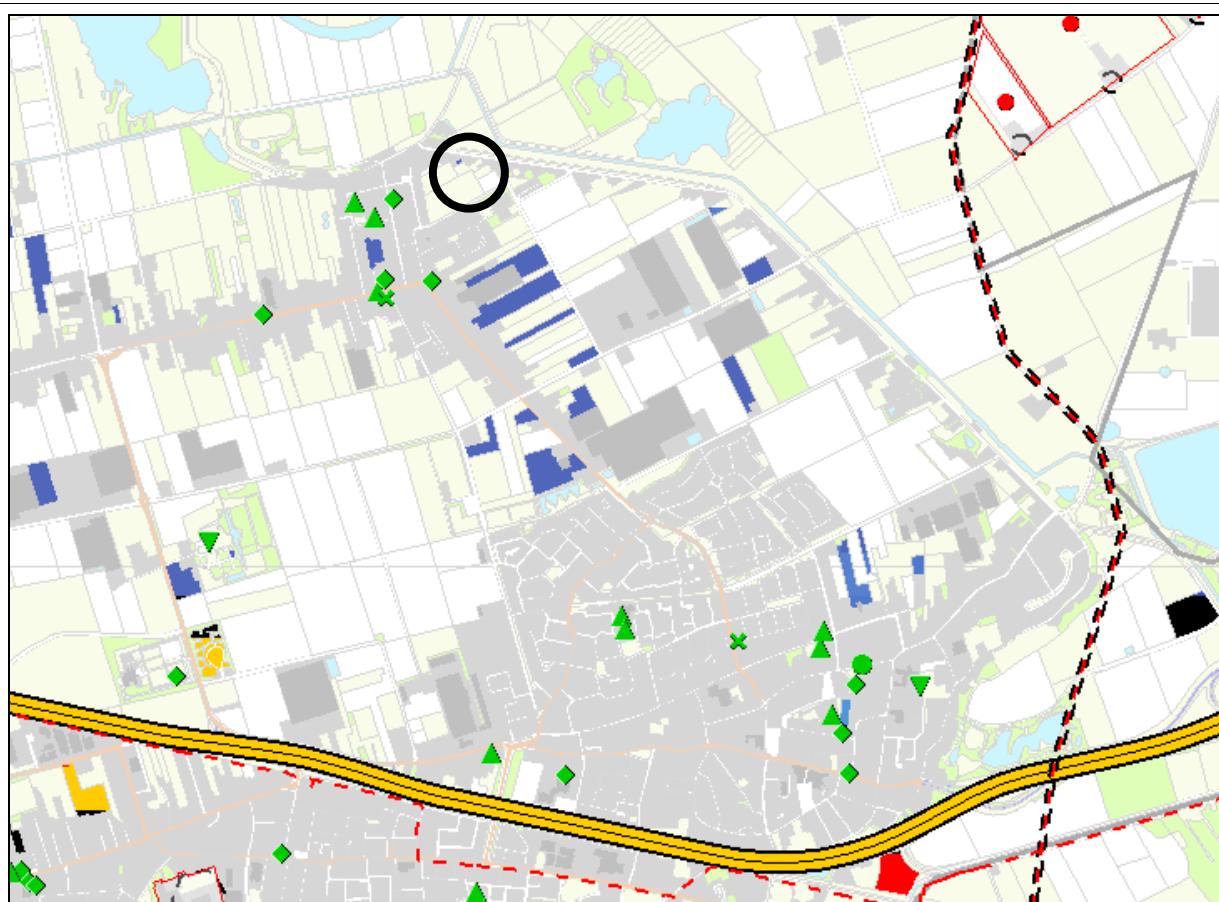
de bron toe. Op grond van deze provinciale risicokaart, zoals weergegeven in figuur 8, zijn wegen die zijn aangewezen als wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in of in de directe omgeving van de plangebied niet aanwezig. Enkel de A58 is binnen Heusden aangewezen als weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen is toegestaan. Deze weg ligt echter op voldoende afstand van de woonwagenlocatie. Tevens zijn er op grond van deze risicokaart geen waterwegen of spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het PR hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) 1999 en inrichtingen die vallen onder de richtlijnen van de Publicatie Gevaarlijke Stoffen (PGS) deel 15 van de onafhankelijke Adviesraad Gevaarlijke Stoffen. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld LPG-stations, bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer of die een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak hebben. Het PR is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt uitgedrukt in de overlijdenskansen per jaar. Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen.

Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het PR groter is dan 10^{-5} dan dient binnen drie jaar de risicovolle inrichting gesaneerd te worden. Het GR geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval worden getroffen. Voor het GR gelden oriënterende waarden. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde en over de toename van het GR moet verantwoording worden afgelegd. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Op basis van de provinciale risicokaart zijn geen kwetsbare objecten gelegen in of in de directe nabijheid van het plangebied die gevolgen hebben voor de beoogde ontwikkeling. Het beoogde gebruik als woonfunctie betreft geen risicovolle activiteit, derhalve heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor de externe veiligheid.

In het BRZO staan criteria die aangeven welke bedrijven zoveel gevaarlijke stoffen hebben, dat er een risico van een zwaar ongeval bestaat. Voor deze bedrijven gelden strengere regels dan normaal. Er wordt binnen de groep BRZO bedrijven nog onderscheid gemaakt tussen een zware en een lichtere categorie. De lichtere categorie wordt ook wel preventiebeleid zware ongevallen (PBZO) genoemd, omdat deze bedrijven een preventiebeleid moeten hebben en een veiligheidsbeheersysteem. Bedrijven van de zware categorie moeten tevens een risicoanalyse uitvoeren en een veiligheidsrapport (VR) opstellen. Die bedrijven worden daarom ook wel VR-plichtig genoemd. Op grond van de provinciale kaart zijn in of in de directe omgeving van het plangebied geen BRZO bedrijven gelegen.



Figuur 8: uitsnede risicokaart Noord-Brabant

4.9 Kabels en leidingen

Algemeen geldt dat bij aanleg van nieuwe leidingen en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande leidingen, rekening moet worden gehouden met een toetsingsafstand en een beperkte veiligheidsafstand. Voor buisleidingenstroken dient aan weerszijden een afstand te worden aangehouden van respectievelijk 175 en 55 meter. De toetsingsafstand is erop gericht het toetsingsgebied vrij te houden van woonbebouwing en bijzondere objecten. Binnen de veiligheidsafstand mogen geen woonwijken, flatgebouwen en andere bijzondere gevoelige objecten voorkomen. Afwijkingen van planologische, technische en economische belangen kunnen ertoe leiden dat in dit gebied bebouwing kan worden gerealiseerd.

Op basis van het bestemmingsplan zijn er geen planologisch relevante rioolpersleidingen of andere buisleidingen in of nabij de planlocatie aanwezig. Tijdens grondwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

4.10 Duurzaamheid

In het kader van onderhavig bestemmingsplan dient aandacht te worden geschonken aan de ontwikkeling van een zogenaamde duurzame woonomgeving. Duurzaam bouwen heeft tot doel het milieu zo min mogelijk te belasten. Hierbij zijn de aspecten natuurbe-

houd, energiebesparing en waterhuishouding van belang, een en ander naast het toepassen van duurzame materialen.

Natuurbehoud

Omdat door de groei van dorpen en steden het landschap steeds meer terrein moet inleveren, zal er moeten worden gestreefd naar het behoud van natuurlijke elementen, ook in de directe woonomgeving. Door het opnemen van natuur en groen binnen de bebouwde omgeving wordt de luchtvochtigheid positief beïnvloed. Bovendien wordt door bomen en planten verontreinigde lucht gezuiverd en worden zuurstof en geurstoffen geproduceerd. Daarnaast kan in groengebieden zorg worden gedragen voor een directe infiltratie van regenwater in de bodem, waarmee het rioleringsstelsel wordt ontlast en de verdroging wordt beperkt. Het zorgvuldig toepassen van groenelementen zal de kwaliteit van de woonomgeving, alsmede de kwaliteit van het milieu, vergroten.

Energiebesparing

Naast natuurbehoud dienen maatregelen te worden genomen op het gebied van energiebesparing. Energiebesparing is van essentieel belang. Er wordt immers steeds meer aanspraak gemaakt op fossiele energiebronnen, waardoor de voorraden uitgeput raken. Daarnaast betekent een hoog energieverbruik, door de omzetting van fossiele energie in afvalstoffen, een bedreiging voor het milieu. De maatregelen op het gebied van energiebesparing kunnen worden genomen op het gebied van de woonomgeving en aan de woning zelf.

De belangrijkste maatregel voor de energiebesparing in de woonomgeving is het beperken van de automobiliteit binnen het woongebied. Door het aansluiten van langzaam verkeersroutes op omliggende woongebieden, alsmede door het realiseren van woningen in de directe nabijheid van voorzieningen, zal een positieve bijdrage worden geleverd aan het terugdringen van de automobiliteit en daarmee aan het beperken van het energieverbruik. Door beperking van het warmteverlies kan eveneens aanzienlijk worden bespaard op het energieverbruik.

Het weren van wind heeft een positief effect op het terugdringen van warmteverlies van de woningen. Om in de energiebehoefte te voorzien, doch tevens het energieverbruik te beperken, dient steeds meer gebruik te worden gemaakt van regenerereerbare energiebronnen. Het toepassen van zonne-energie is hierbij een veel gebruikt middel. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van zonnecollectoren, zonneboilers en serres, alsook het gebruik van passieve zonne-energie. Indien wordt uitgegaan van het opvangen van passieve zonne-energie dient voor de uitwerking stedenbouwkundige plannen rekening te worden gehouden met het voorkomen van schaduwvlakken op de zuidgevels van de geprojecteerde woonbebouwing. Een goede isolatie van de woningen is eveneens van essentieel belang.

Waterhuishouding

Ook op het gebied van waterhuishouding kunnen maatregelen worden getroffen, ter ontlastening van het milieu. Naast het opnemen van grootschalige groenvoorzieningen, waar het regenwater direct in de bodem kan infiltreren, is de keuze van het rioleringsstelsel belangrijk. Door de toepassing van een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij het verontreinigde huishoudelijk afvalwater via het riool afgevoerd wordt naar de waterzuiveringsinstallatie en het relatief schone regenwater direct wordt geïnfiltreerd in de

bodem, kan niet alleen het energiegebruik van de waterzuiveringsinstallatie worden verminderd, maar kan tevens worden bezuinigd op de omvang van het riool. Daarnaast kan hiermee de grondwaterstand op peil worden gehouden en verdere verdroging van de bodem worden tegengegaan.

Bij nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied is een gemengd rioleringssysteem uitgangspunt. Bij inbreidingen en/of uitbreidingen is het realiseren van een, eventueel verbeterd, gescheiden rioleringssysteem het uitgangspunt. Hierbij is het mogelijk aanvullende voorzieningen te realiseren, welke de hoeveelheid afvalwater dat naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd, kunnen verminderen. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het realiseren van infiltratievoorzieningen bij de woningen. Via deze infiltratievoorzieningen kan het regenwater vanaf de daken van de woningen direct worden teruggeleid in de bodem. Op deze wijze kan de grondwaterstand op peil worden gehouden en kan verdroging van de grond worden tegengegaan.

5 PLANBESCHRIJVING

Algemeen

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de woonwagenlocatie te Haarsteeg wordt herzien. Dit bestemmingsplan 'Kavelingweg Haarsteeg' betreft deels een ontwikkelingsplan en deels een conserverend plan. In de herziening wordt de mogelijkheid om woningbouw te realiseren toegevoegd alsmede het gebruik van de grond voor het oprichten van opstallen. Zolang er nog geen versterking heeft plaatsgevonden op de te realiseren bouw kavels wordt overigens de term standplaats aangehouden.

Het doel is om een herinrichting van de woonwagenlocatie te Haarsteeg met de volgende uitgangspunten te realiseren:

- de brandveiligheid verbeteren waarbij voldaan wordt aan de wettelijke eisen;
- het zo nodig vergroten van de standplaatsen zonder aantasting van kwaliteit van de openbare ruimte;
- het minimaal handhaven van het huidige aantal standplaatsen;
- eventueel uitbreiden van het aantal woonplekken om de wachtlijst in te lossen;
- geen bedrijfsactiviteiten toestaan;
- zoveel als mogelijk rekening houden met de wensen van de bewoners;
- zoveel als mogelijk aanbieden van huurwoningen ter vervanging van de woonwagens;
- traditionele woningbouw zoveel als mogelijk stimuleren, een aangepaste herinrichting realiseren, passend binnen de financiële kaders;
- eigen woningbezit stimuleren door de verkoop van standplaatsen;
- een open wijkstructuur om onder andere handhaving te vergemakkelijken.

Door het vervangen van woonwagens door grotere woonwagens, alsmede door woonwagens uit te bouwen, is in de afgelopen 15 jaar de brandveiligheid toegenomen. Om weer aan de brandveiligheidseisen te kunnen voldoen, moeten de standplaatsen vergroot worden. Dat kan door één of meer wagens naar een nieuwe standplaats te verhuizen of door één of meer wagens te vervangen door een woning of woningen. Woningen nemen minder ruimte in beslag dan woonwagens. De eisen ten aanzien van de brandwerendheid zijn voor woningen hoger dan voor woonwagens en de woningen kunnen daardoor dichter op elkaar geplaatst worden. De vrijgekomen ruimte wordt dan verdeeld over de resterende standplaatsen. Door de beoogde ontwikkelingen wordt derhalve de brandveiligheid vergroot.

De standplaats en/of het kavel is onlosmakelijk verbonden met de woonwagen en/of de woning. Uitgangspunt is dat elke standplaats één vaste berging heeft. In het geval de standplaats wordt gerealiseerd voor een eigen woonwagen zonder sanitaire voorzieningen, dan wordt in de berging een douche en toilet aangebracht. Mocht de woonwagenbewoner al beschikken over sanitair in de eigen woonwagen, dan is het onder voorwaarden mogelijk om extra sanitair te realiseren in de vaste berging. Uitgangspunt is dat bij de herinrichting naast de berging en de woonwagen in principe echter geen overige opstallen worden toegestaan.

De beeldkwaliteit dient de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken. Dit betekent dat alle afzonderlijke ruimten en gebouwen binnen deze ruimten een specifieke inrichting en/of architectuur dienen te krijgen. Dit bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader, waarbinnen de voorgestane ruimtelijke kwaliteit gestalte kan krijgen. Het is dan ook wenselijk dat bij de woningbouwontwikkeling, het aspect beeldkwaliteit een belangrijke drager zal vormen voor het ontwerp en de uitvoering.

Woonwagenlocatie Haarsteeg

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Heusden nabij de kern Haarsteeg en wordt aan de westzijde en zuidzijde begrensd door de Kavelingweg. De ontwikkelingslocatie betreft de gronden van de huidige woonwagenlocatie alsmede de gronden ten noordoosten van de woonwagenlocatie.

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in het herziene bestemmingsplan 5 bebouwingsvlakken opgenomen. Binnen het bebouwingsvlak dient de toekomstige woning te worden gesitueerd. Per bebouwingsvlak mag 1 woning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gesitueerd. De breedte van een woonwagen en vrijstaande woning bedraagt maximaal 15 meter en van een halfvrijstaande, geschakelde woning en aaneengebouwde woning maximaal 10 meter. De diepte van hoofdgebouwen mag maximaal 15 meter bedragen. Het op de kaart aangegeven bouwvlak tezamen met de in de regels opgenomen afstandmaten beperkt de oppervlakte van woningen en woonwagens, derhalve zijn geen oppervlaktematen voor woningen en woonwagens opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 60 m². Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 2, met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden opgericht tot een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Per woning dient minimaal één parkeerplaats op eigen terrein en één parkeerplaats in de openbare ruimte te worden gerealiseerd en daarnaast wordt de woonwagenlocatie heringericht als 30 kilometer zone. Voor de nadere regels omtrent het bouwen van de woningen en bouwwerken wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende regels.



Figuur 9: Verkavelingopzet woonwagenlocatie Kavelingweg te Haarsteeg

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Kavelingweg Haarsteeg' kan deels gekarakteriseerd worden als een ontwikkelingsplan en deels als een beheersplan. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstellen en daarnaast het beperkt bieden van mogelijkheden voor ontwikkelingen. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Uitgangspunt is dat de plankaart zo veel mogelijk informatie biedt omtrent de toelaatbare gebruiksvorm en de bouwmogelijkheden op een perceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouwmogelijkheden waardoor het mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren. De bestaande functies worden gerespecteerd en daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om op functieveranderingen en veranderende behoeften in te spelen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een set regels met bijbehorende geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0797.0000HS4002.0001 Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen, hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en in hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en de slotregels weergegeven.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2 BESTEMMINGSREGELS

Groen (artikel 3)

De gronden die zijn aangewend voor openbare groenvoorzieningen, bossage, afgeschermd randbeplanting, bermen en open ruimten zijn bestemd als 'Groen'. Binnen

deze bestemming zijn nutsvoorzieningen met een maximale oppervlakte van 20 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 meter toegestaan. Tevens zijn er maximale bouwhoogten voor bouwwerken geen gebouwen zijnde opgenomen.

Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 4)

Alle ontsluitingswegen, buurt- en woonstraten binnen het plangebied hebben zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn nutsvoorzieningen met een maximale oppervlakte van 20 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 meter toegestaan. Tevens zijn er maximale bouwhoogten voor bouwwerken geen gebouwen zijnde opgenomen. Specifieke bouwbepalingen voor straatmeubilair worden in deze bestemmingen niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzeringborden, verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunningvrije bouwwerken.

Wonen (artikel 5)

Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen in de vorm van woningen en woonwagens, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Binnen deze bestemming mogen in principe nieuwe vrijstaande woningen in twee bouwlagen worden opgericht ter plaatse van een woonwagenstandplaats. Tevens mag een bestaande woonwagen worden vervangen door de een nieuwe woonwagen in één bouwlaag.

In de bouwregels is bepaald dat de woningen en woonwagens dienen te worden opgericht in een op de kaart aangegeven bouwvlak. De woning of woonwagen dient daarbij in de bouwgrans die het meest nabij de verkeersbestemming is gelegen te worden gesitueerd. De breedte van een woonwagen en vrijstaande woning bedraagt maximaal 15 meter en van een halfvrijstaande, geschakelde woning en aaneengebouwde woning maximaal 10 meter. Het op de kaart aangegeven bouwvlak tezamen met de in de regels opgenomen afstandmaten beperkt de oppervlakte van woningen en woonwagens, derhalve zijn geen oppervlaktematen voor woningen en woonwagens opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 60 m². Om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte is in de regels een parkeernorm opgenomen. Hierbij is het uitgangspunt dat minimaal één parkeerplaats op eigen terrein en één parkeerplaats in de openbare ruimte wordt gerealiseerd. Tevens is bepaald dat binnen de bestemming nutsvoorzieningen met een maximale oppervlakte van 20 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 meter toegestaan zijn en zijn er voor bouwwerken geen gebouwen zijnde specifieke regels opgenomen.

In de regels is tevens bepaald, dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Dit indien dit noodzakelijk is om een optimale stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen, ter voorkoming van aantasting van archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, ter voorkoming van aantasting van het gebruik van aangrenzende gronden alsmede ter bevordering van de verkeers-, sociale- en brandveiligheid.

Tenslotte is er een specifieke gebruiksregels opgenomen voor het onder voorwaarden uitoefenen van een beroep of een bedrijf aan huis binnen een ondergeschikt deel van de woonruimte.

3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

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. Doel van deze zogenaamde dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

In artikel 7.10 Wro is reeds geregeld dat gebruik in strijd met de bestemming verboden is. Aanvullend hierop is het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomingen ten behoeve van onder andere seksinrichtingen en het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijk woonruimte expliciet uitgesloten.

Algemene ontheffingsregels (artikel 8)

In dit artikel zijn enkele algemene ontheffingen opgenomen. Deze ontheffingen betreffen onder andere geringe wijzigingen in de plaats en de richting van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en het oprichten van gebouwen geen gebouwen zijnde ten dienste van het openbare nut.

Algemene procedureregels (artikel 9)

In dit artikel zijn de procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het verlenen van ontheffing.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 10)

Lid 1 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit plan rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot. In lid 2 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Woningwet en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder bouwvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken.

Slotregel (artikel 11)

In dit artikel is ten slotte de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

7 HANDHAVING

Inleiding

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door actualisering van bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde vrijstellingsmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid biedt om in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een afweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Vrijstellingen zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen vrijstellingen meer mogelijk zijn, begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling geraakt. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de regels. Ook in de jurisprudentie is er een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Beleidsplan integrale handhaving 2005-2008

Het integrale handhavingsbeleidsplan van de gemeente Heusden, vastgesteld 21 december 2004, beschrijft de bestuurlijke uitgangspunten en beleidskeuzes over de handhaving van de ruimtelijke regelgeving van de Woningwet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Wet milieubeheer, de Wet op de Openluchtrecreatie en de Algemene Plaatselijke Verordening. Door samenhangend op de genoemde terreinen te handhaven, worden tegenstrijdige eisen zoveel mogelijk voorkomen en wordt een maximale effectiviteit bereikt. De inzet van handhaving moet leiden tot voldoende naleefgedrag waarbij veiligheid, kleine ergernissen en excessen belangrijk zijn. Karakteristieke handhavingaandachtspunten zijn onder andere brandveiligheid, milieuvergunningen, bouwvergunningen, woonwagenzaken en afval. Verbeterde naleving op de aandachtspunten dient bereikt te worden door inzet van preventie, intensief toezicht tijdens uitvoering, juridische follow-up en door gericht inzetten van informatie en voorlichting. Het handhavingseffect wordt bereikt door een goede vergunningverlening, inzet van preventieve en repressieve handhaving, en door benutting van strafrechtelijke en privaatrechtelijke handhaving. Daarnaast wordt voorzien in ruimte voor kwaliteitsverbetering en flexibiliteit om op nieuwe ontwikkelingen in te kunnen spelen.

Het belang van handhaving is gestegen door toenemende mondigheid van burgers en afnemende acceptatie van hinder. Om naleving te bereiken wordt gebruik gemaakt van

bestuursrechtelijke handhavingsinstrumenten, waarbij bij voorkeur een last onder dwangsom wordt gebruikt. Waar dwangsom niet kan of niet effectief is, wordt bestuursdwang gehanteerd. De instrumenten van het strafrecht wordt daarnaast doelgericht ingezet om naleving van APV gerelateerde zaken te bewerkstelligen. In heel uitzonderlijke situaties wordt gedogen. Dat houdt in dat gedogen actief, schriftelijk en zo mogelijk onder voorwaarden gebeurt. Gedogen wordt echter tot een minimum beperkt.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan 'Kavelingweg Haarsteeg' betreft een plan wat de ontwikkeling toestaat van een aantal nieuwe woningen en het wijzigen van de bestemming woonwag en in een woonbestemming. De nieuwe situatie voor het plangebied wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd en planologisch-juridisch geregeld.

De beoogde ontwikkeling is een initiatief van de gemeente. De gronden zijn in bezit van de gemeente. Aan de uitvoering van het plan zijn voor de gemeente kosten verbonden. In het kader van de economische uitvoerbaarheid is op 9 februari 2010 door de raad van de gemeente Heusden een krediet vastgesteld.

Voor de herinrichting en engineering van het project is een totaal budget noodzakelijk van € 87.650,--. De herinrichting van de standplaatsen vooruitlopend op een overdraagbare situatie kan gezien worden als bouw- cq woonrijpmaken van de grond. De BTW is daarom geen kostenpost.

De huidige boekwaarde van de aanleg locatie Kavelingweg bedraagt € 21.500,--. Deze zal bij overdracht afgeboekt moeten worden. Na de herinrichting worden alle 5 de standplaatsen (kavels) verkocht. Of aan zittende huurders of aan Stichting Woonveste. Het gaat hier in totaal om ongeveer 1700 m².

Bij een verkoopprijs van de grond van € 103,25 excl. BTW zal bij verkoop van de grond locatie Kavelingweg een opbrengst gerealiseerd worden van € 175.525,--. Per saldo bedraagt dan de netto opbrengst € 66.375,-- welke ingezet kan worden voor de invulling van de taakstelling verkoop gemeentelijke eigendommen.

Op grond van de uitgevoerde berekeningen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een sluitende grondexploitatie en de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate zeker gesteld kan worden geacht.

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld aangezien de locatie, waarop sprake is van een bouwplan, betrekking heeft op gemeentelijke grond, waardoor kostenverhaal anderszins verzekerd is. Ook het stellen van locatie-eisen of faseringseisen is voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

9 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING

9.1 Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan Kavelingweg Haarsteeg is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Verder heeft het plan overeenkomstig de inspraakverordening vanaf 17 december 2009 gedurende 4 weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid werd geboden om reacties in te dienen.

In het bijlagenboek, bijlage 1 Commentaarnota is een samenvattend overzicht van de inspraakreacties opgenomen, alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Heusden.

9.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan Kavelingweg Haarsteeg heeft op grond van artikel 3.8, 1e lid Wet ruimtelijke ordening vanaf 15 april 2010 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen en is tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan indienen bij de gemeenteraad van Heusden.

Tevens is het ontwerp bestemmingsplan (conform artikel 3.8 lid 1 sub b Wro) langs elektronische weg toegezonden aan die diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het geding zijn en aan de betrokken waterschappen.

In het bijlagenboek, bijlage 2 Nota van zienswijzen is een samenvattend overzicht van de ingediende zienswijzen opgenomen, alsmede de beantwoording daarvan door de gemeenteraad van Heusden.

