



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Breda Middelburg

GEMEENTE HEUSDEN

Bestemmingsplan 'Parallelweg Heesbeen'



Vastgesteld door de raad van de gemeente Heusden
bij besluit van 18 juni 2013

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten Stedenbouwkundigen



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente
titel

Heusden
Bestemmingsplan 'Parallelweg Heesbeen'

projectnummer
imronummer
status

HS4005
NL.IMRO.0797.BPparallelwhsbeen-VG01
definitief

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

6 november 2012
26 februari 2013
18 juni 2013



TOELICHTING

TOELICHTING

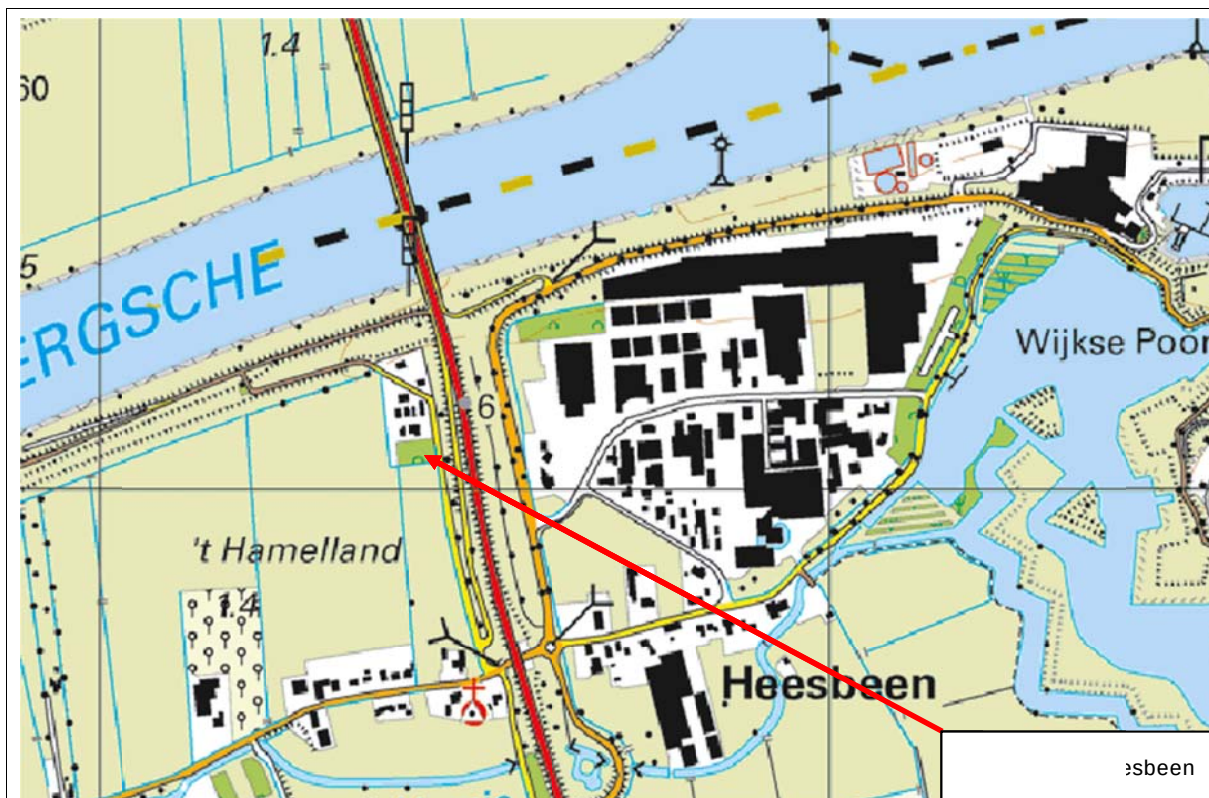
behorende bij het bestemmingsplan 'Parallelweg Heesbeen' van de gemeente Heusden.

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Aanleiding en vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Opzet van de toelichting	4
2	HUIDIGE SITUATIE	5
3	BELEIDSKADER	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.4	Conclusie	14
4	RANDVOORWAARDEN	15
4.1	Geluidhinder	15
4.2	Bodemverontreiniging	15
4.3	Flora en fauna	16
4.4	Archeologie	16
4.5	Water	17
4.6	Luchtkwaliteit	21
4.7	Milieuzonering	21
4.8	Externe veiligheid	23
4.9	Kabels en leidingen en overige belemmeringen	24
4.10	Duurzaamheid	24
5	PLANBESCHRIJVING	27
6	JURIDISCHE ASPECTEN	29
6.1	Planvorm	29
6.2	Toelichting op de bestemmingen	29
1	Inleidende regels	29
2	Bestemmingsregels	29
3	Algemene regels	31
4	Overgangs- en slotregels	31
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING	35
8.1	Voorontwerp-bestemmingsplan	35
8.2	Ontwerp-bestemmingsplan	35

BIJLAGE

1. Nota van inspraak en overleg.



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 Heesbeen worden geen fysieke ontwikkelingen of uitbreidingen beoogd. Onderhavig bestemmingsplan moet het mogelijk maken om enkele standplaatsen te wijzigen in burgerwoningen. Actualisering en digitalisering van het vigerende bestemmingsplan is vooral noodzakelijk vanwege de regelgeving uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

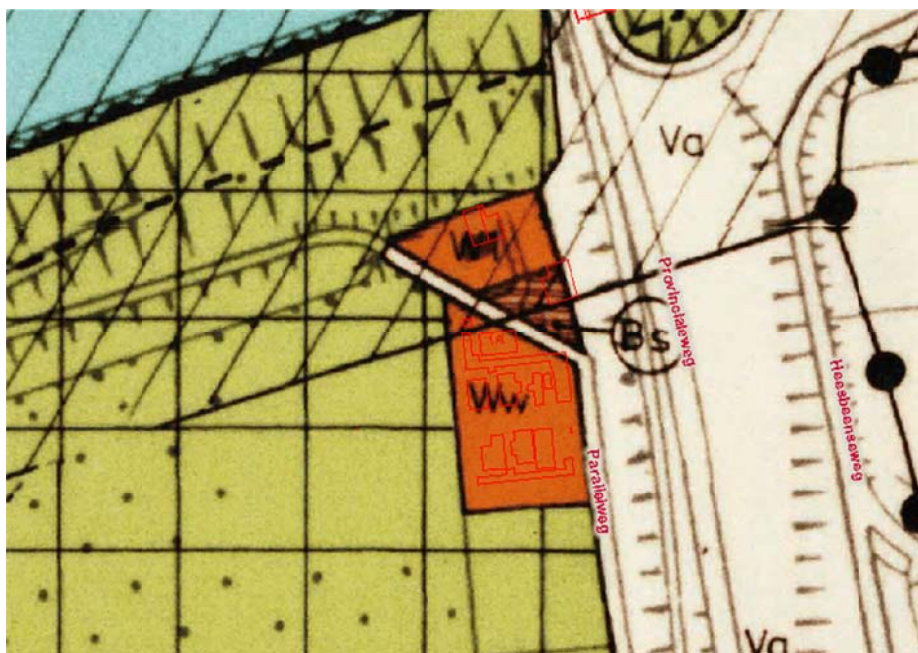
1.2 Aanleiding en vigerend bestemmingsplan

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

De woonwagenlocatie te Heesbeen is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Heusden', vastgesteld door de gemeenteraad op 16 april 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten 8 november 1996, en bestemd als 'wonen' met de nadere aanwijzing 'woonwagens'. Ter plaatse van deze nadere aanwijzing zijn de gronden naast wonen bestemd voor de aanleg en instandhouding van maximaal 7 standplaatsen ten behoeve van woonwagens. De oppervlakte van een woonwagen mag maximaal 60 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het bestemmingsvlak wordt bebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Tevens geldt dat een nieuwe woonwagen uitsluitend mag worden gebouwd ter plaatse van een bestaande woonwagen.

Onlangs is een nieuw bestemmingsplan in ontwerp terinzage gelegd voor het buitengebied van Heusden, ter vervanging van het plan uit 1996. De woonwagenlocatie is hierin niet meegenomen, mede vanwege het specifieke karakter van het bestemmingsplan. De gronden ten westen van de woonwagenlocatie zijn in dit nieuwe plan agrarisch bestemd, in lijn met de vigerende bestemming. Ten noorden van de woonwagenlocatie is een burgerwoning met tuin bestemd alsmede heeft een bestaand bedrijf een bedrijfsbestemming gekregen.

De woonwagens krijgen in het nieuwe bestemmingsplan zowel een woonwagenbestemming als een woonbestemming.



Figuur 3: Vigerende bestemmingsplan uit 1996

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 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 verbeelding (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 'Parallelweg Heesbeen' 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 geluidhinder, bodemverontreiniging en water, aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de beoogde situatie toegelicht. Een toelichting op het juridische deel van het bestemmingsplan, de regels en kaart wordt gegeven in hoofdstuk 6. Tot slot komen in hoofdstukken 7 en 8 de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke toetsing en het overleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan de orde.

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 geïnterviewd en geanalyseerd.

Historie

Heesbeen is de oudste kern binnen de huidige gemeente Heusden. Voornamelijk door de hogere ligging van de kern is er vanaf de prehistorie namelijk constant bewoning geweest. In het verleden hoorde de kern bij het Land van Heusden.

Heesbeen heeft van oudsher enkel een woonfunctie gehad waarbij de woningen voornamelijk langs de Grotestraat, de huidige Provincialeweg langs de Bergsche Maas, waren gesitueerd.

Vanouds lag Heesbeen zeer landelijk. Tegenwoordig wordt het dorpsgebied deels in beslag genomen door een bedrijventerrein tussen Heesbeen en de vestingstad Heusden.

De oude nederzetting Heesbeen lag op stroomrugggrond, een oeverwal van de Oude Maas, waarin sporen van vroeg-middeleeuwse bewoning zijn gevonden. Er zijn ook scherven gevonden uit de Romeinse tijd.

Heesbeen was een ambachtsheerlijkheid in het Land van Heusden, dat na 1357 tot het Graafschap Holland behoorde. De heerlijkheid heeft bestaan van na 1260 tot aan de opheffing van het Ancien Régime tegen het einde van de 18e eeuw. De heren zetelden op het nu verdwenen Kasteel Heeswijk. Van 1338 tot 1384 was hier het Cisterciënserinnenklooster Nieuw Mariëndaal.

Heesbeen was sinds het gereed komen van de Bergsche Maas in 1904 van de rest van de toenmalige gemeente Aalburg afgesneden. Vandaar dat het logisch was om Heesbeen in 1973 bij de gemeente Heusden te voegen.

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 2012 besloeg de gemeente Heusden een oppervlakte van bijna 80 km² met een inwonersaantal van ruim 43.130 personen. Heusden, waartoe Heesbeen behoort, had op 1 januari 2012 ongeveer 5.399 inwoners. 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/kernen, waarvan Heesbeen er één is.

Voor de herindeling behoorde Heesbeen dus tot de gemeente Heusden.

Heesbeen telt circa 120 inwoners en beslaat een oppervlakte van bijna 2 km². De kern bestaat naast het gehucht zelf ook uit een industrieterrein dat ligt tussen Heesbeen en de vestingstad Heusden. De woonbebouwing en het industrieterrein worden van elkaar gescheiden door de Provincialeweg N267.

De woonwagenlocatie is gelegen langs de Parallelweg nabij de Provincialeweg. Ter plaatse van de huidige woonwagenlocatie is een zevental standplaatsen voor woonwagens gelegen.

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2011

Deze structuurvisie van 13 maart 2012 geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is in het najaar 2012 een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Bro. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;

2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

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 Heesbeen 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 woonwagenlocatie ligt niet binnen een speciale beschermingszone ten aanzien van de Habitatrichtlijn.

Flora- en faunawet (Ffw)

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 Ffw van april 2002. Voor de effecten op de mogelijke aanwezige soorten wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

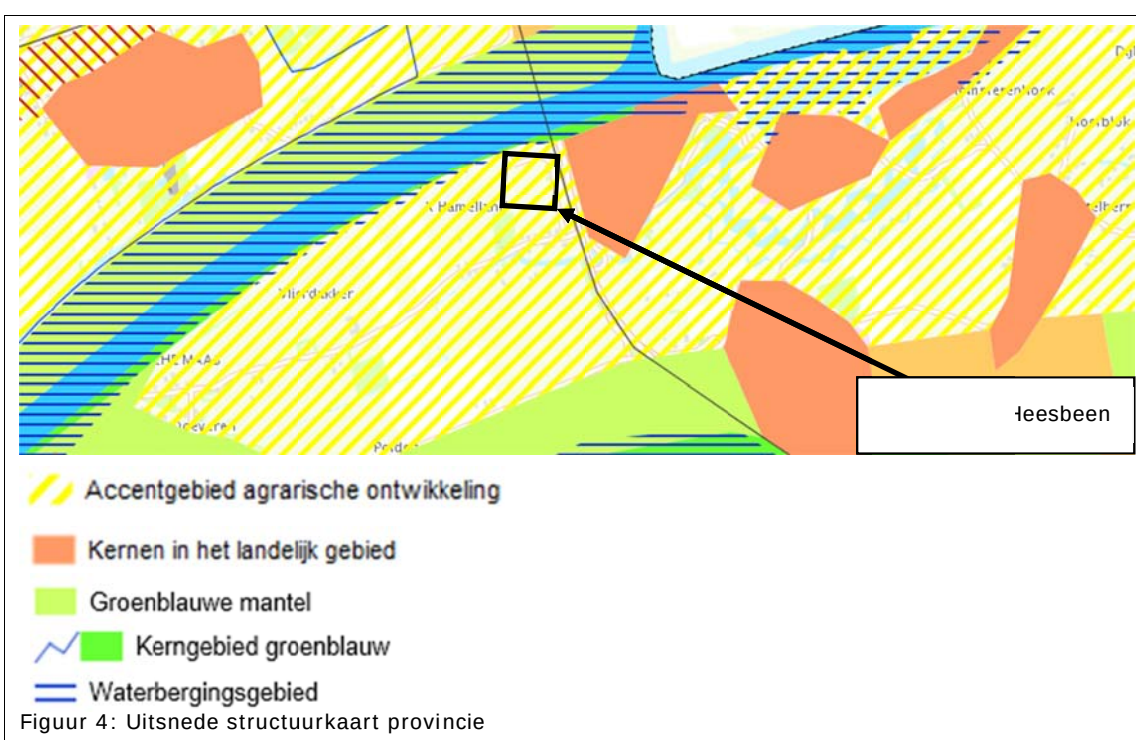
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.



Op de structurenkaart van de structuurvisie (figuur 4) is voor de Parallelweg te Heesbeen vooral de volgende zone van belang:

Accentgebied agrarische ontwikkeling

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers.

De provincie biedt ruimte aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarisch activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. De landbouw, toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie.

De provincie wil ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling en schaalvergroting van de land- en tuinbouw. De landbouw in Noord-Brabant is een innovatieve sector die in staat is om goed in te spelen op de veranderende economische en maatschappelijke context. Bij het bieden van ontwikkelingsruimte stelt de provincie als voorwaarde dat de agrarische sector zich op duurzame wijze ontwikkelt. Belangrijke aspecten daarbij zijn zorgvuldig ruimtegebruik, volksgezondheid, dierenwelzijn, milieubelasting, duurzame energieopwekking en efficiënt energiegebruik.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. gemengd landelijk gebied
2. accent agrarische ontwikkeling

Het accentgebied agrarische ontwikkeling is hier aangegeven omdat deze gebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden voor een meer dominante positie van de hier aanwezige landbouwsectoren. In deze gebieden ziet de provincie niet alleen ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige sector maar ook voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. Het gaat daarbij onder andere om mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking, opslag en transport, verbouwing van producten en het centraliseren van kennis(ontwikkeling). De provincie wil optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur. De landbouw levert met de verduurzaming van de productie een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur en een (vernieuwd) robuust landschap. De maat en schaal van de omgeving en de draagkracht van het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten. De ruimere mogelijkheden gelden alleen in gebieden waar de land- en tuinbouw een voorkeurspositie inneemt, de primair agrarische gebieden. Binnen de verschillende deelgebieden wordt clustering en samenwerkingscollectieven van gelijkgeaarde bedrijven, aansluitend op de bestaande, sterk vertegenwoordigde sector in het gebied, nagestreefd.

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012

De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening Ruimte regels vastgelegd. Door de Wro is het mogelijk een verordening als instrument in te zetten, waarmee Provinciale Staten regels stellen aan de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Op grond van artikel 3.8, lid 6, van de Wro is de provincie bevoegd om gedurende zes weken na de vaststelling van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad een reactieve aanwijzing te geven, die ertoe strekt dat de betrokken onderdelen van het bestemmingsplan geen deel van het vastgestelde bestemmingsplan blijven uitmaken, indien onderdelen in strijd zijn met het provinciaal belang, zoals de Verordening Ruimte.

Ruimtelijke kwaliteiten kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen; er is sprake van een zorgplicht. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen.

Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Aardkunde en cultuurhistorie

Met behulp van de Verordening Ruimte wil de provincie aardkundig waardevolle gebieden en cultuurhistorische vlakken beschermen. De gemeenten hebben grote vrijheid om zelf vorm te geven aan de wijze van bescherming. Tevens zijn er specifieke beschermregels voor aangewezen cultuurhistorisch waardevolle complexen, zoals kloostercomplexen en oude landgoederen.

Volgens de verordening ligt de planlocatie overigens in een verwevingsgebied/agrarisch gebied alsmede nabij een rivierbed, een boringvrije zone en (beschermingszone van) de primaire waterkering.

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 (figuur 5).

De ambities van de gemeente Heusden hebben voornamelijk betrekking op:

- infrastructuur;
- bedrijvigheid;
- woningbouw;
- kernen en landelijk gebied.

De locatie is gelegen in het bestaande buitengebied.

Aanvullend hierop is op 20 juli 2010 een ontwikkelingsvisie voor het buitengebied vastgesteld. De woonwagenlocatie is gelegen in de AHS-landbouw. In het deelgebied Oeverwal is de locatie geduid als open corridor.

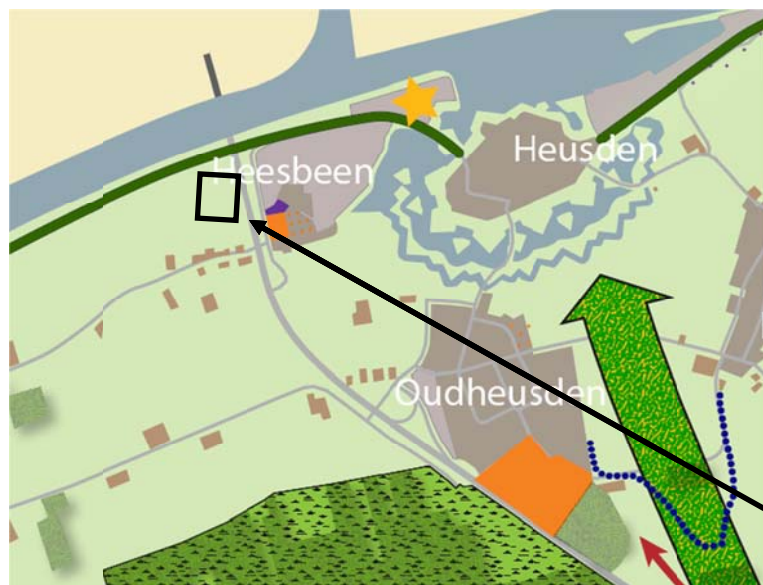
Nota volkshuisvesting 2030

De Nota Volkshuisvesting 2030 geeft meer dan alleen een inzicht in locaties 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.

De kwantitatieve bouwopgave wordt op basis van deze nota ingevuld door de provinciale bouwopgave van circa 3.700 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.



Heesbeen

Gebiedsontwikkeling

	uitbreiding wonen		uitbreiding/transformatie wonen korte termijn
	herstructurering centrum		uitbreiding/transformatie wonen lange termijn
	uitbreiding bedrijven		transformatie bedrijven korte termijn
	herstructurering bedrijventerrein		uitbreiding bedrijven lange termijn
	uitbreiding bedrijven in parkachtige setting (50/50)		
	landschapszone met potentie voor natuur en water		
	landschapszone met recreatieve potentie		
	landgoederenzone		
	natte ecologische verbingszone		
	natuurparel		
	bovenregionale voorziening		
	transformatie		
	herstel Oude Maasje		

Infrastructuur

	rijksweg/provincialeweg
	lokale wegen
	transferium
	toekomstige aansluitingen en verbindingen
	mogelijke toekomstige aansluiting
	op te heffen aansluitingen

Overig

	dijklichaam
	historische lintstructuur

Bestaand

	woongebied
	losse bebouwing
	bedrijventerrein
	oppervlaktewater
	bos
	glastuinbouw
	glastuinbouwgebied
	buitengebied

Figuur 5: Uitsnede structuurvisiekaart Heusden

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

Op 14 februari 2012 heeft de gemeenteraad de welstandsnota vastgesteld. Na jaren met de welstandsnota uit 2004 te hebben gewerkt was deze toe aan een herziening. Het nieuwe welstandsbeleid van de gemeente Heusden is opgesteld vanuit de overtuiging dat in het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving voor de meest kwetsbare delen van de gemeente Welstandstoezicht noodzakelijk is. Daarnaast vormt de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor een reden om te komen tot een welstandsnota die up-to-date is. Besloten is dan ook om het welstandsbeleid zodanig aan te passen, dat dit alleen moet gaan gelden voor die delen van de gemeente die het meest kwetsbaar zijn. De overige gebieden zijn welstandsvrij.

Bij deze herziening is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de inventarisatie uit 2004 omdat deze nog steeds goed bruikbaar is. Ook het Beheerplan voor de vesting 'Heusden na de restauratie', vastgesteld 23 maart 1992 is hierin doorvertaald.

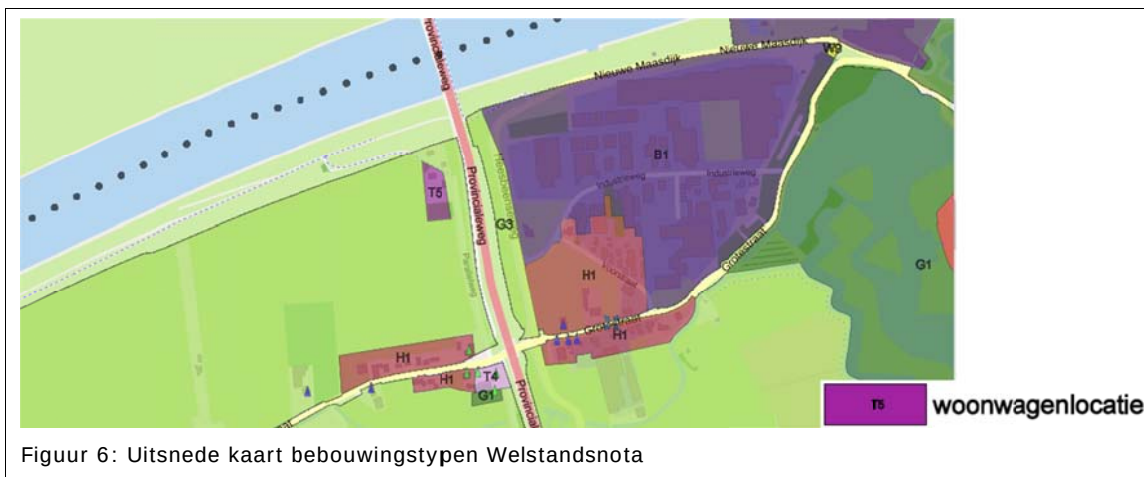
In deze welstandsnota worden voor verschillende schaalniveaus en lagen beschrijvingen gegeven waaruit welstandscriteria worden geformuleerd. Deze vormen het kader waarbinnen concrete bouwinitiatieven getoetst worden.

Het uiteindelijke beoordelingskader wordt gevormd door één of meer van de volgende aspecten:

- algemene welstandscriteria;
- gebiedsgerichte welstandscriteria voortkomend uit de kenmerken van de te onderscheiden bebouwingstypen;
- welstandscriteria voortkomend uit een beeldkwaliteitplan;
- welstandscriteria voor specifieke objecten (monumenten).

Per bebouwingstype is bepaald of in een gebied een welstandstoets plaats dient te vinden of dat een gebied niet wordt getoetst op welstand. Per gebied waarin een welstandstoets plaats vindt is een set met welstandscriteria opgesteld.

Voor de overige bebouwingstypen is volstaan met een korte beschrijving en een motivering waarom hier een welstandstoets achterwege kan blijven. De onderhavige locatie bestaat uit een woonwagenlocatie (zie figuur 6).



Figuur 6: Uitsnede kaart bebouwingstypen Welstandsnota

Woonwagenlocaties

Woonwagenlocaties zijn vaak ontstaan als tijdelijke vestiging op de onbebouwde terreinen binnen het stedelijk weefsel. Hoewel ze als tijdelijk bedoeld waren hebben ze in de loop der tijd een permanent karakter gekregen. Deze gebieden onttrekken zich doorgaans aan de openbare beleving. De bebouwing is naar binnen gericht, waardoor het geheel een gesloten indruk maakt. Door de aparte verschijningsvorm van de bebouwing en de gesloten opzet van de locaties is er geen verweving met de omliggende gebieden. Gezien de afzondering van het stedelijk weefsel en het naar binnen gerichte karakter geldt in deze gebieden geen welstandstoets.

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 'Parallelweg Heesbeen' is een beheersplan, waarbij de feitelijke situatie juridisch wordt vastgelegd.

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 doch zijn in principe in dit nieuwe bestemmingsplan niet voorzien noch mogelijk. 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 'Parallelweg Heesbeen'.

4.1 Geluidhinder

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder (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.

In dit plan worden ter plaatse van de woonwagenlocatie geen ontwikkelingen voorgestaan. Er hoeft derhalve geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

4.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig 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. Binnen het plangebied is in het verleden verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (12 november 2008 door bureau Bodemstaete). Hieruit zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de bodem naar voren gekomen en is geconcludeerd dat geen nader onderzoek nodig is.

In het onderhavige geval is er sprake van een conserverend plan waarbij de bestaande situatie blijft gehandhaafd. Derhalve bestaat er geen noodzaak verder bodemonderzoek uit te voeren. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.3 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Ffw en de Natuurbeschermingswet (1998) is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dieren en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura – 2000 gebied. De Vogel- en Habitatrichtlijn en Ffw hebben evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Wanneer er ontwikkelingen zouden plaatsvinden, dient hiernaar onderzoek te worden gedaan.

Het plangebied Parallelweg te Heesbeen valt binnen het kilometerhok 136-416, waar op peildatum oktober 2008 gemiddeld de volgende aantal soorten zijn aangetroffen:

- 3 soorten vaatplanten, voorkomen op de Flora- en faunawet lijst 1;
- 6 soorten vaatplanten, voorkomend op de Rode lijst;
- 41 soorten watervogels, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 2 en 3.

Het is reëel te veronderstellen dat, gezien de huidige terreinomstandigheden van de locatie dit geen invloed heeft op het voortbestaan van bovengenoemde dier- en plantensoorten, temeer nu ontwikkelingen niet te verwachten zijn. Bovendien beslaan de plangebieden zeer geringe gedeelten van de kilometerhokken en liggen binnen de onderzochte kilometerhokken tevens grote gedeelten 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 het bestemmingsplan geen significante nadelige effecten oplevert voor de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten.

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 ontwikkeling 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.

Binnen het plangebied is in het verleden een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd (op 16 januari 2009 is door ArcheoPro). Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf de ijzertijd. Tijdens het veldonderzoek zijn er echter nergens binnen het plangebied archeologische indicatoren aangetroffen. De resultaten van het onderzoek gaven derhalve geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de planvorming.

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, als er sprake is van ontwikkelingen, 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 21^e 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 21^e 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 e.d. 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 et cetera;
- *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 Emisiebeheersplan. 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 ten behoeve van 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, mits van ontwikkelingen sprake is.

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 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 gladheidsbestrijding, 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 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, is daarom te categoriseren als goed.

Oppervlaktewater

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

Hemelwater

Het verzamelen en het afvoeren van het regenwater is, tot aan de hoofdgemalen van het waterschap, in handen van de gemeente. In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Er zijn op dit moment geen mogelijkheden om ander typen, zoals verbeterd gescheiden, rioolstelsels te realiseren.

Het hemelwater dat valt op de niet aangekoppelde oppervlakten, zoals tuinen, ter plaatse van de woonwagenlocatie infiltreert rechtstreeks naar het grondwater. In het onderhavige plangebied zullen geen veranderingen in het waterhuishoudingsstelsel als gevolg van onderhavig bestemmingsplan plaatsvinden.

Waterbescherming

Parallel aan de Maas bevindt zich de Maasdijk. De Maasdijk behoort tot het stelsel van de primaire waterkeringen die het achterliggende land beschermt tegen hoge waterstanden van grote buitenwateren -in dit geval de Maas- en is daarmee essentieel voor de veiligheid binnen en buiten het plangebied. Het is daarom van belang dat de primaire waterkering op een juiste wijze in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Deze kent een beschermingszone van 30 meter en een buitenbeschermingszone van 20 m. Een klein gedeelte hiervan valt over het noordelijk deel van het plangebied. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen. Hierbinnen zijn ontwikkelingsmogelijkheden niet toegestaan, dan wel zeer beperkt.

Watertoets

Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan zonder ontwikkelingen. Derhalve heeft de digitale watertoets op 22 oktober 2012 uitgewezen dat met het bestemmingsplan geen belang van het waterschap Aa en Maas is gediend.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

Thans is sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarbij het aantal bestaande standplaatsen ongewijzigd blijft. Er is sprake van een bestemmingsplan zonder ontwikkelingen, zodat een onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.7 Milieuzonering

Regelgeving

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.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid in de nabijheid van woningen wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (geactualiseerde uitgave 2009). In deze uitgave is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar, trilling, stof en verkeer) een indicatie gegeven van de richtafstanden tussen bedrijfstypen en het omgevingstype waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Er worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Overigens kan de feitelijke productieomvang en/of de verouderingsstaat van de productiemiddelen leiden tot een afwijkende feitelijke mate van hinder in verhouding tot de theoretische mate van hinder.

Toets

In de nabijheid van de woonwagenlocatie bevinden zich meerdere inrichtingen met een zogenaamde milieubelastende activiteit. Het betreft de noordelijk gelegen schroothandel op circa 10 meter én het oostelijk gelegen bedrijventerrein Heesbeen.

De schroothandel is als bestaand bedrijf bestemd in het ontwerp-bestemmingsplan dat voor het Buitengebied van Heusden is opgesteld. In dit bestemmingsplan is opgemerkt dat dit bedrijf als categorie 3.1-bedrijf kan worden aangemerkt. De bijbehorende theoretische afstand tussen het bedrijf ten opzichte van een rustige woonwijk bedraagt 50 meter. Ten opzichte van gemengd gebied kan de afstand worden gereduceerd tot 30 meter. Ten aanzien van zowel dit bedrijf als de woonwagenlocatie kan worden gesteld dat de bestemmingsplannen een conserverende werking hebben én dat de feitelijke bedrijfsactiviteiten via de milieuvergunning- of melding worden gereguleerd. Reeds eerder is daarmee afweging gemaakt dat de woningen en de bedrijfsactiviteiten gelijktijdig toelaatbaar zijn.

Het oostelijk gelegen bedrijventerrein is positief bestemd in het bestemmingsplan 'Industrieterrein Heusden deel Heesbeen' van de gemeenteraad van 2 juli 2002; een nieuw bestemmingsplan is in voorbereiding.

Op genoemd bedrijventerreinen zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met categorie 4.1. De bijbehorende afstand ten opzichte van een rustige woonwijk is 200 meter. Ten opzichte van gemengd gebied is de gereduceerde afstand 100 meter. Het bedrijventerrein ligt op een feitelijke afstand van 130 meter.

Tussen het bedrijventerrein en de woonwagenlocatie liggen er reeds bestaande burgerwoningen; de dichtstbijzijnde burgerwoning is op dat moment bepalend. Bovendien is reeds eerder de afweging gemaakt dat de woningen en de bedrijfsactiviteiten gelijktijdig toelaatbaar zijn; het industrieterrein is voor het eerst mogelijk gemaakt in een bestemmingsplan uit 1982; de woonwagenlocatie is hierna in 1996 juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Op 26 september 199 is bovendien voor het industrieterrein een geluidszone vastgesteld; een Koninklijk Besluit door het toenmalige Ministerie van VROM.

Geconcludeerd kan worden dat er uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering zijn voor het bestemmingsplan.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn casu quo komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Dit zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico (PR) geldt een normwaarde van 10^{-6} per jaar. Deze norm wordt doorgaans grafisch weergegeven als een isocontour op een kaart (PR 10^{-6} contour). Kwetsbare objecten (gedefinieerd in Bevi artikel 1 sub 1 onder m) moeten aan deze norm voldoen. Voor beperkt kwetsbare objecten (Bevi artikel 1 sub 1 onder a) is deze norm een streefwaarde, waarvan alleen gemotiveerd kan worden afgeweken. In de wet- en regelgeving is het groepsrisico (GR) niet vervat in een vaste grenswaarde of norm. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht, waarbij de oriëntatiewaarde moet worden gezien als richtlijn.

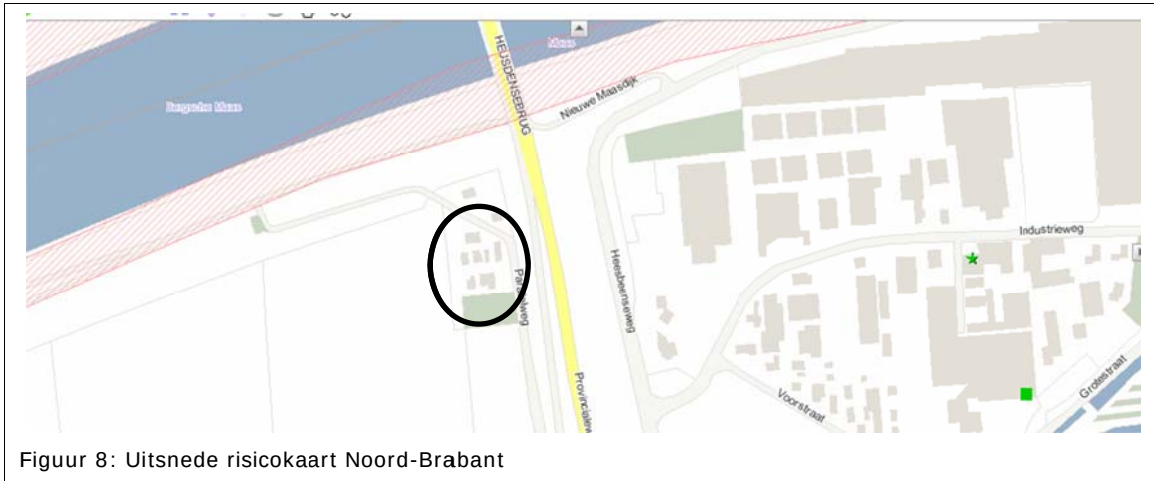
Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting.

In of nabij het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd. (bron: Risicokaart, website provincie Brabant).

Transportroutes

In de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen', gepubliceerd in augustus 2009 door enkele ministeries, zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico).



Op basis van de provinciale risicokaart (zie figuur 8) is er geen risicovolle transportroutes in en rondom het plangebied aanwezig.

Buisleidingen

Voor hoofdtransportleidingen en hoogspanningsverbindingen, volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen per 1 januari 2011, geldt dat deze in het bestemmingsplan moeten worden geregeld.

In en nabij het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid voldoende is gewaarborgd, temeer nu er sprake is van een consoliderend dan wel conserverend bestemmingsplan.

4.9 Kabels en leidingen en overige belemmeringen

Er zijn 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 natuurbehoud, energiebesparing en waterhuishouding van belang, een en ander naast het toepassen van duurzame materialen.

Natuurbehoud

Omdat het landschap door de groei van dorpen en steden steeds meer terrein moet inleveren, zal er 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 automobilité 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 automobilité 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 ontlasting 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 rioleringsstelsel uitgangspunt. Bij inbreidingen en/of uitbreidingen is het realiseren van een, eventueel verbeterd, gescheiden rioleringsstelsel 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 Heesbeen wordt geactualiseerd. Dit bestemmingsplan 'Parallelweg Heesbeen' betreft een conserverend plan. In de herziening wordt de mogelijkheid toegevoegd om woonwagens door woningen te vervangen.

Door het vervangen van woonwagens door grotere woonwagens, alsmede door woonwagens uit te bouwen, is in de afgelopen 15 jaar de brandonveiligheid toegenomen. Woningen nemen minder ruimte in beslag dan woonwagens. De eisen ten aanzien van de brandwerendheid zijn voor woningen hoger dan voor woonwagens; derhalve wordt 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 woonwagenebewoner al beschikken over sanitair in de eigen woonwagen, dan is het onder voorwaarden mogelijk om extra sanitair te realiseren in de vaste berging.

Woonwagenlocatie Heesbeen

De woonwagenlocatie te Heesbeen is gesitueerd aan het einde van de Parallelweg ten westen van de Provincialeweg N267. Ter plaatse van de woonwagenlocatie blijft het aantal percelen behouden op 7 percelen. De bestaande toegangsweg blijft gehandhaafd. Woningen en/of woonwagens dienen binnen de bouwvlakken te worden gesitueerd. Per bouwperceel mag 1 woning of woonwagen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gesitueerd. De breedte van een woonwagen en vrijstaande woning bedraagt maximaal 15 meter. De diepte van een woonwagen mag maximaal 17 meter bedragen; de diepte van een woning mag maximaal 15 meter bedragen. De inhoud van een woonwagen of woning bedraagt maximaal 750 m³. Het op de kaart aangegeven bouwvlak tezamen met de in de regels opgenomen afstandsmaten 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. Voor overkappingen is een specifieke maximale oppervlaktemaat genoemd. De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 7 meter en de maximale bouwhoogte 11 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. Voor de nadere regels omtrent het bouwen van de woningen en bouwwerken wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende regels.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Parallelweg Heesbeen' kan gekarakteriseerd worden 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 opstallen. 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 verbeelding 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.

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.BPparallelwhsbeen-VO01 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. Verwezen wordt naar de methodiek in het plan voor de woonwagens in Drunen.

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 BESTEMMINGSGEELS

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).

De erftoegangswegen, buurt- en woonstraten binnen het plangebied 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 bouwregels voor straatmeubilair worden in deze bestemmingen niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzeringborden, verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunningsvrije 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 worden opgericht ter plaatse van een woonwagenstandplaats. Tevens mag een bestaande woonwagen worden vervangen door een nieuwe woonwagen.

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 1 meter achter de voorgevelrooilijn (de meest naar de verkeersbestemming gekeerde zijde) te worden opgericht. De breedte van een woonwagen en vrijstaande woning bedraagt maximaal 15 meter. Het op de kaart aangegeven bouwvlak tezamen met de in de regels opgenomen afstandsmaten beperkt de oppervlakte van woningen en woonwagens, derhalve zijn geen oppervlaktematen voor woningen en woonwagens opgenomen. De inhoud van een woonwagen of woning bedraagt maximaal 750 m³. 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 het bevoegd gezag nadere eisen kan 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.

Er een specifieke gebruiksregel opgenomen voor het onder voorwaarden uitoefenen van een beroep of een bedrijf aan huis. En tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen tot het verminderen van het aantal hoofdgebouwen.

Waterstaat – Waterkering (artikel 6)

De kern- en beschermingszone van de dijk is een dubbelbestemming opgenomen (Waterstaat - Waterkering). De dubbelbestemming dient ter bescherming van waterstaatkundige werken. Er gelden afwijkende bouwregels ten opzichte van de onderliggende

bestemmingen. Deze afwijkende bouwregels prevaleren ten opzichte van de bouwregels van onderliggende bestemmingen. Bovendien geldt een vergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden zoals het vergraven van gronden.

3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning (oude 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 8)

In artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo is reeds geregeld dat gebruik in strijd met de bestemming verboden is. Aanvullend hierop is het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van onder ander seksinrichtingen en het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijk woonruimte expliciet uitgesloten.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen 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.

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 in werking treedt. 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 in werking is, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Wabo 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 omgevingsvergunning voor het bouwen 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 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

In de Wro (artikel 6.12, lid 2) is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen dan wel als kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Nu er sprake is van een conserverend bestemmingsplan zonder ontwikkelingen, is er geen sprake van een bouwplan waarvoor een exploitatieplan nodig zou zijn.

De procedurekosten voor het bestemmingsplan worden voldaan uit het algemene gemeentelijke krediet voor het actualiseren van bestemmingsplan.

De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan kan in voldoende mate zeker gesteld worden.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING

8.1 Voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Parallelweg Heesbeen' is conform artikel 3.1.1 Bro in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Er is één vooroverlegreactie ingediend door het Waterschap Aa en Maas.

Verder is het plan gedurende 4 weken ter inzage gelegd vanaf 15 november 2012, waarbij de mogelijkheid is geboden om reacties in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

In de bijlage bij dit bestemmingsplan is de Nota van inspraak en overleg opgenomen, waarin de ingediende reactie inhoudelijk is verwoord en beoordeeld. Deze heeft geleid tot een kleine aanpassing in de toelichting.

8.2 Ontwerp-bestemmingsplan

Het aangepaste bestemmingsplan wordt in ontwerp wederom ter inzage gelegd, gedurende 6 weken ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Het ontwerp bestemmingsplan wordt hierna ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Er zijn wel zienswijzen ingediend. Indien van toepassing is naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan aangepast, de aanpassingen zijn beschreven in de nota zienswijzen.