

Bestemmingsplan Heusden Buitengebied
Wijziging De Hoeven G 291

Toelichting



Planstatus: Vastgesteld
Plan identificatie: NL.IMRO.0797.WPDehoeveng291-VG01
Auteur: Ir. C.C.F. Mureau
Datum: 8 december 2015

Opdrachtgever: Dhr. en mevr. Van Bijnen
De Hoeven 54A
5256 VS Haarsteeg

Contactpersoon gemeente: Dhr. M. Molijn

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Inhoud van de toelichting	3
2. Planopzet	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Vigerende bestemmingsplan	5
2.3 Toekomstige situatie	6
2.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	8
3. Beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.4 Conclusie	17
4. Verantwoording	18
4.1 Flora en fauna	18
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.3 Bodemkwaliteit	24
4.4 Waterparagraaf	25
4.5 Luchtkwaliteit	30
4.6 Akoestiek	30
4.7 Bedrijven en milieuzonering	31
4.8 Externe veiligheid	32
4.9 Kabels en leidingen	33
4.10 Verkeer en parkeren	33
5. Juridische planopzet	34
5.1 Wijzigingsplan	34
5.2 Toelichting op planregels en verbeelding	34
6. Uitvoerbaarheid	36
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	36

Bijlagen

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De heer en mevrouw Van Bijnen zijn eigenaar van het perceel aan De Hoeven, gelegen tussen de panden met huisnummer 54/54A en 56. Het betreft een open ruimte in een relatief druk bebouwd deel van De Hoeven. De openheid is niet vitaal voor het straatbeeld.

De heer en mevrouw Van Bijnen wensen ter plaatse de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw mogelijk te maken. In het vigerende bestemmingsplan Heusden Buitengebied is voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die dit mogelijk maakt. Het initiatief is uitgewerkt in het wijzigingsplan De Hoeven G 291.

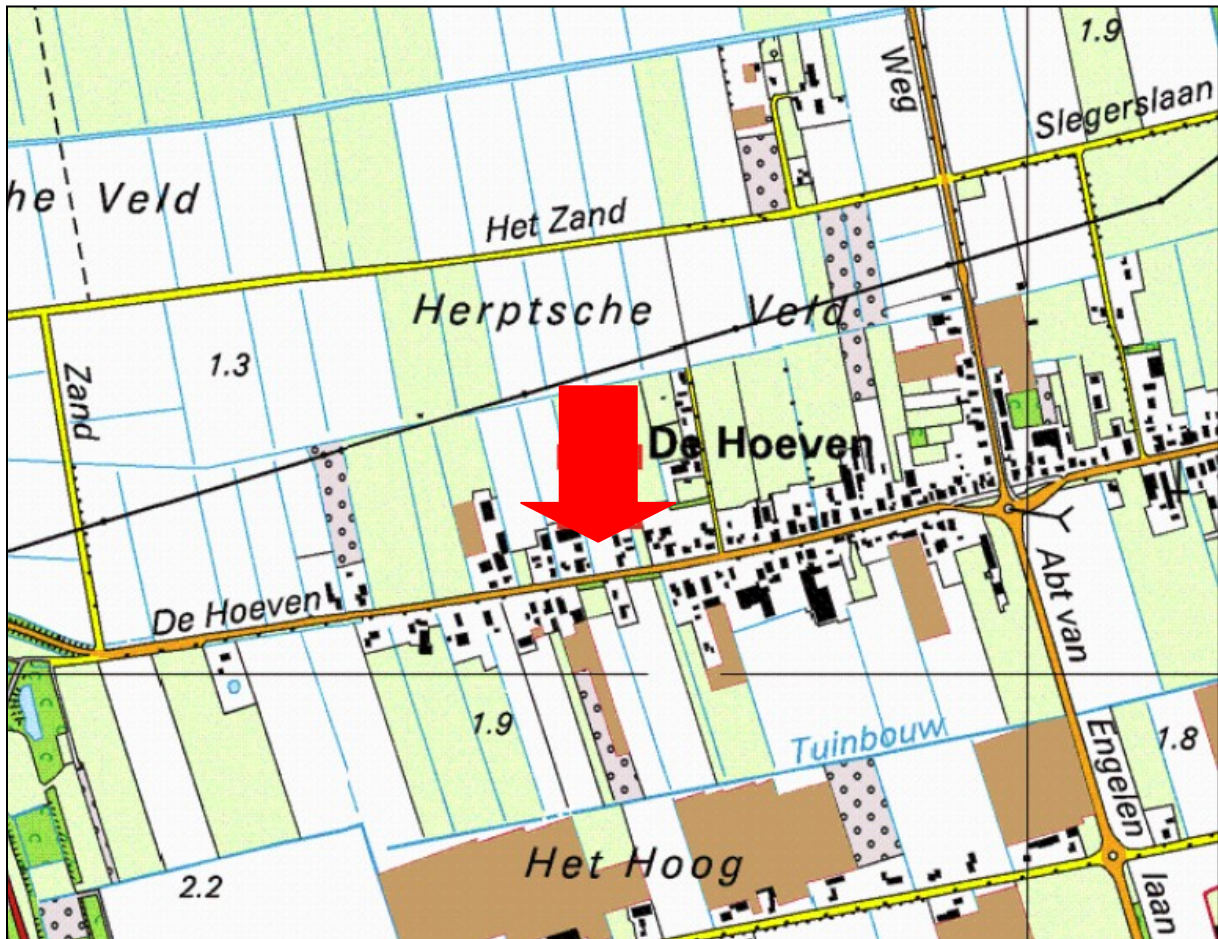
Tot het wijzigingsplan behoren de planregels, de verbeelding en de toelichting. In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden geregeld. Op de verbeelding is de bestemming in het plangebied weergegeven. Deze bestemming is gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling. De toelichting geeft een uitgebreide omschrijving van het wijzigingsplan De Hoeven G 291 en alle relevante aspecten.



Afbeelding 1.1 Luchtfoto plangebied en omgeving

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen aan de lintbebouwing van De Hoeven, ten westen van de kern Haarsteeg (gemeente Heusden). Het plangebied is gelegen tussen de panden met huisnummers 54/54A en 56 en heeft een oppervlakte van 835 m². Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Haarsteeg sectie G nummer 291. Op de luchtfoto van afbeelding 1.1 en de topografische kaart van afbeelding 1.2 is de ligging van de locatie weergegeven.



Afbeelding 1.2 Topografische kaart

1.3 Inhoud van de toelichting

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van de planopzet. Hoofdstuk drie gaat in op het beleidskader dat op het verzoek van toepassing is. De verantwoording met betrekking tot planologisch relevante aspecten is opgenomen in hoofdstuk vier. Hoofdstuk vijf beschrijft de juridische planopzet en de toelichting wordt in hoofdstuk zes afgesloten met een analyse van de uitvoerbaarheid.

2. Planopzet

2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan De Hoeven is gelegen in de lintbebouwing van de kern Haarsteeg. Het betreft een open ruimte tussen de panden met huisnummers 54/54A en 56. De openheid is niet vitaal voor het straatbeeld.

Momenteel is het plangebied in gebruik als siertuin met een tuinhuis. Het perceel is deels voorzien van bestrating. De foto's van afbeeldingen 2.1 en 2.2 geven de huidige situatie weer.



Afbeelding 2.1 Vooraanzicht plangebied



Afbeelding 2.2 Straatbeeld De Hoeven in westelijke richting

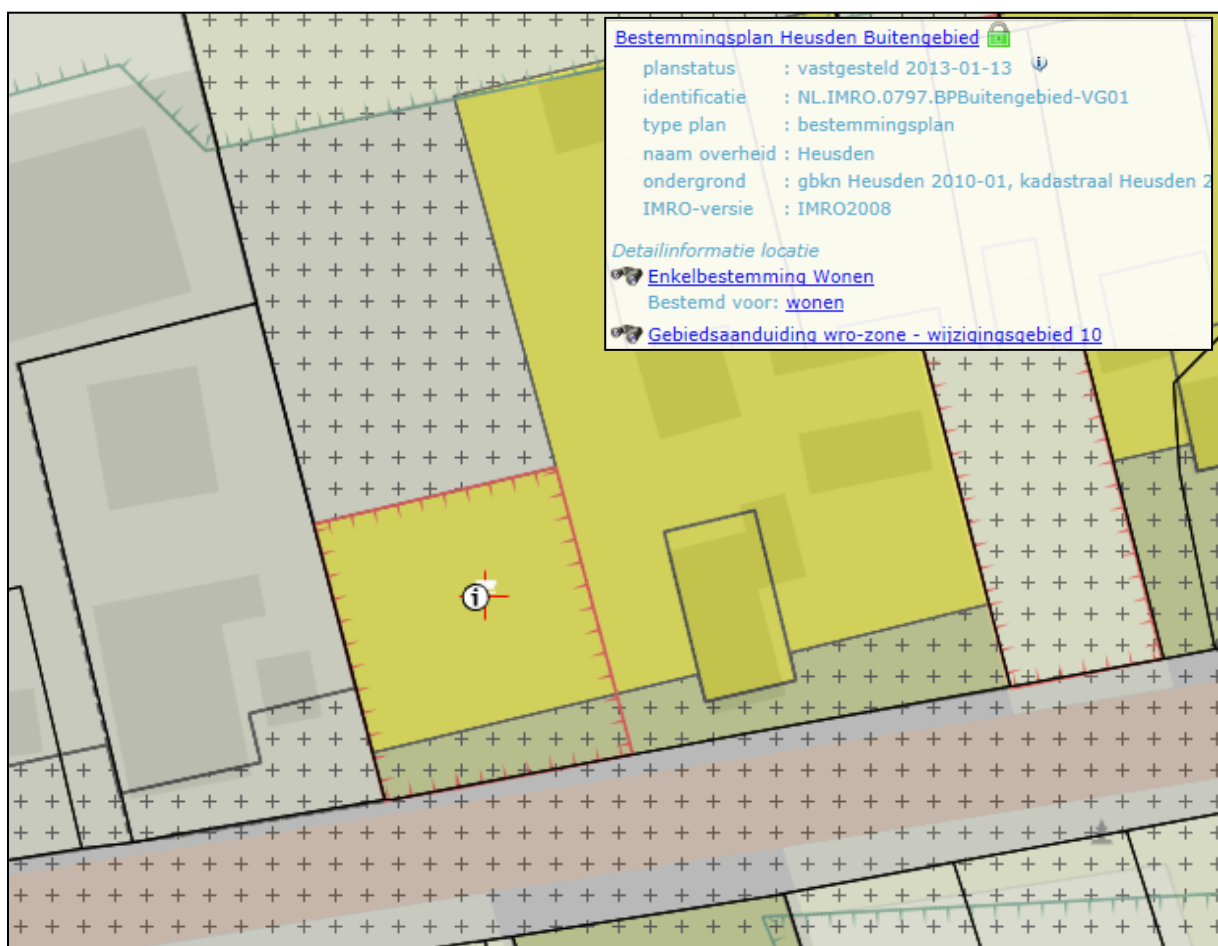
In tabel 2.1 is de omvang van bebouwing en verhardingen in de huidige situatie weergegeven.

Omschrijving	Oppervlakte (m2)
Tuinhuis / terras	40
Bestrating (circa 45 x 6)	260
Totaal	300

Tabel 2.1 Bestaande omvang bebouwing en verhardingen

2.2 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Heusden Buitengebied, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 18 december 2012. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen', met gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 10'. Afbeelding 2.3 geeft dat weer.

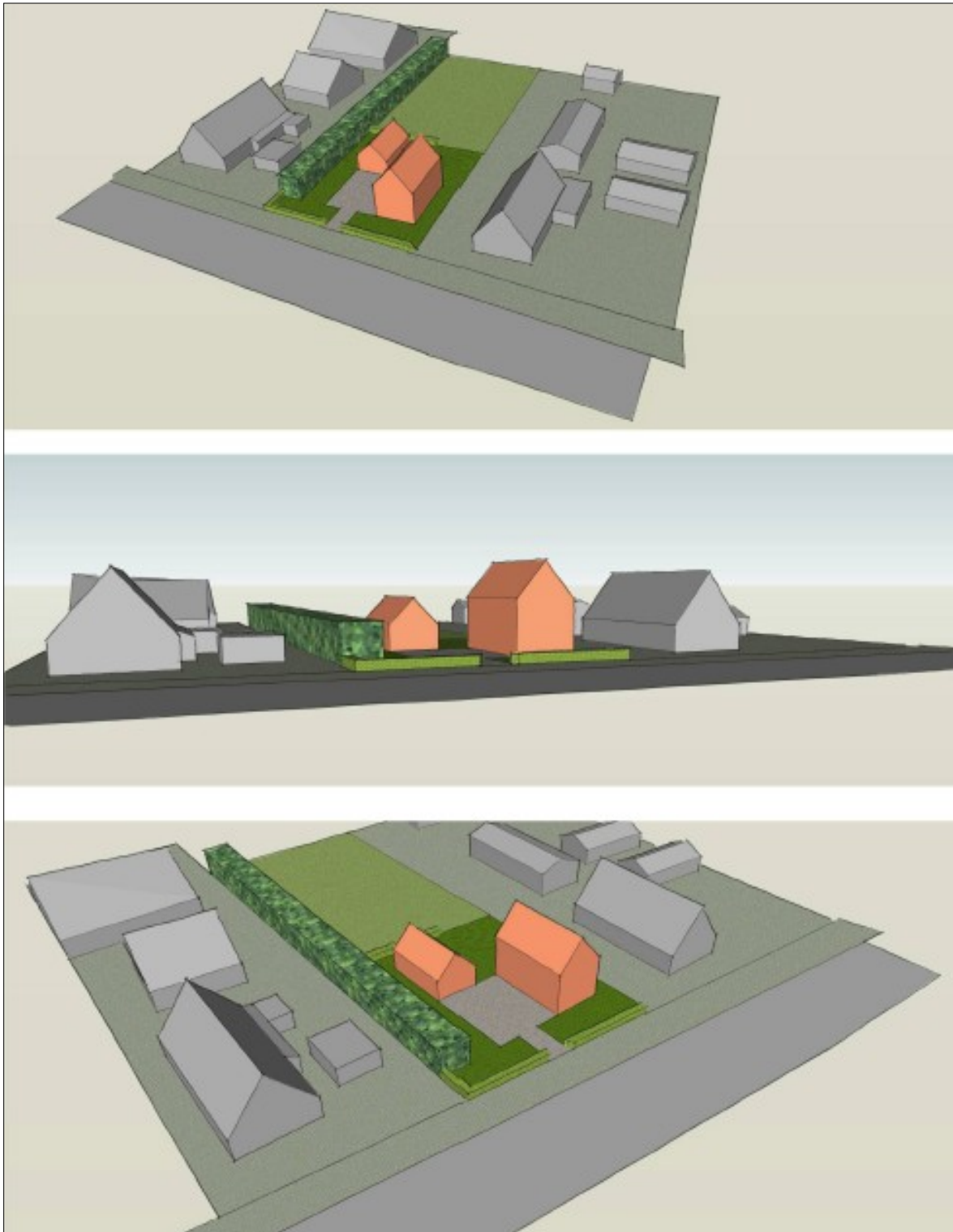


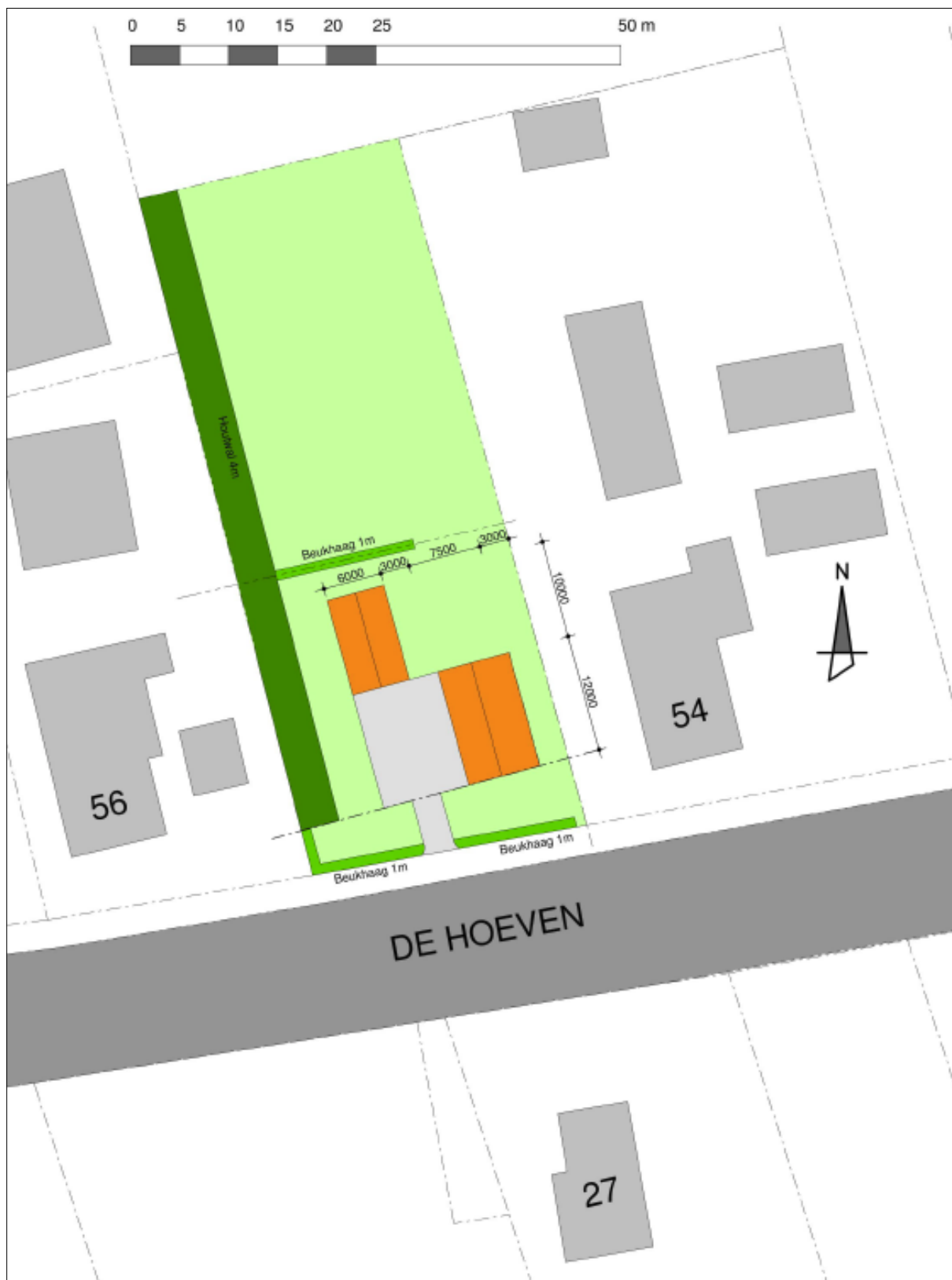
Afbeelding 2.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Heusden Buitengebied

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 44.2 bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 10' de bestemming (gelegen aan De Hoeven te Haarsteeg, perceel G 291) te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van één woning.

2.3 Toekomstige situatie

Op het perceel wordt in de nieuwe situatie een vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd. Afbeelding 2.4 geeft een beeld van de nieuwe situatie. Het streven is de nieuwe vrijstaande woning in te passen in het straatbeeld. Vanwege de grote variatie in huidige bebouwing aan De Hoeven, bestaat geen dwingende voorkeur voor een bepaalde bouwstijl. De initiatiefnemers streven naar een harmonieuze inpassing van het project in de omgeving. De woning wordt via de bestaande verharde oprit ontsloten op De Hoeven.





Afbeelding 2.4 Impressies en situatietekening nieuwe situatie

In tabel 2.2 is de omvang van bebouwing en verhardingen in de nieuwe situatie opgenomen.

Omschrijving	Oppervlakte (m2)
Woonhuis	120
Bijgebouw	60
Bestrating	200
Totaal	380

Tabel 2.2 Nieuwe omvang bebouwing en verhardingen

2.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In het bestemmingsplan Heusden Buitengebied zijn in artikel 44 algemene wijzigingsregels opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 44.2 bevoegd ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 10’ de bestemming (gelegen aan De Hoeven te Haarsteeg, perceel G 291) te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van één woning.

Om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen, moet worden voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, in artikel 44.2 onder j. Onderstaand wordt geanalyseerd of voldaan kan worden aan deze voorwaarden.

- a. De wijziging past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
In het bestemmingsplan ‘Heusden Buitengebied’ is voor de locatie aan De Hoeven een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van één nieuwe woning. Het perceel heeft reeds de bestemming ‘Wonen’. Het realiseren van één nieuwe woning doet een zeer beperkt beroep op het woningbouwcontingent van gemeente Heusden. Het college heeft het plan opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Dat wordt bevestigd door de positieve principe uitspraak van 26 september 2014.
- b. Voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 26 (‘Wonen’) van het bestemmingsplan ‘Heusden Buitengebied’.
Het plangebied krijgt in de nieuwe situatie grotendeels de bestemming ‘Wonen’. De planregels zijn identiek aan artikel 26 ‘Wonen’ van het bestemmingsplan ‘Heusden Buitengebied’. De zuidzijde van het plangebied heeft de bestemming Tuin. Dit is conform de huidige situatie.
- c. De belangen van omliggende (agrarische) bedrijven worden door de wijziging niet aangetast.
In de directe omgeving van de locatie aan De Hoeven te Haarsteeg bevinden zich twee agrarische bedrijven. Het ten westen gelegen agrarisch bedrijf aan De Hoeven 56 betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten, waar niet bedrijfsmatig dieren worden gehouden. De afstand van de bedrijfsgebouwen tot de nieuw te bouwen woning zal meer dan 30 meter bedragen. Het ten zuidwesten gelegen agrarisch bedrijf aan De Hoeven 29 betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf waar niet bedrijfsmatig dieren worden gehouden. Het vigerende bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor glastuinbouw. De afstand van bedrijfsgebouwen tot de nieuw te bouwen woning zal meer dan 50 meter bedragen. Voor beide agrarische bedrijven wordt voldaan aan de indicatieve afstand tussen burgerwoningen en bedrijvigheid, zodat geen sprake zal zijn van overlast of beperkingen voor de bedrijfsvoering. In de directe nabijheid van genoemde agrarische bedrijven bevinden

zich bovendien reeds burgerwoningen, zodat het initiatief geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. Overige (agrarische) bedrijven bevinden zich op een afstand van meer dan 100 meter tot het plangebied.

- d. Uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur.
In de directe omgeving van de locatie aan De Hoeven te Haarsteeg bevinden zich twee agrarische bedrijven. Op deze bedrijven worden niet bedrijfsmatig dieren gehouden. Overige agrarische bedrijven bevinden zich op een afstand van meer dan 100 meter. Er bevinden zich geen intensieve veehouderijbedrijven in de omgeving. Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige gebieden aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In het document 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zijn bedrijven ingedeeld in diverse milieucategorieën. Er wordt voldaan aan de indicatieve afstanden van bedrijven tot het plangebied, zoals die zijn opgenomen in 'Bedrijven en milieuzonering'. Vanwege de grote afstand tot veehouderijbedrijven, is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur.
- e. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder.
De Hoeven is een geasfalteerde weg binnen de bebouwde kom van Haarsteeg. De nieuwe woning zal gebouwd worden op een afstand van minimaal 15 meter uit de as van de weg. De heer en mevrouw Van Bijnen hebben opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.6 en vormen geen belemmering voor het initiatief.
- f. Uit milieukundig bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik en tevens rekening wordt gehouden met cultuurhistorische waarden en kenmerken.
De locatie waar de nieuwe woning is voorzien, is al geruime tijd in gebruik als siertuin. Voorheen was het perceel in agrarisch gebruik als weiland. Het historisch gebruik wijst niet op de mogelijke aanwezigheid van verontreiniging. De heer en mevrouw Van Bijnen hebben opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.3 en vormen geen belemmering voor het initiatief. Paragraaf 4.2 beschrijft het aspect archeologie en cultuurhistorie. Uit de analyse blijkt dat vanuit dit aspect geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.
- g. Er is sprake van een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem en/of water en/of natuur en/of landschap en/of cultuurhistorie van het gebied, waarbij wordt getoetst aan de ontwerprichtlijnen uit hoofdstuk 4 van de Ontwikkelingsvisie buitengebied, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 juli 2010 en aanvrager zich jegens de gemeente heeft verplicht om deze kwaliteitsverbetering uit te voeren en in stand te houden.
De voorgenomen bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw leidt tot ruimtelijke kwaliteitswinst. De bestaande groenstructuren op de perceelsranden worden in de nieuwe situatie gehandhaafd en waar nodig versterkt. Het plangebied wordt in de

nieuwe situatie aan de westzijde afgeschermd door een houtwal en aan de straatzijde voorzien van een beukenhaag. Afbeelding 2.3 geeft weer dat sprake is van zorgvuldige landschappelijke inpassing.

De conclusie luidt dat het initiatief voldoet aan alle voorwaarden die gesteld worden aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, zoals deze is opgenomen in artikel 44.2 onder j van het vigerende bestemmingsplan Heusden Buitengebied. Mede om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders een positief principe besluit genomen over de wijziging van de bestemming. Deze principebereidheid is schriftelijk bevestigd in de brief van 26 september 2014 met kenmerk 00393104.

3. Beleid

In dit hoofdstuk komt het actuele beleid met een ruimtelijke component aan bod, dat van belang is voor het wijzigingsplan De Hoeven G 291. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Het relevante rijksbeleid is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van een onderwerp:

- dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeente overstijgt (bv. mainports);
- waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende infrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Het Rijk heeft geen ruimtelijk beleid dat is toegespitst op het voorliggende relatief kleinschalige initiatief. Dit dient dan ook getoetst te worden aan de toepasselijke wet- en regelgeving die de verantwoordelijkheid is van provincie Noord-Brabant en gemeente Heusden. Onderstaand wordt het beleid van deze overheden nader belicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden. De volgende stappen moeten worden doorlopen:

1. Er wordt beschreven dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Indien uit de beschrijving onder 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien uit de beschrijving onder 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling die in het Bro is opgenomen luidt: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een stedelijke ontwikkeling is. Op basis van de jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4).

Het voorliggende initiatief behoeft derhalve niet getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hoewel de noodzaak voor toetsing ontbreekt, kan worden gesteld dat het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De heer en mevrouw Van Bijnen zijn voornemens de nieuwe vrijstaande woning zelf te gaan bewonen, waarmee de behoefte aan een dergelijke woning is aangetoond. Regionale makelaars bevestigen dat vanuit de markt behoefte bestaat aan een nieuwe vrijstaande woning in de lintbebouwing (trede 1). Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2).

3.2 Provinciaal beleid

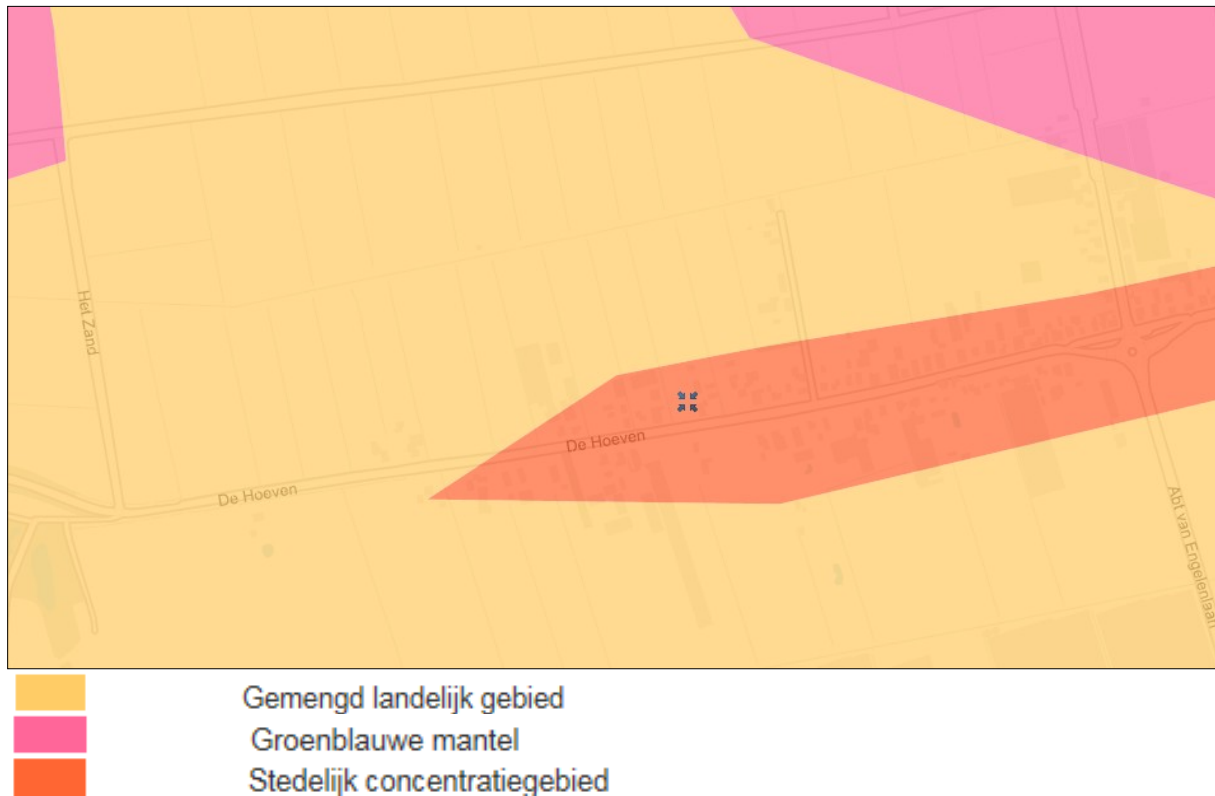
Het relevante beleid van provincie Noord-Brabant is neergelegd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 januari 2011 in werking getreden en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De SVRO is bindend voor het ruimtelijke handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. In de SVRO wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd. Dit wordt vorm gegeven door onder andere concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderij.

De structuurvisie is door de provincie per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten. De omgeving van De Hoeven is gelegen in Maaskant, een gebied dat gekenmerkt wordt door

heggen, ruggen en vlakten en de Maas als insnijdingsrivier. Op de bij de Structuurvisie behorende structurenkaart die is weergegeven op afbeelding 3.1 is het gebied aangeduid als ‘stedelijk concentratiegebied’. In het stedelijk concentratiegebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen.



Afbeelding 3.1 Structurenkaart SVRO

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de SVRO vastgesteld. Er is bewust niet voor gekozen een geheel nieuwe visie op te stellen, omdat de visie en de sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats, onder andere ingegeven door de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Deze wijzigingen hebben geen invloed op het voorliggende initiatief, waar geen sprake is van een veehouderij.

Verordening Ruimte Noord-Brabant (2014)

In de Verordening ruimte stelt de provincie regels op waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit staan daarbij centraal. De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale Structuurvisie. De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 is op 7 februari 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden.

De Verordening ruimte stelt regels aan o.a. stedelijke ontwikkeling, natuur- en landschap, water, cultuurhistorie en agrarische ontwikkelingen. Afbeelding 3.2 geeft weer dat het plangebied aan De Hoeven is gelegen in bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Het plangebied heeft geen aanduidingen op de themakaarten cultuurhistorie, agrarische ontwikkelingen, water en natuur en landschap.



Afbeelding 3.2 Integrale plankaart Verordening ruimte

Bestaand stedelijk gebied is gedefinieerd als gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Artikel 4 van de Verordening geeft de regels voor bestaand stedelijk gebied. Artikel 4.2 stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Artikel 4.3 stelt dat voor de nieuwbouw van woningen plancapaciteit voor woningbouw beschikbaar moet zijn. De bouw van één woning in de kern Haarsteeg past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het college van B&W heeft dat bevestigd door het doen van een positieve principe uitspraak.

Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij

betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Het principe van zuinig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de Verordening ruimte nadrukkelijk anders is bepaald;
Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Deze voorwaarde is niet van toepassing.
- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
De bouw van een nieuwe vrijstaande woning kan niet plaatsvinden binnen het bestaande bouwvlak. Hier bevindt zich reeds een woning, waardoor het zowel feitelijk als juridisch gezien niet mogelijk is hier een nieuwe woning te realiseren.
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling, toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
In paragraaf 3.1 is de motivatie aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Deze voorwaarde is niet van toepassing.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
In hoofdstuk vier van deze toelichting komen de genoemde aspecten uitgebreid aan de orde. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
Het plangebied is een open ruimte, gelegen in een relatief druk bebouwd deel van De Hoeven. De openheid is niet vitaal voor het straatbeeld. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door burgerwoningen en (voormalige) agrarische bedrijven. Het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw is passend in de omgeving. De maximale omvang van de bebouwing wordt vastgelegd in de planregels voor Wonen, die identiek zijn aan de planregels van het vigerende bestemmingsplan. Het toevoegen van één woning heeft geen nadelige gevolgen voor milieuaspecten of de volksgezondheid. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur.

Het plangebied wordt via een bestaande verharde oprit ontsloten op De Hoeven. Deze geasfalteerde weg verbindt de kernen Haarsteeg en Elshout en ontsluit het omliggende buitengebied. Autosnelweg A59 is goed bereikbaar en de aanwezige infrastructuur voldoet voor het afwikkelen van de verkeersbewegingen. Het initiatief leidt ten opzichte van de bestaande situatie tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen door de huisvesting van één gezin. De beperkte toename vormt een klein aandeel van het totaal aantal verkeersbewegingen op De Hoeven. Extra verkeersmaatregelen worden niet nodig geacht. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

Het voorliggende initiatief betreft het wijzigen van de vigerende woonbestemming, zodanig dat de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw mogelijk wordt. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, zodat artikel 3.2 niet van toepassing is. Desondanks wordt het plangebied in de nieuwe situatie aan de westzijde afgeschermd door een houtwal en aan de voorzijde voorzien van een beukenhaag. Waar nodig wordt de bestaande beplanting gerevitaliseerd en aangevuld.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante planologische beleid van gemeente Heusden voor het wijzigingsplan De Hoeven G 291 is neergelegd in het vigerende bestemmingsplan Heusden Buitengebied en de Structuurvisie.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Heusden Buitengebied. In paragraaf 2.2 van deze toelichting is een omschrijving opgenomen van het vigerende bestemmingsplan. De voor het initiatief relevante wijzigingsbevoegdheid is uitgewerkt in paragraaf 2.4. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden die in het vigerende bestemmingsplan gesteld worden aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van één woning.

Structuurvisie 2025

Op 21 juli 2009 is de Structuurvisie door de gemeenteraad van Heusden vastgesteld. Het doel van deze visie is het richting geven aan de gemeentelijke ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling van de komende tien jaren. De gemeente Heusden heeft ambities op het gebied van landschap, natuur, woningbouw, infrastructuur, bedrijvigheid en glastuinbouw. De gemeente wil dat ontwikkelingen in onderlinge samenhang plaats hebben. Concentreren en versterken staan daarbij centraal. Op de plankaart bij de Structuurvisie maakt het plangebied aan De Hoeven onderdeel uit van de historische lintstructuur met losse bebouwing. Het plangebied betreft een open ruimte in een relatief druk bebouwd deel van De Hoeven. Die openheid is niet vitaal voor het straatbeeld. Door de situering van de nieuwe woning met

bijgebouw ontstaat een klein boerenerfje, dat past in het straatbeeld van De Hoeven. Het initiatief doet geen afbreuk aan de historische lintstructuur.

3.4 Conclusie

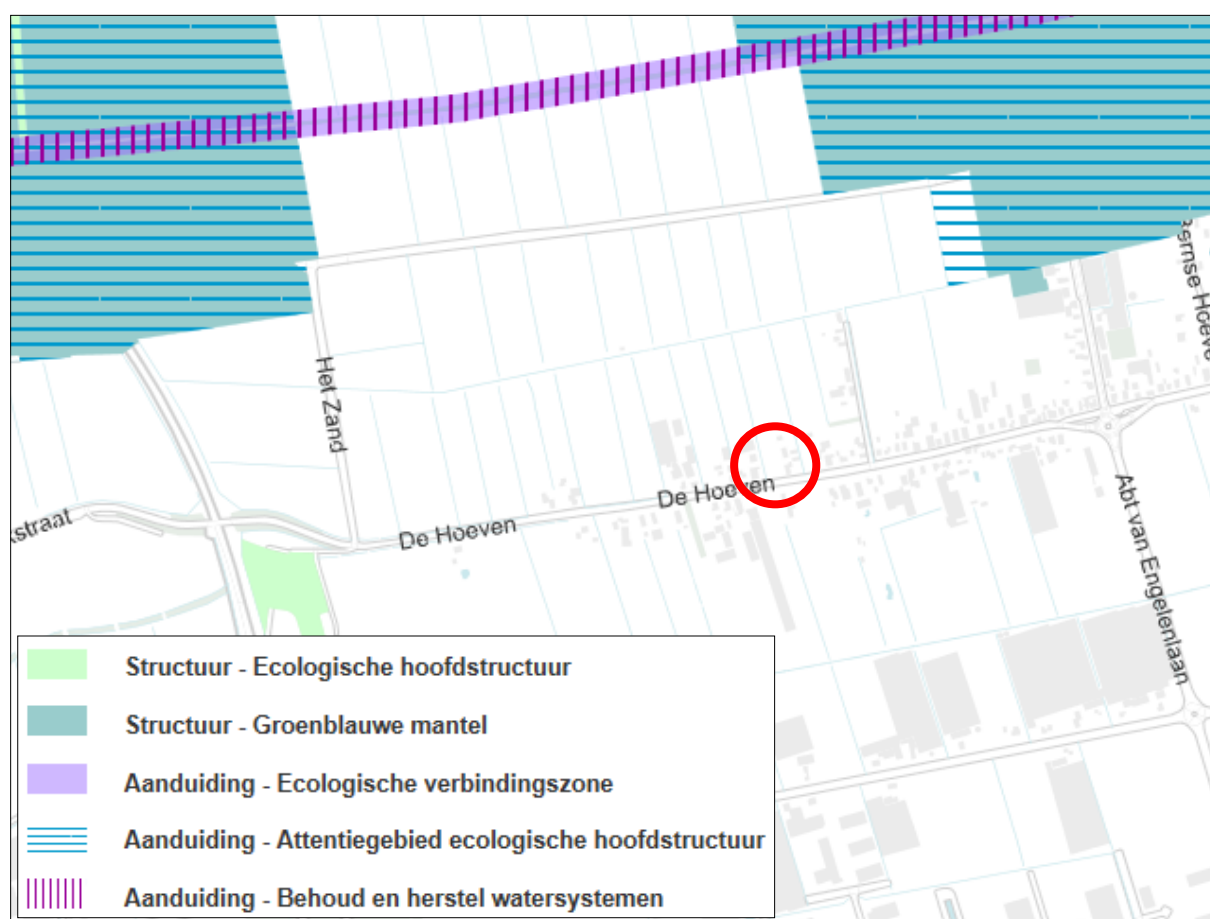
Het realiseren van een nieuwe woning met bijgebebouw past binnen de kaders van rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Mede om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders een positief principe besluit genomen over de wijziging van de bestemming. Deze principebereidheid is schriftelijk bevestigd in de brief van 26 september 2014 met kenmerk 00393104.

4. Verantwoording

De voor het initiatief relevante planologische aspecten worden in dit hoofdstuk puntsgewijs geanalyseerd. Het betreft de aspecten flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, bodemkwaliteit, water, luchtkwaliteit, akoestiek, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, kabels en leidingen en verkeer en parkeren.

4.1 Flora en fauna

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heeft tot doel een netwerk van natuurgebieden te realiseren waar flora en fauna de hoogste prioriteit hebben. Het grootste deel zijn bestaande bossen en natuurgebieden. Gemeenten worden verzocht om de EHS in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan. Het plangebied aan De Hoeven is niet gelegen in of de directe nabijheid van de EHS of in attentiegebied EHS en valt niet onder de bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Afbeelding 4.1 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weer.



Afbeelding 4.1 Kaart natuur en landschap Verordening ruimte

In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in

het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

In de huidige situatie is het perceel aan De Hoeven intensief in gebruik als siertuin. Het plangebied en omringende percelen zijn altijd intensief gebruikt voor bewoning en agrarische activiteiten. De aanwezigheid van beschermde plantensoorten, diersoorten en vogels is niet waarschijnlijk. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving voldoende vergelijkbare percelen, die voor eventueel aanwezige dieren een alternatieve rust- of verblijfplaats vormen.

Bij gemeente Heusden en de initiatiefnemers is geen informatie bekend dat in het plangebied aan De Hoeven bedreigde plant- en diersoorten aanwezig zijn. Er zijn geen aanwijzingen dat binnen het plangebied beschermde flora of verblijf-, rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren aanwezig zijn. Gezien het huidige en historische gebruik en de situering van het gebied ligt dit ook niet voor de hand. Bij de realisering van het initiatief zijn geen schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten te verwachten, in het plangebied dan wel op hun duurzaam leefgebied. Daarnaast bevindt zich in de directe omgeving voldoende vergelijkbaar leefgebied.


FLORA- EN FAUNASCAN
Welkom mureau ! [Afmelden]

[Home](#)
[Scan](#)
[ARCADIS en natuur](#)



HIER KUNT U UW PROJECTGEGEVENS INVULLEN.

[Stap 1](#)
[Stap 2](#)
[Stap 3](#)
[Stap 4](#)

RESULTATEN VAN UW FLORA- EN FAUNASCAN

Toelichting:
Hier ziet u een overzicht van de geselecteerde landschapselementen en voorgenomen ingrepen. Daaronder staan alle aanwezige beperkt- en strikt beschermde soorten, samengevat in soortgroepen. Dit zijn de groepen waar bij de beoordeling van de vergunningaanvraag de aandacht naar uit dient te gaan.

Landschapselementen

☒ Graslandgebied met landschapselementen

Ruimtelijke ingrepen

☒ bij/aanbouwen

Soortgroep	Beperkt beschermd	Strikt beschermd
vleermuizen		
overige zoogdieren		
broedvogels met vaste nesten		
reptielen		
amfibieën		
vissen		
hogere planten		

Legenda

Een overtreding van de Flora- en faunawet is onwaarschijnlijk. Er is op dit aspect geen aanleiding voor nadere actie. Een verklaring van geen bezwaar in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.

Een overtreding van de Flora- en faunawet is zeker niet uitgesloten. Nader onderzoek is nodig voor soorten in de oranje velden. Een verklaring van geen bezwaar van het Ministerie van EL&I bij de omgevingsvergunning of een afzonderlijk aangevraagde ontheffing ex art 75 van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.

Let op: houd altijd rekening met broedende vogels, hun nesten en eieren. De meeste vogels broeden in de periode van 15 maart t/m 15 juli, maar ook daarvoor en daarna kunnen broedende vogels worden aangetroffen. Uilen, blauwe reigers en roeken broeden vaak al ruim vóór 15 maart.

Afbeelding 4.2 Resultaten Flora- en faunascan

Er is een Flora- en Faunascan uitgevoerd met behulp van het computerprogramma van Arcadis. Uit de scan die is opgenomen in afbeelding 4.2, blijkt dat een overtreding van de Flora- en Faunawet ter plaatse onwaarschijnlijk is. Er is op dit aspect geen aanleiding voor nadere actie of voor het uitvoeren van een vervolgonderzoek. Bij de bouw- en aanlegwerkzaamheden zal te allen tijde rekening worden gehouden met broedende vogels, hun nesten en eieren.

Overigens bestaat voor de meer algemene soorten die binnen het plangebied niet zijn aangetroffen, maar gezien de aard en ligging van de locatie wel voor zouden kunnen komen een vrijstelling voor het aanvragen van ontheffing van de Flora- en Faunawet. Het betreft hier onder andere de soorten veldmuis, mol en konijn. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

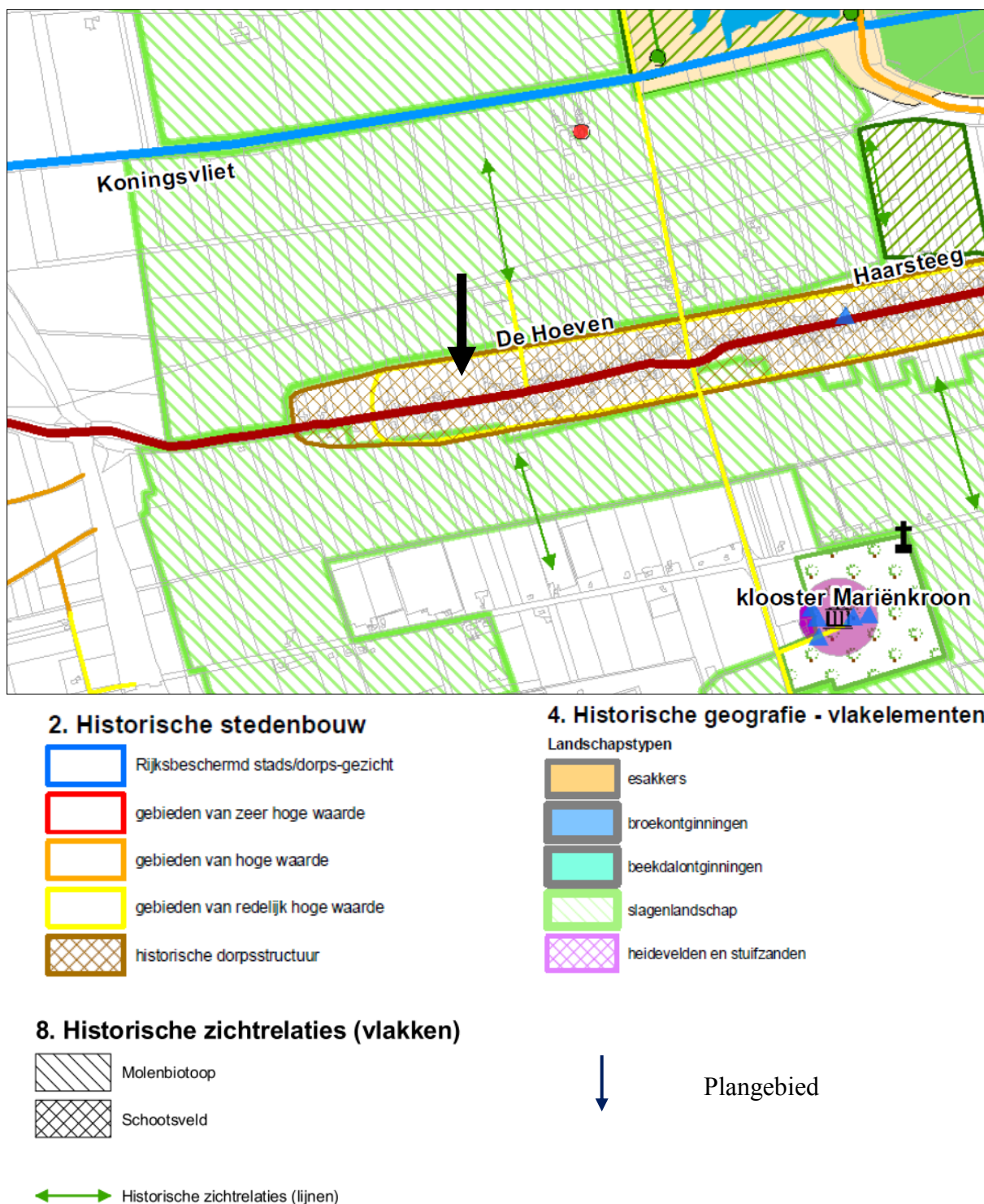
Bij de situering van de nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de bestaande bomenrij aan De Hoeven. De bebouwing is gesitueerd buiten de kroonprojectie (de mogelijke omvang van de kronen van de bomen geprojecteerd op de grond). Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt bovendien aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing. De bestaande groenstructuren aan de perceelsranden worden gehandhaafd en aangevuld. Hierbij wordt gekozen voor een variatie aan gebiedseigen soorten. Ten noorden van de nieuwe woning met bijgebouw wordt een infiltratiegreppel aangelegd. Door de variatie aan natuurlijke elementen en de overgangen hiertussen kunnen de omstandigheden voor flora en fauna ter plaatse verbeteren.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Een gemeente is verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Het beleid van gemeente Heusden met betrekking tot cultuurhistorie en archeologie wordt onder andere weergegeven op de gemeentelijke cultuurhistorische waarden- en beleidskaart en de archeologische beleidsadvieskaart. Afbeelding 4.3 met een uitsnede van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart, geeft weer dat het plangebied is gelegen binnen de historische dorpsstructuur en een redelijk hoge historische stedenbouwkundige waarde heeft. Het uitgangspunt voor deze gebieden is het behoud van kernkwaliteiten.

Het plangebied betreft een open ruimte in een relatief druk bebouwd deel van De Hoeven. Die openheid is niet vitaal voor het straatbeeld. Door de situering van de nieuwe woning met bijgebouw ontstaat een klein boerenerfje, dat past in het straatbeeld van De Hoeven. Het initiatief doet geen afbreuk aan de historische lintstructuur.

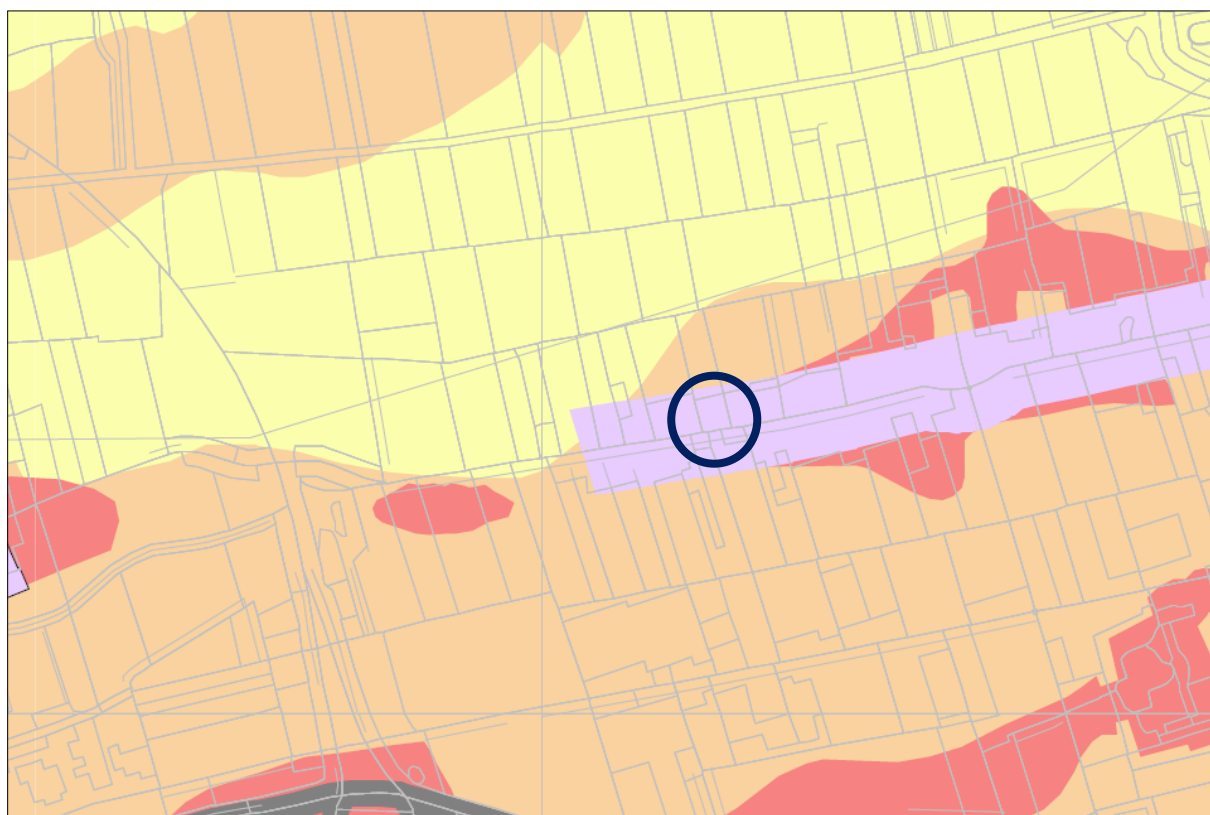
Het omliggende landschap wordt gekenmerkt als slagenlandschap. Er is in de omgeving sprake van enkele historische zichtrelaties. Deze worden door het initiatief niet belemmerd. Binnen het plangebied bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De voorgenomen nieuwbouw van een in de omgeving passende vrijstaande woning met bijgebouw, heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.



Afbeelding 4.3 Cultuurhistorische waarden- en beleidskaart

Afbeelding 4.4 met een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart geeft weer dat het plangebied een hoge archeologische waarde heeft. Deze beleidscategorie omvat de archeologische terreinen die op de provinciale Archeologische Monumentenkaart staan. Het betreft archeologische terreinen waarvan de feitelijke aanwezigheid en behoudenswaardigheid is vastgesteld. Daarnaast zijn de historische dorpskernen, waaronder Haarsteeg, opgenomen in deze maatregelcategorie. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is duurzaam behoud in

combinatie met instandhouding. De bescherming van deze archeologische waarden wordt geregeld via het bestemmingsplan.



 Archeologisch waardevol gebied 1: Waarde archeologie hoog (Wettelijke beschermde archeologisch waardevolle terreinen).	 Archeologisch waardevol gebied 4: Verwachtingswaarde archeologie middelhoog (gebied met een middelhoge archeologische verwachting).
 Archeologisch waardevol gebied 2: Waarde archeologie hoog (archeologisch waardevolle terreinen).	 Archeologisch waardevol gebied 7: Verwachtingswaarde archeologie laag (gebied met een lage archeologische verwachting)
 Archeologisch waardevol gebied 3: Verwachtingswaarde archeologie hoog (gebied met een hoge archeologische verwachting).	 Archeologievrij gebied

Afbeelding 4.4 Archeologische Beleidsadvieskaart

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Heusden is aan bepaalde gebieden de dubbelbestemming Waarde-Archeologie toegekend. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met (te verwachten) archeologische waarden.

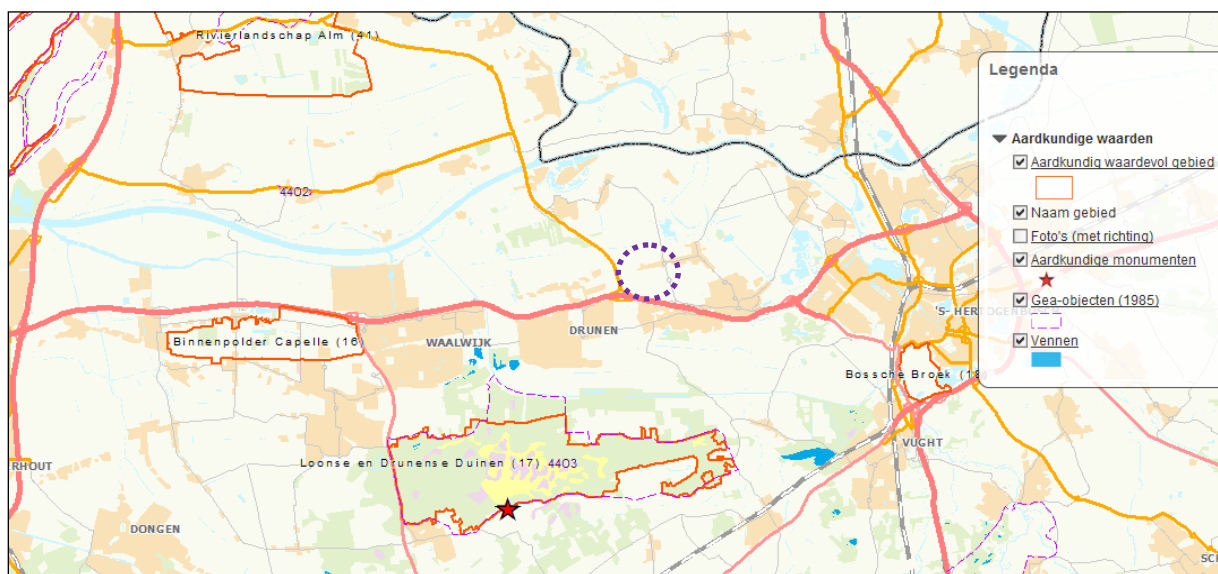
Een omgevingsvergunning is noodzakelijk voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, afhankelijk van de oppervlakte en diepte van de bodemingreep.

Vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde in het historisch bouwlint, moet nader worden bepaald of het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hiertoe hanteert gemeente Heusden een systematiek die vergelijkbaar is met de systematiek van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

Bij een hoge archeologische verwachtingswaarde is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 50 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m². De oppervlakte betreft niet de oppervlakte van de te realiseren bebouwing, maar de daadwerkelijke ingreep in de grond. Het voorliggende initiatief maakt de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw mogelijk. Het aanbrengen van de funderingsmuren leidt tot een bodemingreep dieper dan 50 cm onder het maaiveld. De voorziene afmetingen van de woning en het bijgebouw bedragen 12,0 x 7,5 meter respectievelijk 10,0 x 6,0 meter. De funderingsmuur van de woning heeft een lengte van 39 meter en van het bijgebouw 32 meter. Indien wordt uitgegaan van een ontgraving ten behoeve van de funderingsmuren van 0,8 meter breed, vindt de bodemingreep dieper dan 50 cm onder het maaiveld plaats over een oppervlakte van 57 m². Dit is ruim onder de door gemeente Heusden gehanteerde oppervlakte van 100 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

In zijn algemeenheid geldt dat de initiatiefnemer bij bodemverstorende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding gemaakt te worden conform artikel 53 van de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Op afbeelding 4.5 met een uitsnede uit de Aardkundige waardenkaart staan de aardkundig waardevolle gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied is op ruime afstand gelegen van de gebieden Loonse en Drunense Duinen (6 km ten zuiden), Rivierlandschap Alm (12 km ten noordwesten) en Binnenpolder Capelle (10 km ten westen). De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op aardkundige waarden.



Afbeelding 4.5 Uitsnede aardkundige waardenkaart

4.3 Bodemkwaliteit

Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg)instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie.

Het perceel aan De Hoeven is in gebruik als siertuin en voorheen als agrarische grond. Op basis van huidig en historisch gebruik is bij de initiatiefnemers geen indicatie bekend die ter plaatse zou kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

De initiatiefnemers hebben opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. Onderstaand is de conclusie van het onderzoek integraal weergegeven.

“In opdracht van Mureau Advies heeft Inventerra Comon Services bv in april 2015 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht op de locatie aan de De Hoeven 54a te Haarsteeg. De locatie, met een oppervlakte van circa 750 m², is deels in gebruik als gazon en deels als inrit naar het achterliggende erf. De inrit is verhard met klinkers.

De aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen aanvraag van een Omgevingsvergunning in verband met de geplande nieuwbouw van een vrijstaande woning. Het doel is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik.

Op basis van de resultaten van het voorafgaande uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigings situatie in de bodem, namelijk onverdacht voor bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- de matig tot sterk puinhoudende grond onder de oprit (0,10 – 0,50 m – mv) is licht verontreinigd met lood en zink;
- de zintuiglijk onverdachte, zandige ondergrond op de locatie (0,50 – 1,50 m – mv) is licht verontreinigd met PAK;
- het in de puinhoudende grond van boring 102 aangetroffen asbestverdachte plaatmateriaal blijkt na analyse geen asbest te bevatten. Aangenomen wordt dat het om een stukje niet asbesthoudende golfplaat van de voormalige mestsilo gaat;
- het grondwater ter plaatse (peilbuis 106) is licht verontreinigd met barium en zink.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese ‘onverdachte locatie’ (strikt genomen) verworpen te worden vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater. De licht verhoogde gehalten in de grond ter plaatse van de inrit worden toegeschreven aan de bijmenging met puin ter plaatse. Gezien dezelfde herkomst van het puin, volgens opgave van de terreineigenaar, wordt aangenomen dat de gehele puinhoudende bodemlaag tot 1,00 m – mv deze kwaliteit heeft. Voor het onverharde terreindeel wordt, gezien de eenduidige bodemopbouw, aangenomen dat de bovengrond ter plaatse dezelfde kwaliteit heeft als de ondergrond. De licht verhoogde concentraties barium en zink in het grondwater worden beschouwd als (natuurlijk) verhoogde achtergrondconcentraties.

De aangetoonde gehalten in de grond en in het grondwater zijn dusdanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoekstrategie) of nadere

maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Het terrein is, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, naar onze mening geschikt voor de huidige en toekomstige bestemming.”

De volledige rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

4.4 Waterparagraaf

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. In deze paragraaf wordt een beknopt overzicht van het toepasselijk waterbeleid gegeven. Vervolgens worden de gevolgen met betrekking tot het aspect water voor het plangebied aan De Hoeven geanalyseerd.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode 2009-2015 en is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Het water moet meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt onder meer afhankelijk gesteld van de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen. De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In het NBW is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel is waarborgen dat de waterhuishoudkundige belangen evenwichtig worden meegenomen bij de totstandkoming van plannen. De watertoets is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008

is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De KRW (2000) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle natuurlijke waterlichamen in 2015 een goede ecologische toestand te hebben bereikt en dienen sterk veranderde of kunstmatige wateren in 2015 een goed ecologisch potentieel te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

Belangrijk onderdeel van WB21 (2000) is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent o.a. het aanwijzen en in stand houden van gebieden voor waterberging. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal Waterplan (PWP) 2010-2015

Het PWP 'Waar water werkt en leeft' (2009) bevat het strategisch waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een zesjarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de KRW. Naast beleidskader is het PWP ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het PWP heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Op Europees niveau zijn in dat verband de KRW, natuurbeleid en zwemwaterbeleid van invloed. Op Rijksniveau speelt vooral de Waterwet een rol, omdat die wet de verantwoordelijkheden regelt in het waterbeheer en de hoofdrichting bepaald van het waterbeleid. Op provinciaal niveau geeft de Structuurvisie ruimtelijke ordening de kaders voor het ruimtelijke beleid.

Waterbeheerplan 2010-2015 'werken met water voor nu en later'

Het plangebied aan De Hoeven is gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Het waterschap beschrijft in het waterbeheerplan (WBP) de hoofdlijnen van het te voeren beleid. Het plan is afgestemd met het PWP, het Nationaal waterplan en het Stroomgebiedbeheerplan voor de Maas dat naar aanleiding van de Kaderrichtlijn Water is opgesteld.

Het waterschap wil de regierol voor het regionale watersysteem voortzetten en uitbouwen. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. De beleidsuitgangspunten en principes daarbij staan in het WBP verwoord. Door de probleemgerichte uitoefening van haar taken zorgt het waterschap in belangrijke mate voor de realisatie van maatschappelijke doelstellingen voor water: veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende water, schoon water en natuurlijk en recreatief water. Voor de omgeving van het plangebied aan De Hoeven zijn in het WBP geen bijzondere doelstellingen opgenomen.

Waterplan Heusden

De gemeente Heusden en haar waterpartners (waterschappen Aa en Maas en De Dommel, Brabant Water en provincie Noord-Brabant) hebben een waterplan opgesteld, dat in 2008 is vastgesteld. Het waterplan heeft de status van een kaderstellend beleidsplan en vormt een

parapluplan voor andere gemeentelijke plannen waarin water een rol speelt. Het plan kent geen planologische doorwerking. De waterdoelen en streefbeelden dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen.

In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd: een veerkrachtig en duurzaam (grond)watersysteem, een optimaal functionerende waterketen, een effectieve waterorganisatie, een veilig en gezond watersysteem, optimale recreatiemogelijkheden en een juiste educatie, water als ordenend principe en een maximaal ontwikkeld waterbewustzijn en watercommunicatie. Deze doelstellingen zijn echter nog te weinig concreet om gebiedsspecifieke maatregelen op te baseren, en zijn daarom uitgewerkt als gebiedsspecifieke streefbeelden voor stedelijk, landelijk en natuurlijk gebied.

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing van de kern Haarsteeg. Ter plaatse is de waterhuishoudkundige functie gericht op wonen en werken. De grond- en oppervlaktewaterkwaliteit voldoen aan de normen en doelstellingen uit de KRW. Het (schone) hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en ter plaatse hergebruikt, geïnfiltreerd of geborgen.

De Hoeven G 291: bestaande situatie

In de huidige situatie bevinden zich binnen het plangebied een tuinhuis met terras en bestrating met een totale verharde oppervlakte van 300 m². Het plangebied is gelegen in de kern Haarsteeg. Het afvalwater wordt geloosd op het gemeentelijk riool. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het slotenstelsel in de omgeving van het plangebied.

De Hoeven G 291: voorgenomen ontwikkeling

Het initiatief betreft het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw. Tabel 4.1 geeft een schematisch overzicht van de bestaande en nieuwe situatie.

Omschrijving	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Woonhuis	0	120
Bijgebouw	40	60
Bestrating	260	200
Totaal verhard	300	380

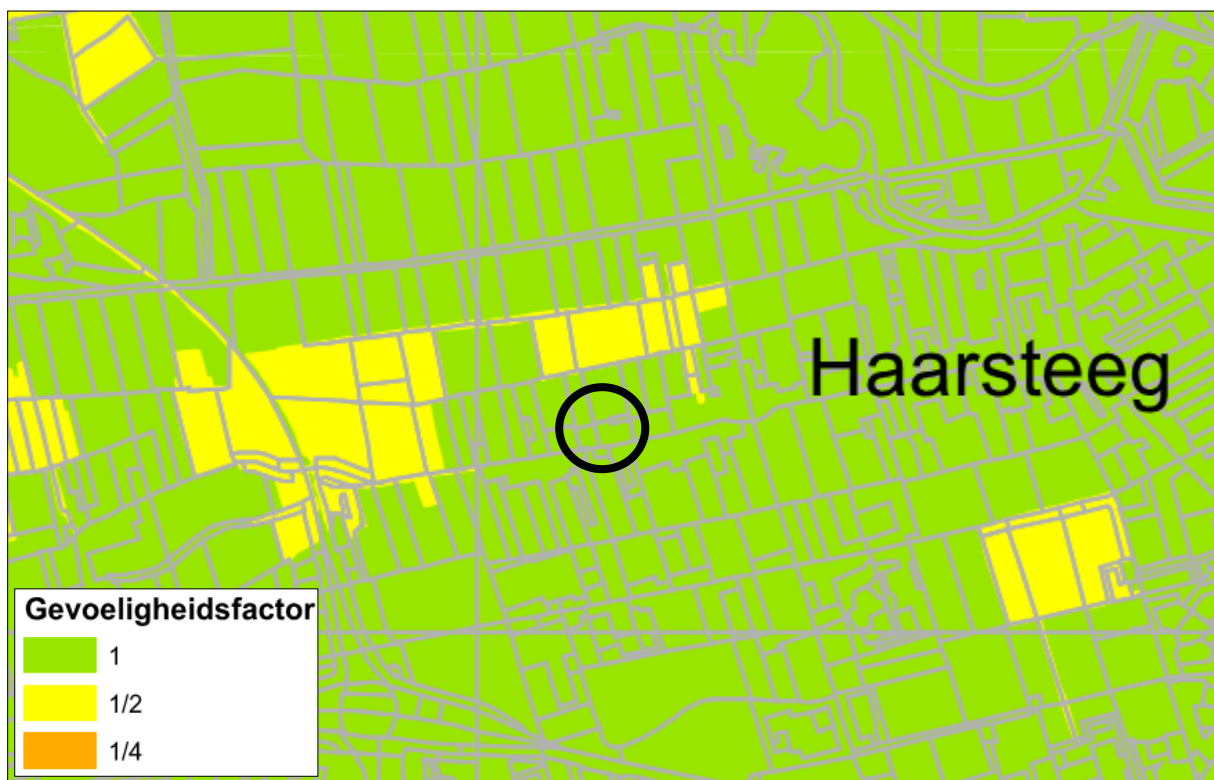
Tabel 4.1 Verharde oppervlakte in m²

Op 3 maart 2015 is de Keur van waterschap Aa en Maas vastgesteld. De ‘oude’ Keur is daarbij vervangen door een nieuwe Keur die geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. De berekening met behulp van de HNO-tool is in de nieuwe Keur vervallen. Plannen met een toename van de verharde oppervlakte met minder dan 2.000 m² zijn in de nieuwe Keur vrijgesteld van compenserende maatregelen. Vanuit het watersysteem geredeneerd, bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Het voorliggende initiatief leidt tot een toename van de verharde oppervlakte van 80 m². Waterschap Aa en Maas stelt geen eisen aan compenserende maatregelen.

Gemeente Heusden hanteert als beleid dat bij een planologische procedure de perceeleigenaar al het hemelwater op het eigen perceel verwerkt. Er wordt derhalve gerekend met een verharde oppervlakte van 380 m², en niet gesaldeerd met de bestaande verharde oppervlakte.

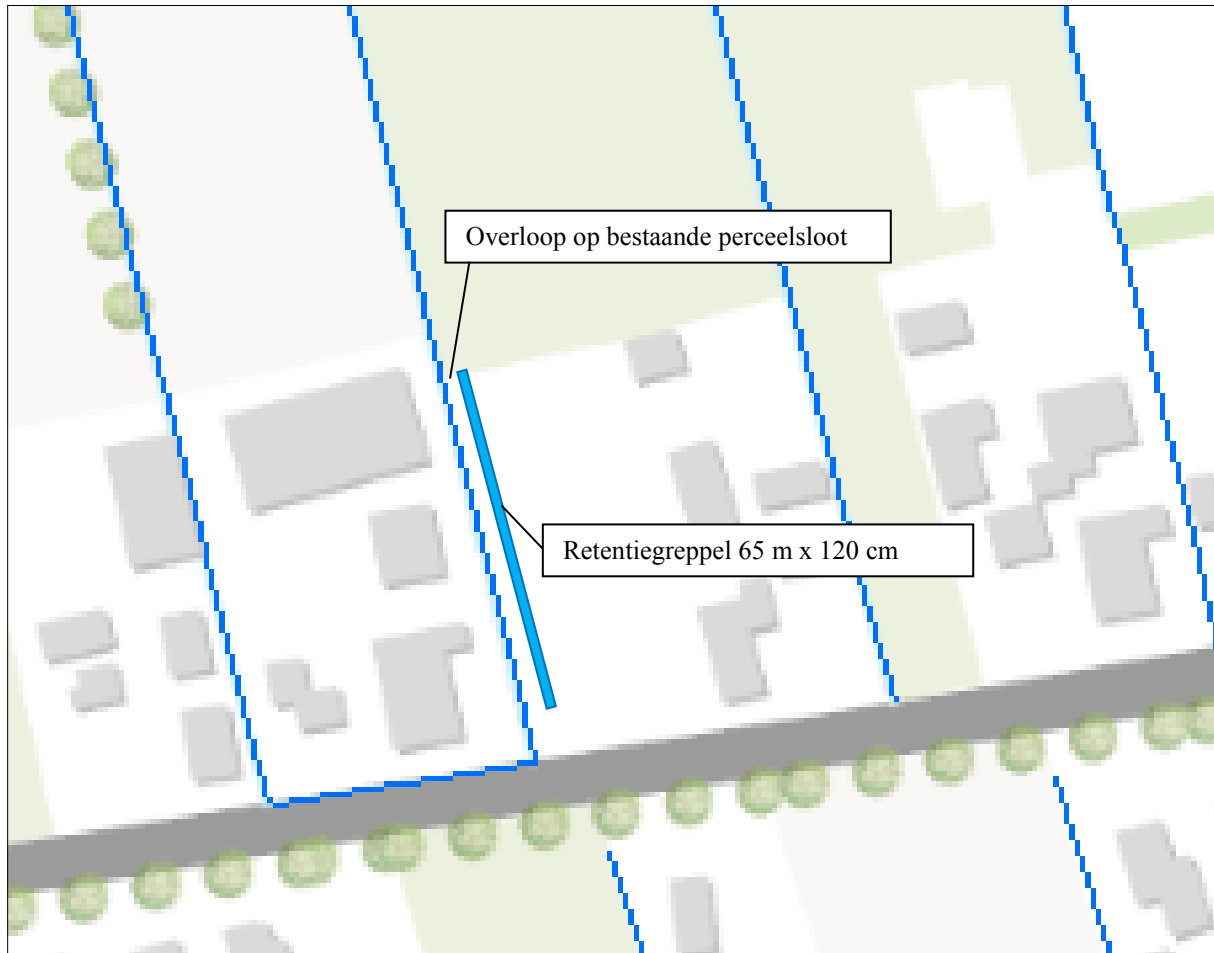
Om toepassing te geven aan het gemeentelijk beleid dat de volledige verharde oppervlakte op eigen terrein dient te worden gecompenseerd, is de in de Keur opgenomen berekening voor oppervlaktes groter dan 2.000 m² op het initiatief toegepast. De benodigde compensatie (m³) wordt berekend door: Toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m). Voor het plangebied bedraagt de gevoeligheidsfactor 1. Dit is weergegeven in afbeelding 4.6. De benodigde compensatie wordt derhalve berekend als $380 * 1 * 0,06 = 22,8 \text{ m}^3$.

De hier berekende omvang van de compenserende waterberging betreft de omvang op basis van het zwaarste scenario en betreft een ‘altijd goed’ maatregel. Gemeente Heusden zal op basis van de nieuwe Keur in overleg met het waterschap een nieuwe beleidslijn vaststellen voor compenserende waterberging. Indien gewenst, kan de omvang van de compenserende waterberging op dat moment worden aangepast aan het vastgestelde beleid.



Afbeelding 4.6 Kaart gevoeligheid piekafvoeren

Er is gekozen voor de realisatie van een retentiegreppel met een lengte van 65 meter en een breedte van 120 cm. De retentiegreppel wordt geïntegreerd in de houtwal aan de westzijde van het plangebied. Vanwege de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 40 cm – mv, is het mogelijk om de greppel uit te graven tot een diepte van 40 cm beneden maaiveld. De retentiecapaciteit van de greppel is daarmee ruimschoots voldoende. Er wordt tevens een overloop op de bestaande perceelsloot aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd, daar dit noodzakelijk is om overtollig hemelwater vertraagd naar het oppervlakte water af te kunnen voeren ten tijde van $T = 100 + 10\%$. De ligging van de retentievoorziening is weergegeven op afbeelding 4.7.



Afbeelding 4.7 Ligging retentievoorziening

Bij de bouw van de nieuwe woning met bijgebouw zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de richtlijn Duurzaam Bouwen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Bij de bouw van de woning met bijgebouw zal geen gebruik gemaakt worden van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAKs) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Het hemelwater is niet vervuild, zodat het kan infiltreren in de bodem of worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

In de huidige situatie wordt het afvalwater geloosd op het gemeentelijk riool. In de toekomstige situatie blijft dit ongewijzigd. De nieuwe woning wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel, conform de eisen van het waterschap.

Conclusie

Het plangebied aan De Hoeven ligt in het beheergebied van waterschap Aa en Maas. Uit de bovenstaande analyse blijkt dat om de toename van de verharde oppervlakte te compenseren op basis van gemeentelijk beleid een retentievoorziening dient te worden aangelegd. Er wordt ten westen van de nieuwe woning met bijgebouw een retentiegreppel gegraven met afmetingen 65 m x 120 cm. Hiermee wordt ruimschoots voorzien in de benodigde

retentiecapaciteit. Waterschap Aa en Maas stelt op basis van de Keur geen eisen voor compenserende waterberging. Het waterschap zal op basis van de voorliggende toelichting een wateradvies uitbrengen.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de ‘Wet luchtkwaliteit’ in werking getreden. De ‘Wet luchtkwaliteit’ vormt een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande, en als noodzakelijk of gewenst ervaren, projecten geen doorgang konden vinden. Met de ‘Wet luchtkwaliteit’ en bijbehorende bepalingen wil de overheid de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en daarnaast de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De ‘Wet luchtkwaliteit’ voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde type projecten is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging. Dit houdt in dat wanneer een activiteit of project minder dan 3% bijdraagt aan luchtverontreiniging deze activiteit of dit project zonder verdere toetsing kan worden uitgevoerd. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van het jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen dat de 3% grens niet wordt overschreden.

De Regeling NIBM geeft invulling aan verschillende categorieën, waaronder woningbouw. Over het algemeen kan gesteld worden dat de NIBM grens overschreden wordt bij 500 woningen of meer (met minimaal 1 ontsluitingsweg). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouw. Het project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Akoestiek

Conform de Wet geluidhinder (Wgh, 2007) bevindt zich aan beide zijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Voordat geluidgevoelige objecten, zoals woningen, kunnen worden gerealiseerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving.

De initiatiefnemers hebben opdracht gegeven voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Onderstaand is de conclusie van het onderzoek integraal weergegeven.

“Met behulp van het opgestelde rekenmodel is geluidsbelasting L_{den} ten gevolge van De Hoeven berekend op de nieuwe woning, voor het jaar 2025. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 48 dB, inclusief 5 dB aftrek.

De geluidsbelasting van De Hoeven voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zoals die geldt voor gezoneerde wegen. Hiermee wordt voldaan aan de akoestische voorwaarde uit het vigerende bestemmingsplan die gesteld is voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.

Voor wat betreft het aspect verkeerslawaaï kan het plan zonder verdere maatregelen of voorwaarden mogelijk gemaakt worden door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan.”

De volledige rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beoogt het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. In de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (VNG, 2009) zijn richtafstanden opgenomen tussen hinderlijke functies, in de vorm van gevaar, geluid, geur en stof, en gevoelige functies. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Het voorliggende initiatief maakt de bouw van een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw mogelijk. Er dient bepaald te worden of de nieuwe woning zich binnen de richtafstanden van bestaande bedrijven bevindt.

Het plangebied kan worden gezien als een ‘gemengd gebied’, op basis van de brochure van de VNG. Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat is gelegen nabij hoofdinfrastructuur. Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing van De Hoeven met verscheidene functies, zoals wonen, bedrijvigheid met bedrijfswoningen en (voormalige) agrarische bedrijven, waaronder glastuinbouw. Kenmerkend voor het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is dat er sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Omdat sprake is van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ bestaat de mogelijkheid de richtafstand terug te brengen met één afstandstap. Dit betekent dat voor een bedrijf dat valt in de milieucategorie 2 een richtafstand van 10 meter geldt.

Direct ten westen van het plangebied is aan De Hoeven 56 een agrarisch bedrijf gelegen. Het betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf waar niet bedrijfsmatig dieren worden gehouden. De indicatieve afstand in het omgevingstype ‘gemengd gebied’ bedraagt 10 meter. De nieuw te bouwen woning voldoet aan de indicatieve afstand en wordt bovendien van het naastgelegen agrarisch bedrijf afgeschermd door een groenstrook. Door de situering van de nieuwe woning binnen het plangebied, bedraagt de afstand tot de bedrijfsgebouwen van De Hoeven 56 minimaal 30 meter. Ook indien geen sprake zou zijn van het omgevingstype ‘gemengd gebied’, wordt in de nieuwe situatie aan de indicatieve afstand voldaan.

Overige (agrarische) bedrijven zijn gelegen op een grotere afstand van het plangebied. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van circa 195 meter ten westen van het plangebied. Afbeelding 4.8 geeft dat weer. Er vinden geen grootschalige intensieve agrarische activiteiten plaats, zodat de afstand tot het plangebied voldoende groot is. Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor een goede milieuzonering. De afstand van de overige (agrarische) bedrijven tot bestaande woningen is kleiner dan de afstand tot het plangebied. Het initiatief belemmert de aanwezige bedrijven daardoor niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden.



Afbeelding 4.8 Afstand veehouderij tot plangebied

4.8 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Gezien de aard van het voorgenomen gebruik is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. Het gebruik als woning omvat niet het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook ontstaan bij de werkzaamheden geen gevaarlijk rest- of afvalstoffen.

Uit de risicokaart van provincie Noord-Brabant blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen gelegen zijn waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Evenmin is sprake van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. De locatie is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

4.9 Kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningskabels en ondergrondse transportleidingen, zijn onder andere weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan Heusden Buitengebied. Op basis van deze verbeelding wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van hoogspanningskabels en/of leidingen in de grond. Dat is bevestigd door de initiatiefnemers, die van de plaatselijke situatie goed op de hoogte zijn. Het voorliggende verzoek heeft derhalve geen gevolgen voor kabels en leidingen.

Overigens moet iedereen die grondwerkzaamheden gaat verrichten nagaan of hierdoor schade aan kabels of leidingen kan ontstaan. Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient een melding gedaan te worden bij de stichting KLIC (Kabels en Leidingen Informatiecentrum), die onderdeel uitmaakt van het Kadaster.

4.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt via een bestaande verharde oprit ontsloten op De Hoeven. Deze geasfalteerde weg verbindt de kernen Haarsteeg en Elshout en ontsluit het omliggende buitengebied. Via de Abt van Engelenlaan is autosnelweg A59 goed bereikbaar. De aanwezige infrastructuur voldoet voor het afwikkelen van de verkeersbewegingen.

Het initiatief leidt ten opzichte van de huidige situatie tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op De Hoeven. De verkeersbewegingen die samenhangen met de huisvesting van één gezin vormen een klein aandeel van het totaal aantal verkeersbewegingen op De Hoeven. Extra verkeersmaatregelen worden niet nodig geacht.

In de nieuwe situatie is het perceel voorzien van een brede oprit en een bijgebouw, dat gebruikt kan worden als garage. Hiermee voldoet het initiatief ruimschoots aan de CROW parkeernorm van 2 parkeerplaatsen bij een vrijstaande woning. De openbare weg zal niet gebruikt worden voor parkeren of manoeuvreren.

5. Juridische planopzet

5.1 Wijzigingsplan

Het wijzigingsplan De Hoeven G 291 heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het wijzigingsplan sluit aan bij het moederplan bestemmingsplan Heusden Buitengebied van de gemeente Heusden. Met dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de in artikel 44.2 onder j. van het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid om ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 10’ de bestemming te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van één woning.

Het wijzigingsplan kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamd ontwikkelingsgericht plan. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van het wijzigingsplan De Hoeven G 291 bestaat uit één kaartblad.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het wijzigingsplan De Hoeven G 291 is opgebouwd en vorm gegeven conform SVBP2012.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken, namelijk inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Voor de inhoud, die in paragraaf 5.2 wordt toegelicht, is aansluiting gezocht bij het moederplan.

5.2 Toelichting op planregels en verbeelding

Voor het wijzigingsplan De Hoeven G 291 vormen de regels van het bestemmingsplan Heusden Buitengebied van gemeente Heusden de basis, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2012.

Inleidende regels

In artikel 1 ‘begrippen’ wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Bestemmingsregels

In de bestemmingsomschrijving wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij eventueel op de plankaart voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen worden aangegeven. In de nadere detaillering wordt dit verder uitgewerkt. In de bouwregels wordt vermeld welke bebouwing ‘als recht’ mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Flexibiliteit kan in het plan worden ingebouwd door de mogelijkheid van de bouw- en gebruiksregels af te wijken.

In het wijzigingsplan De Hoeven G 291 is sprake van de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’. Artikel 2 geeft weer dat de regels van het bestemmingsplan Heusden Buitengebied van toepassing zijn op het voorliggende plan. De verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Heusden wordt voor het plangebied gewijzigd. Het plangebied heeft een

oppervlakte van 835 m² en is deels bestemd als Tuin (199 m²) en deels als Wonen (636 m²). Bij de bestemming Wonen is aan een oppervlakte van 225 m² de aanduiding Bouwvlak toegekend, dat mogelijkheden biedt voor het bouwen van één vrijstaande woning.

Overgangs- en slotregels

De 'slotregel' geeft de officiële naam van de planregels aan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de uitwerking van het wijzigingsplan De Hoeven G 291 zijn de belangen van omwonenden meegewogen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd door een goede communicatie met omwonenden en de wettelijke procedure om te komen tot een vastgesteld wijzigingsplan. Het op de juiste wijze in het wijzigingsplan verwerken van eventuele inspraakreacties en zienswijzen, komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid ten goede.

Procedure

Op basis van het concept ontwerp wijzigingsplan hebben de initiatiefnemers de omwonenden persoonlijk op de hoogte gebracht van de voorgenomen bestemmingswijziging. Een openbare informatiebijeenkomst wordt voor het relatief kleinschalige initiatief niet noodzakelijk geacht. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Wro zal het plan worden toegezonden aan de overleginstanties.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 20 augustus tot en met 30 september 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is door één persoon een brief met zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen en beantwoord in de Nota zienswijzen en leiden niet tot wijzigingen in het vastgestelde wijzigingsplan.

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Raad van State.

Handhaving

Voor een effectieve handhaving is het van belang dat de juridische regeling in het wijzigingsplan inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De planregels behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De bestemmingsregeling in het wijzigingsplan De Hoeven G 291 is weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De gebruiksmogelijkheden zijn in de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen duidelijk omschreven. De bouw mogelijkheden zijn concreet in de regels van het wijzigingsplan weergegeven.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Gemeente Heusden zal met de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst sluiten. Hierin wordt opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Heusden op de initiatiefnemers verhaald kan worden. Voor de gemeente wordt op deze manier het risico van het vergoeden van planschade uitgesloten.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. De investeringen die samenhangen met de ontwikkeling worden door de initiatiefnemers gefinancierd. Ook de kosten die samenhangen met onderhoud en beheer worden door de initiatiefnemer gedragen.

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek De Hoeven 54a te Haarsteeg. Rapportnummer 15-2110-R01JV. 4 mei 2015. Inventerra Comon Services B.V. Hendrik-Ido-Ambacht.
2. Akoestisch onderzoek De Hoeven Haarsteeg. Projectnummer 2015-3047. 6 mei 2015. Sain milieuadvies. Vaassen.