

Bestemmingsplan

Willy van den Berkstraat Noord

Gemeente Heusden

Toelichting

Definitief

In opdracht van:
Gemeente Heusden en
Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV

Grontmij Nederland bv
Eindhoven, 27 maart 2008

Verantwoording

Titel	:	Bestemmingsplan Willy van den Berkstraat Noord
Subtitel	:	Gemeente Heusden Toelichting
Projectnummer	:	193213
Referentienummer	:	193213.ehv.214.R002
Revisie	:	00
Datum ontwerp	:	27 maart 2008
Datum vastgesteld	:	23 september 2008
Auteur(s)	:	Marianne Verhoeven, Joep van Rijsewijk, Dennis van de Waardt, Janine Curfs, e.a.
E-mail adres	:	frank.jenniskens@grontmij.nl
Gecontroleerd door	:	Yves Coenegracht
Paraaf gecontroleerd	:	
Goedgekeurd door	:	Frank Jenniskens
Paraaf goedgekeurd	:	
Contact	:	Zernikestraat 17 5612 HZ Eindhoven Postbus 1265 5602 BG Eindhoven T +31 40 265 12 11 F +31 40 244 37 97 zuid@grontmij.nl www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Ruimte voor Ruimte CV.....	6
1.5	Bij het plan behorende stukken.....	6
1.6	Leeswijzer.....	7
2	Beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid.....	8
2.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	9
2.3	Gemeentelijk beleid	13
3	Gebiedsanalyse en (milieu)onderzoek	16
3.1	Ruimtelijke opzet.....	16
3.2	Bodem.....	19
3.3	Water.....	19
3.4	(Agrarische) bedrijven	22
3.5	Luchtkwaliteit	22
3.6	Geluid	23
3.7	Ecologie	24
3.8	Eendenkooi	26
3.9	Archeologie en cultuurhistorie.....	28
3.10	Externe veiligheid.....	28
3.11	Kabels en leidingen.....	28
3.12	Laagvliegroute	29
4	Randvoorwaarden en uitgangspunten.....	30
4.1	Algemeen.....	30
4.2	Randvoorwaarden en uitgangspunten.....	30
5	Planbeschrijving	31
5.1	Planconcept.....	31
5.2	Stedenbouwkundige opzet.....	31
5.3	Beschrijving op onderdelen	32
5.4	Beeldkwaliteit	38
6	Juridische vormgeving.....	43
6.1	Inleiding.....	43
6.2	Plankaart	43
6.3	Planvoorschriften	43
6.4	Bestemmingen	44
7	Financiële uitvoerbaarheid.....	47

8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
8.1	Inleiding	48
8.2	Vooroverleg	48
8.3	Inspraak	48
8.4	Zienswijzen	49
8.5	Verdere procedure	49

Bijlage 1: Nota inspraak en overleg Willy van den Berkstraat Noord

Bijlage 2: Nota zienswijzen Willy van den Berkstraat Noord

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

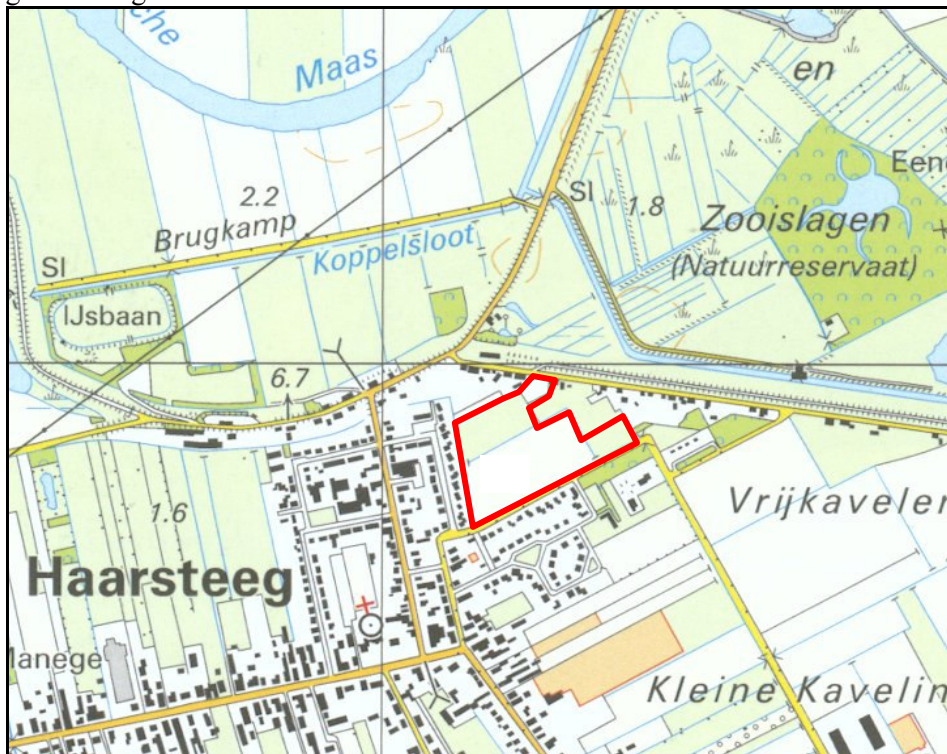
De gemeente Heusden is voornemens om mede met behulp van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling een aantal nieuwe woningen te realiseren in Haarsteeg. Om de ontwikkeling van de woningbouwlocatie mogelijk te maken en te voorzien in een actueel juridisch kader, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- De toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven;
- De voorschriften, deel uitmakende van het plan, waarin de bestemmingen zijn omschreven en regels zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden;
- De plankaart met tekeningnummer 193213.ehv.211.T01, schaal 1:500, d.d. 27 maart 2008, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Haarsteeg, zoals met rood omlijnd is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1. Ligging plangebied

De oppervlakte van het plangebied beslaat circa 3,3 hectare en is in de huidige situatie (zonder nieuwbouw) in gebruik als agrarisch gebied. De locatie is gelegen aan de noordostrand van de kern Haarsteeg en wordt begrensd door:

- aan de zuidzijde: de Willy van den Berkstraat;
- aan de westzijde: de watergang grenzend aan de woningbouwkavels aan de Ipperhoeve;
- aan de noord- en oostzijde: de (woningbouw)kavels gelegen aan de Inlaagdijk.

De noordzijde van de locatie grenst aan oude bebouwing langs de Inlaagdijk. De bebouwing aan de Ipperhoeve dateert uit de jaren zeventig en tachtig. De bebouwing aan de Willy van den Berkstraat en de achterliggende wijk dateren uit de jaren negentig.

De gronden in het plangebied zijn momenteel in particulier eigendom.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Haarsteeg', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Heusden op 11 november 2003 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 15 juni 2004.

De gronden hebben de bestemming 'Agrarische doeleinden, geen bebouwing toegestaan, Ag (zb)'. Ter plaatse van het plangebied is aan een opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan, op grond waarvan woningbouw gerealiseerd zou kunnen worden, door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden vanwege kennelijke tegenstrijdigheid met de plan-toelichting.

De vigerende bestemming biedt geen mogelijkheden voor de voorgenomen woningbouw. Om woningbouw ter plaatse van het plangebied mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het onderhavige bestemmingsplan biedt de juridische basis voor de beoogde ontwikkelingen.

1.4 Ruimte voor Ruimte CV

In het kader van de uitvoering van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling is de provincie Noord-Brabant een samenwerkingsverband aangegaan met de volgende partijen:

- NIB Capital;
- Bank Nederlandse gemeenten (BNG) / Ontwikkelings- en Participatie bedrijf Publieke sector (OPP);
- Grontmij.

Bovenstaande partijen hebben gezamenlijk een ontwikkelingsmaatschappij opgericht, de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV (hierna genoemd: ORR). Deze ontwikkelingsmaatschappij heeft tot doel het financieren van de sloopvergoedingen; in ruil daarvoor heeft de ontwikkelingsmaatschappij het recht op de ontwikkeling van circa duizend woningbouwkavels in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de volgende rapporten:

- Verkennend bodemonderzoek Haarsteeg te Heusden (Grontmij Nederland BV, 26 oktober 2005, doc. nr. 193213.ehv.220.R001);
- Luchtkwaliteit locatie Haarsteeg, Luchttoets conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Grontmij Nederland BV, 6 juli 2007, referentienummer I&M-99058518-FO, revisie E);

- Ruimte voor Ruimte Haarsteeg te Heusden, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Grontmij Nederland BV, De Bilt, 27 juni 2007, doc. nr. 193213.rsd.431.R001, revisie 2);
- Locatieonderzoek natuurwaarden Willy van den Berkstraat Noord, Gemeente Heusden, kern Haarsteeg (Grontmij Nederland BV, 20 juni 2007, 193213.ehv.211.FF02, revisie 0).

1.6 Leeswijzer

Deze toelichting geeft in een aantal hoofdstukken de gedachte weer die ten grondslag liggen aan het plan voor het (deels) invullen van de ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling aan de Willy van den Berkstraat in de kern van Haarsteeg.

Na hoofdstuk 1, Inleiding, is in hoofdstuk 2 inzicht gegeven in het op het plangebied van toepassing zijnde beleidskader. Hoofdstuk 3, Gebiedsanalyse, geeft een toelichting op de eigenschappen van het plangebied, waarna in hoofdstuk 4 de randvoorwaarden en uitgangspunten worden opgesteld voor de inrichting van het plangebied. De planbeschrijving is weergegeven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 is de juridische planopzet beschreven, waarbij is uiteengezet op welke wijze de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Onder meer de wijze waarop de voorschriften in het bestemmingsplan ingevuld zijn, is nader aangegeven.

De financiële uitvoerbaarheid is verwoord in hoofdstuk 7. De procedure en de resultaten van het overleg en de inspraak (maatschappelijke uitvoerbaarheid) komen aan bod in hoofdstuk 8.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is ingegaan op de voor het plangebied relevante beleidsstukken op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Dit beleidskader is de basis voor de ontwikkelingen in het plangebied en vormt de onderbouwing voor de beleidskeuzes die zijn gemaakt.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de vastgestelde Nota Ruimte zijn de principes van de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. In de Nota Ruimte is het beleid uit het Structuurschema Groene Ruimte 2 en de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid uit de Vijfde Nota over de ruimtelijke ordening meegenomen. Hoofddoel van de Nota Ruimte is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtegevragen- de functies op een relatief beperkt oppervlak dat Nederland ter beschikking staat.

In de Nota Ruimte worden vier algemene doelen geformuleerd:

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

Voor de gemeente Heusden is zowel het beleid ter bevordering van krachtige steden, als het streven naar een vitaal platteland van belang. Het streven naar een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied staat voor het rijk in relatie met het streven naar vitale en aantrekkelijke steden. Het rijk kiest dan ook voor voortzetting van het beleid van bundeling van verstedelijking en economische activiteit. Dit betekent dat nieuwbouw grotendeels geconcentreerd tot stand komt, bij voorkeur in het bestaand bebouwd gebied. De nieuwe bouwopgave dient daarnaast zoveel mogelijk gerealiseerd te worden in bundelingsgebieden (stedelijke regio's). Het stedelijk gebied van de gemeente Heusden vormt samen met Waalwijk, 's-Hertogenbosch en Oss één van de drie bundelingsgebieden van Noord-Brabant. In het landelijke gebied is op beperkte schaal ruimte voor nieuwe ontwikkeling.

De Nota Ruimte gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk, provincie en gemeente.

Regeling Beëindiging Veehouderijtakken

In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) opgesteld. Voor de beëindiging van verschillende takken van veehouderij kan subsidie worden aangevraagd. Indien een beëindigingssubsidie wordt aangevraagd, kan op aanvraag ook subsidie worden verstrekt voor de afbraak van stallen. De sloopsubsidie kan alleen worden verstrekt voor gebouwen binnen de reconstructiegebieden. In paragraaf 2.2 onder 'Ruimte-voor-Ruimte'-regeling wordt verder ingegaan op de financiering van de sloopsubsidies.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'

In het provinciale streekplan (vastgesteld 22 februari 2002) ligt het plangebied binnen de grens van stedelijke regio's, in agrarisch gebied. In het Streekplan is aangegeven dat het plangebied tegen de rand van een zoekgebied voor regionale waterberging ligt.

Mede om een toepassing van het 'Ruimte voor Ruimte'-beginsel mogelijk te maken, is het streekplan gedeeltelijk herzien (d.d. 3 december 2004). Ruimtelijke kwaliteitswinst en milieuwinst staan centraal in de door de provincie Noord-Brabant gekozen benadering. Deze worden bewerkstelligd door verspreide bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen en ruime kavels in ruil voor de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen (minimale oppervlakte 1.000 m²).

Het betreft een gefaseerde uitvoering verdeeld over meerdere tranches. De bouw van woningen mag uitsluitend plaatsvinden binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster. Ontwikkelingsmogelijkheden van buitengebiedfuncties, agrarische bedrijven en woningen mogen niet in het geding komen en locaties dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bebouwing.

Binnen de Groene Hoofdstructuur (GHS) maakt het Streekplan onderscheid in 'GHS-Natuur' en 'GHS-Landschap'. Het plangebied ligt niet in de GHS. Daarnaast is een onderscheid gemaakt in de Agrarische Hoofdstructuur met aanduiding 'Landschap' of 'Landbouw'. Het plangebied is gelegen binnen de 'AHS-Landbouw' met aanduiding 'overig'.

Het buiten het plangebied gelegen natuurgebied Sompen en Zooislagen (ten noorden van de Inlaagdijk) heeft een 'GHS-natuur' status met aanduiding 'natuurparel' en een GHS-landbouw status en is daarmee aangewezen als leefgebied voor kwetsbare soorten.

De ontwikkeling van de planlocatie is in overeenstemming met het herziene Streekplan. In de planbeschrijving (hoofdstuk 5) wordt hier invulling aan gegeven.

Uitwerkingsplan Waalboss

In de streekplanuitwerking Stedelijke regio Waalboss (d.d. 21 december 2004) is het plangebied, dat gelegen is in het zogenaamde Eiland van Heusden, aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking, met de aanduiding integratie stad-land (figuur 2.1). Dit impliceert dat eventuele verstedelijking gepaard dient te gaan met de versterking of ontwikkeling van de natuur- dan wel landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Volgens het uitwerkingsplan Waalboss moeten gemeenten voor gebieden met de aanduiding 'integratie stad-land' in een integrale ruimtelijke visie aangeven hoe zij nieuwe stedelijke en landschappelijke ontwikkelingen gelijktijdig en in samenhang met elkaar willen ontwikkelen. In het landschap dienen daarbij nieuwe kwaliteiten te ontstaan of bestaande kwaliteiten te worden versterkt.

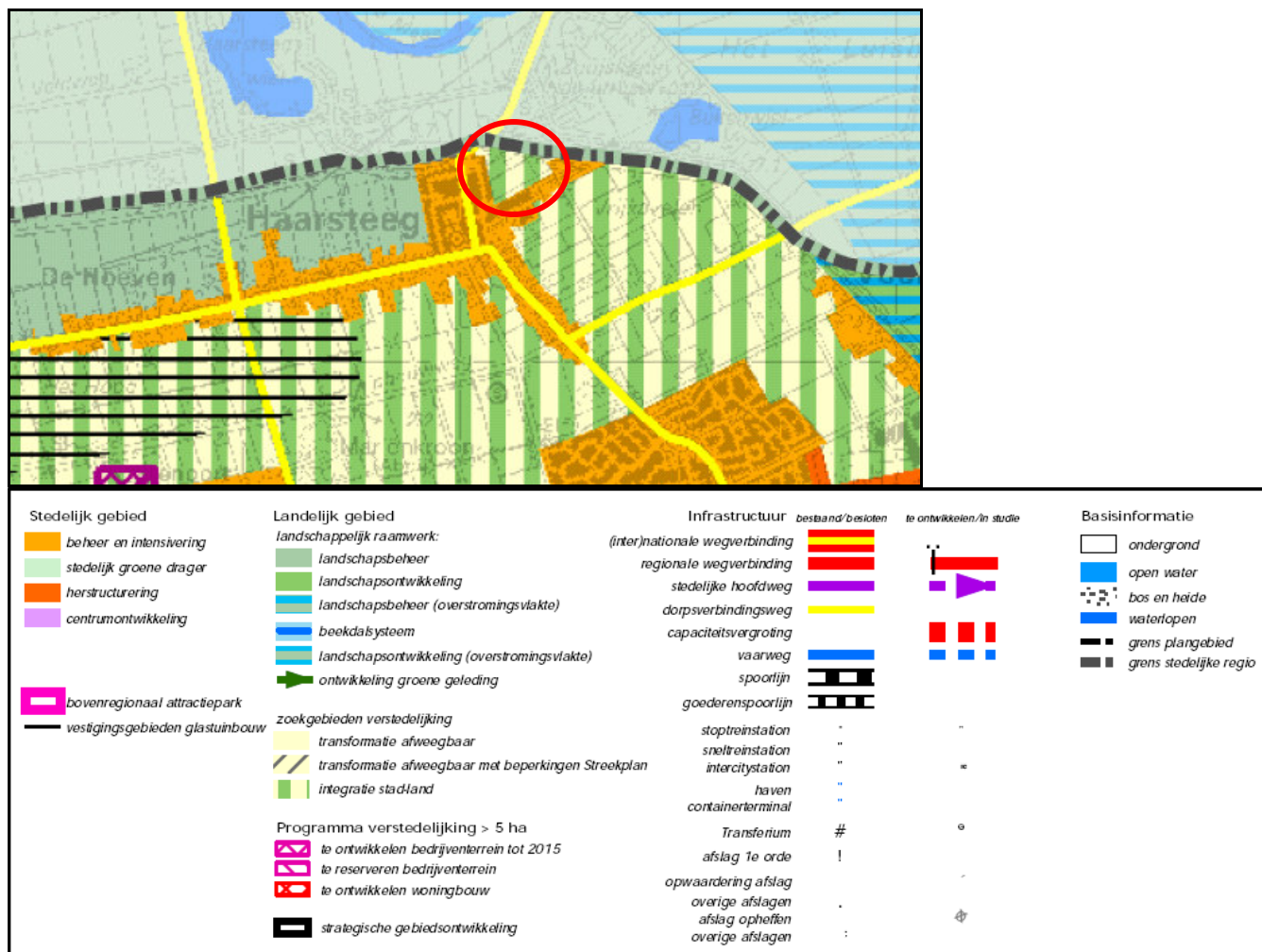
De gemeente Heusden onderschrijft het belang van afstemming van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met functies en gebiedskenmerken in de omgeving van het plangebied, maar is ook van mening dat het opstellen van een integrale ruimtelijke visie op het plangebied en omgeving onvoldoende meerwaarde heeft voor het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten in het gebied. De locatie is ingeklemd tussen bestaande woongebieden aan westelijke en zuidoostelijke zijde. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een dijk met bestaande lintbebouwing. Ten noorden van die dijk ligt de natte natuurparel Sompen en Zooislagen. De woningbouwlocatie ligt geïsoleerd ten opzichte van de rest van het als 'integratie stad-land' aangeduide gebied tussen Haarsteeg en Vlijmen. Bovendien is het opstellen van een integrale ruimtelijke visie een onevenredig zware eis in relatie tot de beperkte omvang van de reguliere woningbouw (13 woningen) binnen een gebied dat is aangewezen als stedelijke regio.

De stedelijke structuur van het gebied bestaat uit drie kernen en twee lintdorpen (waaronder Haarsteeg) en is gekoppeld aan oost-west gerichte infrastructuur. Deze karakteristieke opbouw is cultuurhistorisch gezien waardevol en is sturend voor nieuwe ontwikkelingen. Het Eiland van Heusden is een dichtbebouwd gebied, met een belangrijke (woon)functie voor de regio. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten deze opbouw versterken, waarbij de open ruimten tussen

kernen en linten gehandhaafd moeten blijven. Dit betekent dat aan de oostzijde van Haarsteeg, dus waar het plangebied is gelegen, nog versterking in de vorm van bebouwing mogelijk is.

Dit neemt niet weg dat bij de planvorming een goede afstemming op de omgeving is nastreeft, waarbij zo mogelijk landschappelijke kwaliteiten worden behouden of versterkt:

- Het plangebied Willy van den Berkstraat Noord wordt beschouwd als een overgangszone tussen de kern Haarsteeg en het landelijk gebied ten noorden van de Inlaagdijk. In het stedenbouwkundig ontwerp komt dit tot uitdrukking in de grote kavelomvang en de lage dichtheid, waardoor het woongebied een open en groene uitstraling zal krijgen.
- Bij de verkaveling is het benadrukken van het bestaande slagenlandschap uitgangspunt geweest. Doordat de woningen de richting van het oude slagenlandschap volgen, blijft deze landschappelijke kwaliteit herkenbaar.
- De landschappelijke en ecologische kwaliteit ten noorden van de Inlaagdijk wordt versterkt, doordat ruim 4,3 hectare gemeentegrond aan Staatsbosbeheer overgedragen wordt, ter realisering van de ecologische hoofdstructuur en versterking van de natte natuurschap Sompen en Zooislagen.
- Ook de vormgeving van de waterberging wordt afgestemd op de oorspronkelijk rechte verkaveling en richting van het landschap. Door het realiseren van de waterberging, wordt het belang van water in dit gebied duidelijk zichtbaar gemaakt. Hiermee wordt het waterrijke landschap, dat kenmerkend is voor deze omgeving, versterkt, evenals de ecologische waarden in het plangebied.



Figuur 2.1. Uitsnede kaart Uitwerkingsplan Waalboss (plangebied globaal rood omcirkeld)

Gebiedsplan Wijde Biesbosch

Algemeen

In het gebiedsplan Wijde Biesbosch (d.d. 22 april 2005) heeft de provincie aan de hand van een aantal thema's bepaald hoe het noordoostelijke deel van West-Brabant de komende jaren wordt verbeterd en ingericht. Directe aanleiding hiervoor vormde de varkenspestepidemie in 1997. Om een dergelijke ramp in de toekomst te voorkomen heeft het Rijk in 2002 de Reconstructiewet Concentratiegebieden (kortweg Reconstructiewet genoemd) opgesteld. Deze wet ziet toe op een goede ruimtelijke structuur waarin aspecten als landbouw, natuur, water en recreatie aan bod komen. Maar ook verbetering van woon- en leefklimaat kunnen een onderwerp zijn. Ter uitvoering van deze wet worden voor het landelijk gebied plannen opgesteld, zogenaamde reconstructieplannen.

In West-Brabant geldt de Reconstructiewet niet. Voor dit gebied is besloten tot een vergelijkbaar plan en proces. Hiertoe werken twee commissies aan twee gebiedsplannen voor de inrichting en verbetering van het landelijk gebied: de revitalisering voor Brabantse Delta en Wijde Biesbosch. Het plangebied in Haarsteeg is opgenomen in het gebiedsplan Wijde Biesbosch.

Water

Water speelt een belangrijke rol in het gebied Wijde Biesbosch omdat water in grote mate het karakter van het gebied bepaald.

Met een aantal maatregelen wordt de verdroging van natuurgebieden een halt toegeroepen en zal de waterkwaliteit verbeteren. Beken en kreken krijgen een natuurlijk peilbeheer en verder wordt een aantal gebieden ingericht om water te bergen ten tijde van hevige regenval. Het plangebied is in het gebiedsplan Wijde Biesbosch opgenomen als 'voorlopig reserveringsgebied 2016 voor de regionale waterberging'. Dit zijn gebieden die gezien worden als eerste aanzet voor de benodigde oppervlakte voor de wateropgave van 'Waterbeheer 21e eeuw' tot 2016. Op de Ambitiekaart, behorende bij het Gebiedsplan, zijn deze gebieden aangeduid als 'functie afgestemd op waterkwantiteit'.

Daarnaast valt het plangebied binnen de beschermingszone van de ten noorden van het plangebied gelegen natte natuurparel 'De Sompen en Zooislagen'. Rondom natte natuurparels wordt prioriteit gegeven aan de verbetering van de waterkwaliteit. Op de Ambitiekaart zijn deze gebieden aangeduid als 'functie afgestemd op waterkwaliteit'. Bij de planvorming van de ontwikkelingslocatie dient derhalve rekening gehouden te worden dat de ontwikkeling geen negatieve beïnvloeding heeft op het waterregime in de natte natuurparels. Anderzijds kunnen invloeden verwacht worden vanuit de natuurparels op het grondwaterregime van de ontwikkelingslocatie door peilstijgingen.

Uitgangspunt voor de locatie is hydrologisch neutraal bouwen. Hierbij wordt het bestaande oppervlaktewater- en grondwaterregime niet beïnvloedt. Hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt binnen het plangebied geborgen en vertraagd afgevoerd, overeenkomstig de landbouwkundige afvoer, op het regionale afwateringsstelsel.

Aangezien het plangebied in een attentiegebied is gelegen moet bij toepassen van bronnering (bijvoorbeeld ten behoeve van de aanleg van riolering) een vergunning aangevraagd worden. Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt dat bij inrichting, bouwen en beheer zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem (bronmaatregelen). Dit kan worden bereikt door:

- Voorkoming van gebruik van vervuilende (uitlogende) bouwmaterialen;
- Voorkoming van gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
- Het niet gebruiken van strooizout;
- Bestrijden van hondenpoep.

Voor een optimaal resultaat moet er voldoende aandacht zijn voor bewustwording en acceptatie door de gebruikers (communicatie).

Door het treffen van bovenstaande maatregelen is er geen beïnvloeding van de natte natuurparel 'De Sompen en Zooislagen' of het regionale oppervlaktewater- en grondwaterstelsel te verwachten.

Milieu

Ten aanzien van het aspect milieu is de uitstoot van ammoniak uit varkens- en pluimveestallen van belang. Deze uitstoot is slecht voor de natuur. Van stank uit de stallen hebben met name de woonkernen last. In een aantal gebieden wil de provincie stimuleren dat agrariërs hun bedrijf verplaatsen naar een geschiktere locatie. In sommige gebieden mogen geen activiteiten meer plaatsvinden die de milieukwaliteit aantasten.

Het plangebied is aangewezen als zoekgebied voor extensivering van de melkveehouderij. Dit betekent dat hier mogelijkheden voor extensivering van de melkveehouderij worden gestimuleerd.

Natuur en landschap

Ook is de natuur belangrijk voor het gebied Wijde Biesbosch. Om de omvang en kwaliteit van de natuur te verbeteren worden de zogenoemde Ecologische Hoofd Structuur (EHS) en ecologische verbindingzones gerealiseerd. Dat zijn verbindende netwerken van natuurgebieden in Nederland. Bijzondere aandacht komt er voor het zichtbaar maken van cultuurhistorische elementen. Die versterken de streekidentiteit en komen de recreatie en het toerisme ten goede. Het plangebied is echter niet gelegen in de 'GHS Natuur' en 'GHS Landbouw' en 'AHS Landschap' (agrarische hoofdstructuur landschap) of andere natuur- en groengebieden.

'Ruimte voor Ruimte'-regeling

In het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken komen stallen leeg te staan. Om de sloopsubsidies te kunnen financieren, is de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling in het leven geroepen. De provincies binnen de concentratiegebieden krijgen de mogelijkheid extra woningen te realiseren bovenop het al toegekende reguliere contingent, om met de opbrengsten daarvan de sloop van stallen te betalen. Hieraan zijn meerdere voordelen verbonden. De verstening van het platteland wordt teruggebracht, de milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd en er wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het mestoverschot. De gemaakte afspraken brengen met zich mee dat er in Noord-Brabant drieduizend extra woningen mogen worden gerealiseerd boven op de reguliere aantallen.

Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestemd met het beginsel 'Ruimte voor Ruimte'.

De provincie Noord-Brabant heeft als voorwaarde aan de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling gesteld dat de ontwikkeling van kavels direct dient te worden gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Zoals gesteld, mag er voor de sloop van 1.000 m² staloppervlak één kavel worden ontwikkeld.

Om aan te tonen dat er inderdaad per te ontwikkelen woningbouwkavel 1.000 m² stallen gesloopt zijn, stelt de provincie conform afspraken met de ORR dossiernummers ter beschikking van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling. De benodigde dossiernummers voor plangebied Haarsteeg, gemeente Heusden zijn opgenomen in tabel 1.1. Het totale plan bestaat uit 24 kavels. Het betreft dossiernummers voor in totaal 11 Ruimte voor Ruimte-bouwcontingenten. Om de 11 Ruimte voor Ruimte-kavels mogelijk te maken is 11.000 m² sloop nodig. De overige 13 kavels worden via reguliere bouwcontingenten uitgegeven.

Tabel 1.1. Dossiernummers

AANVRAAGNUM-MER	MESTNUM-MER	SLOOP M2	TOEGEKENDE SLOOP M2
4965267	113022212	2.718	2.428
4984783	112044212	1.413	1.413
4984784	114001359	919	919
5127529	114031487	2.204	2.204
5129391	113011580	1.977	1.977
5149754	113100337	1.481	1.481
5150824	1120223118	1.380	578
Totaal ingebrachte m² sloop			11.000

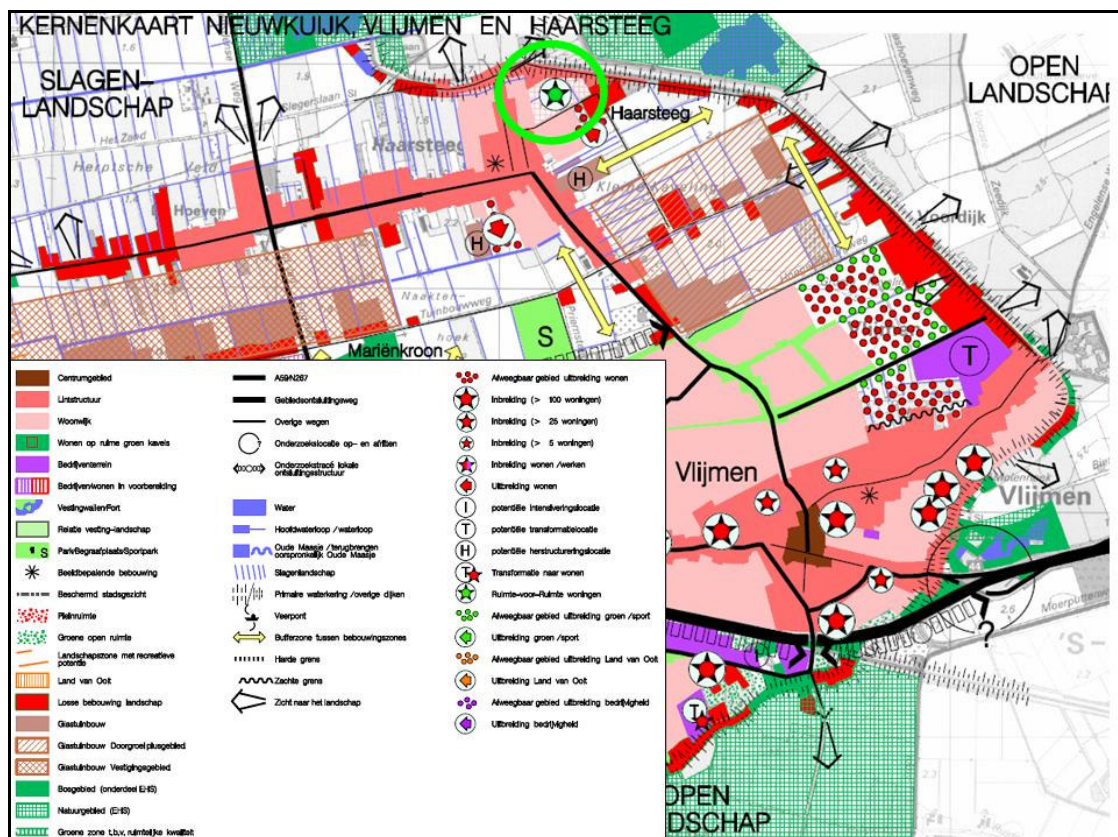
Planologische voortoets provincie

Onderhavige planlocatie is aan de provincie voorgelegd ten behoeve van een planologische voortoets om de haalbaarheid van het plangebied te beoordelen. De planlocatie is op basis van deze provinciale ambtelijke beoordeling haalbaar bevonden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus

De StructuurvisiePlus van 2006 wordt op dit moment integraal herzien in verband met wijzigingen in het bestuurlijke ambitieprogramma. Uitgangspunt blijft echter dat gemeente Heusden een (boven)lokale rol wil vervullen op het terrein van wonen, werken en voorzieningen, mede in relatie tot haar rol en taak in de stedelijke regio Waalboss en de landelijke regio Groot Langstraat.



Figuur 2.2. Kernenkaart uit concept StructuurvisiePlus (plangebied groen omcirkeld)

De ontwikkelingsmogelijkheden van Haarsteeg worden in dat kader in sterke mate bepaald door de lintstructuur en de bijbehorende ligging in het landschap. Behoud van contrast met de openheid van het rivierkleigebied en slagenlandschap is van belang en maakt een noordelijke uitbreiding aan het bebouwingslint aan de Hoeven/Haarsteegsestraat onwenselijk. Dat geldt eveneens voor de plekken waar nog waardevolle zichtlijnen bestaan over dit landschap. Dit betekent dat ontwikkelingskansen voor Haarsteeg gelegen zijn rondom het dorpscentrum of aan de planmatige uitbreidingen.

De dijk aan de noordzijde van het plangebied vormt een duidelijke grens tussen het dorp en het open landschap waarin natuurgebied Sompen en Zooislagen is gelegen. Daarnaast is het plangebied omsloten door bebouwing. In het goedkeuringsbesluit van 15 juni 2004 over bestemmingsplan Haarsteeg hebben Gedeputeerde Staten echter geconcludeerd dat ten noorden van de Willy van den Berkstraat sprake is van een uitbreidingslocatie. Dit standpunt wordt gebaseerd op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 maart 2001, nr 200002840, waarin ten aanzien van de bedoelde locatie wordt geconstateerd: “hoewel het enigermate binnen de invloedssfeer van de bebouwde kom valt, gezien de situering meer gekarakteriseerd behoort te worden als een onderdeel van het buitengebied dan als een onderdeel van de bebouwde kom”.

In het goedkeuringsbesluit en de uitspraak van de Raad van State wordt echter ook de locatie Priemsteeg-West beschouwd als een uitbreidingslocatie.

In hetzelfde goedkeuringsbesluit als ook in de uitspraak van de Raad van State wordt daarnaast overwogen dat er binnen de kern Haarsteeg geen gepaste inbreidingslocatie van enige omvang aanwezig is. In het goedkeuringsbesluit wordt tenslotte geconcludeerd dat nu een dergelijke inbreidingslocatie ontbreekt, Gedeputeerde Staten kunnen instemmen met de ontwikkeling van een uitbreidingslocatie indien de woningbehoefte daartoe aanleiding geeft.

De woningbouwtaakstelling voor de gemeente Heusden is in Waalboss-verband vastgesteld op 3.580 woningen tot 2030. Een klein deel daarvan, namelijk 350 woningen, worden gerealiseerd in Heesbeen en Oudheusden ten behoeve van de kleine kernen in de landelijke regio Groot-Langstraat. De opgave voor de overige 3.230 woningen moet in eerste instantie moeten worden opgevangen door het intensiveren van de bestaande stedelijke gebieden. Omdat de kernen Elshout, Haarsteeg, Vlijmen, Nieuwkuijk en Drunen in Uitwerkingsplan Stedelijke Regio Waalboss worden beschouwd als bestaand stedelijk gebied, zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in deze kernen ruim.

Naast de invulling van de woningbouwtaakstelling wordt ook gekeken naar het bouwen voor de natuurlijke bevolkingsgroei van de kern. Voor Haarsteeg is de totale woningbouwbehoefte berekend op circa 200 woningen. Daarvoor zijn locaties in beeld rondom het centrum, Donkhof en omgeving, Kavelingweg, eventueel ten westen van de Priemsteeg én onderhavige locatie Willy van den Berkstraat Noord.

Uit het woonwensenonderzoek 2007 dat in opdracht van de Waalboss regiogemeenten tweejaarlijks wordt gehouden, blijkt dat bij meerpersoonshuishoudens jonger dan 55 jaar met name vrijstaande woningen boven de € 300.000 gewild zijn. In de categorie potentiële doorstromers is grote vraag naar dure woningen: 60% wil meer dan € 300.000 betalen en 30% zelfs meer dan € 400.000. Met onderhavige locatie aan de Willy van den Berkstraat kan deels tegemoet gekomen worden aan deze woningbehoefte.

In het provinciaal planologisch beleid wordt niet gesteld dat woningbouw op uitbreidingslocaties pas aan de orde kan zijn als alle mogelijkheden tot inbreiding en herstructurering volledig zijn benut. Om de totale woningbouwopgave binnen stedelijke regio Waalboss te kunnen realiseren is hierin enige mate van flexibiliteit voorzien. In het regionale planningsoverleg Waalboss wordt er voor gewaakt dat de balans tussen uitbreiding en inbreiding/herstructurering binnen de

periode tot 2015 wordt gewaarborgd. Hiermee wordt in voldoende mate voldaan aan het provinciale uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik.

Geconcludeerd kan worden dat woningbouw ter plaatse van het plangebied is toegestaan, aangezien in de concept StructuurvisiePlus geen sprake is van aantasting van het behoud van contrast met de openheid van het landschap en aantasting van zichtlijnen. Bovendien is ter plaatse van het plangebied op de Kernenkaart de aanduiding 'Ruimte-voor-Ruimte woningen' opgenomen. De voorgenomen woningbouw past dus binnen de concept StructuurvisiePlus.

Ook de vigerende Structuurvisie Plus Heusden: Groene Drie-eenheid (1998) sluit woningbouw op deze locatie niet uit. In het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld werd de locatie ten zuiden van de Inlaagdijk al aangemerkt als "verdichtingsgebied". Binnen dit verdichtingsgebied dat wordt gevormd door het historische bebouwingslint Elshout en Haarsteeg, de Inlaagdijk, de Voordijk, de Heidijk en de Zeekdijk kunnen (toekomstige) ontwikkelingen met een ruimteverdichtende werking geconcentreerd worden.

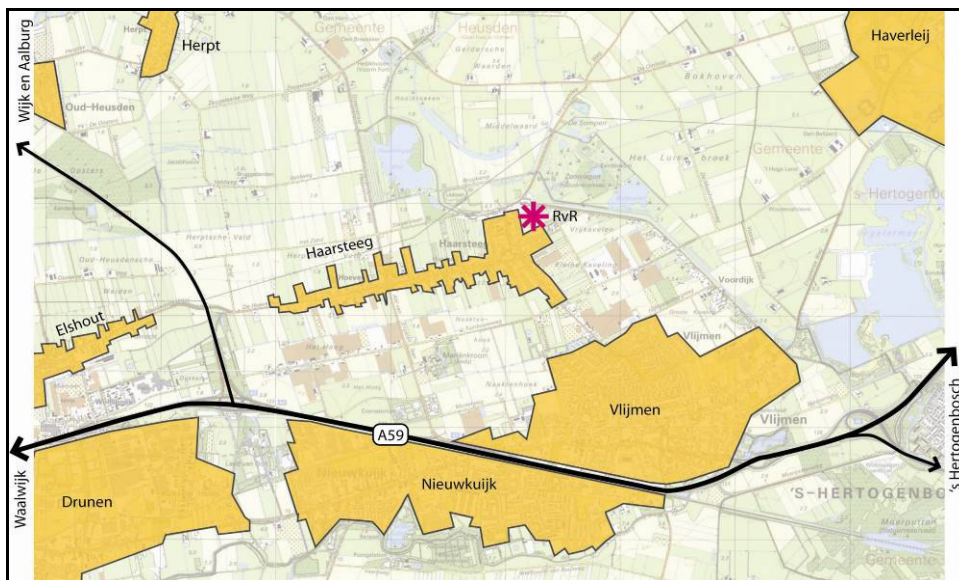
3 Gebiedsanalyse en (milieu)onderzoek

3.1 Ruimtelijke opzet

3.1.1 Situering locatie

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Haarsteeg. De locatie wordt begrensd door de Willy van den Berkstraat aan de zuidzijde, de achtertuinen van de woningen aan de Ipperhoeve aan de westzijde en de achtergebieden van de woningen aan de Inlaagdijk.

Haarsteeg is een oud dorpslint dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Heusden, gelegen tussen Waalwijk en 's-Hertogenbosch, op de overgang van het zand- naar het rivierenlandschap. Door de ligging van de A59 ten zuiden van Haarsteeg is de locatie goed ontsloten voor het autoverkeer in oost- en westelijke richting.

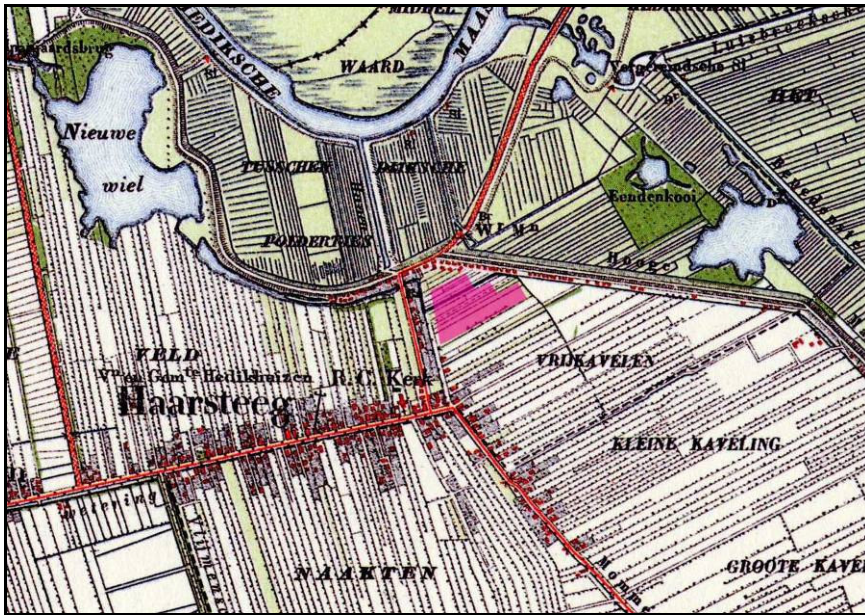


Figuur 3.1. Situering van het plangebied

3.1.2 Ruimtelijke opbouw

Het lint van Haarsteeg (en het naastgelegen Elshout) ligt op een hoger gelegen dekzandrug en grof gezien op de overgang van het rivierenlandschap van de Maas en het zuidelijker gelegen zandgebied.

Het rivierkleigebied is ontstaan door de Oude Maas waarvan ten noorden van Haarsteeg nog restanten te vinden zijn, zoals de Hedikhuizensche Maas. Dicht bij de rivier zijn oeverwallen afgezet en verder van de rivier kleiafzettingen, de zogenaamde kommen. In de kommen heeft veenvorming plaatsgevonden. Als gevolg van de ontginning van dit veengebied is het zogenaamde slagenlandschap ontstaan. Dit zijn de langgerekte stukken land, die gescheiden worden door sloten. De slagenverkaveling en de richting van de verkaveling is duidelijk te herkennen op de historische kaart. Nog steeds is deze wijze van verkaveling in het landschap te ervaren, ook in het plangebied. De richting van de verkaveling binnen het plangebied is min of meer oost-west gericht.



Figuur 3.2. Haarsteeg omstreeks 1900 (de locatie is in paars aangegeven)

3.1.3 Bebouwingsstructuur

De stedenbouwkundige structuur van het dorp wordt gevormd door de Haarsteegsestraat, de Meester Prinsenstraat en de Mommersteeg. Kenmerkend voor Haarsteeg is de langgerekte oost-west-structuur van de Haarsteegsestraat, die haaks op de oorspronkelijke strokenverkaveling staat. Deze is te herkennen aan de smalle en diepe kavels met boerderijen met korte gevels aan de straatzijde. Naast de lintbebouwing vormen ook de dijkwoningen langs de Inlaagdijk en Oude haven samen een kenmerkende structuur.

Tussen bovengenoemde structuren zijn in de laatste decennia aan de Meester Prinsenstraat enkele planmatige uitbreidingen toegevoegd. Deze hebben een blokstructuur en hebben ervoor gezorgd dat de dijk als het ware aan de kern vast is komen te zitten. De woningen aan de Willy van den Berkstraat volgen de richting van het oude slagenlandschap. De woningbouwontwikkeling in het plangebied zal de ruimte tussen de uitbreiding en de dijk verder opvullen.



Figuur 3.3. Ruimtelijke structuur



Figuur 3.4. Bestaande bebouwing: de woningen aan de Willy van den Berkstraat en de dijkwoningen

3.1.4 Ontsluitingsstructuur

De locatie ligt aan de Willy van den Berkstraat. Deze sluit aan op de Ipperhoeve, die uitkomt op het oude bebouwingslint van Haarsteeg. Via de Mommersteeg en de verbinding via Tuinbouwweg/Abt van Engelenlaan is Vlijmen en vervolgens de A59 eenvoudig te bereiken.

3.1.5 Groenstructuur

Het plangebied bestaat uit grasland, gelegen tussen recente woninguitbreidingen en de woningen aan de oude dijk. Langs de Willy van den Berkstraat staat een rij zuilvormige bomen aan de zijde van de bestaande bebouwing. Meer oostelijk versmalt de rijbaan, verspringt de rij met bomen en verandert deze van soort.

3.1.6 Waterstructuur

De locatie valt binnen het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Aan de zuid- en de westrand van het plangebied (langs de Willy van den Berkstraat en langs de achterzijde van de huizen aan de Ipperhoeve) ligt een leggerwatergang. Binnen het plangebied liggen verder diverse kavelsloten. De sloten in het plangebied die in de meer oost-westelijke richting liggen hebben nog de richting van het oude slagenlandschap.



Figuur 3.5. Zowel de bestaande bomen, de weg als de watergang langs het plangebied volgen de oorspronkelijke verkavelingsrichting van het slagenlandschap

3.2 Bodem

3.2.1 Bodemopbouw

Volgens de Bodemkaart van Nederland (BvN, blad 45 West, 1968) bestaat de bodem ter plaatse van de locatie uit een associatie van vele enkelvoudige eenheden. De bodem wordt getypeerd als overslaggrond.

In september 2005 heeft Grontmij Nederland BV een bodemkartering uitgevoerd. Uit de kartering blijkt dat de verstoorde bovenlaag circa 0,50 meter dik is. Het betreft zeer fijn tot matig fijn zand met verspreid wat laagjes of brokken klei of veen.

Met behulp van een milieukundig bodemonderzoek, conform NEN 5740, is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie (Verkennd bodemonderzoek Haarsteeg te Heusden, Grontmij Nederland bv, 26 oktober 2005, doc.nr. 193213.ehv.220.R001).

Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt één mengmonster, met matig puinhoudende bovengrond, licht verhoogde gehalten aan cadmium, zink en PAK te bevatten. De aangetroffen verontreinigingen zijn waarschijnlijk te relateren aan de aanwezige bijmengingen (puin). Het is niet waarschijnlijk dat de verontreiniging zich concentreert in één van de boringen.

De boven- en ondergrond van het resterend onverdacht terrein is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.

Het grondwater bevat plaatselijk licht verhoogde gehalten aan chroom en xylenen. Het verhoogde gehalte aan chroom is mogelijk te wijten aan verhoogde achtergrondgehalten. Voor het verhoogde gehalte aan xylenen in het grondwater kan geen eenduidige verklaring worden gegeven.

Gezien de beperkte omvang van de verontreiniging, de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie als woningbouwlocatie.

3.2.2 Maaiveldhoogten

De maaiveldhoogten in het plangebied zijn ingemeten. Er zit slechts een beperkt verschil in hoogte over het plangebied. Het grote perceel aan de Willy van den Berkstraat is relatief hooggelegen (circa 1,8 meter +NAP). De maaiveldhoogte van het noordelijke perceel varieert tussen 1,6 en 1,8 meter +NAP. Het meest oostelijk gelegen perceel heeft een hoogteligging grofweg tussen 1,5 en 1,7 meter +NAP.

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid water

Het toetsingskader voor het 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 21e eeuw is bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed op het watersysteem mogen hebben en waar mogelijk moeten worden aangepakt voor verbeteringen. Eventuele negatieve effecten dienen met mitigerende of compenserende maatregelen te worden ondervangen. Om hieraan invulling te geven, wordt het aspect water, middels het instrument Watertoets, vroegtijdig in het ruimtelijk planproces ingebracht.

3.3.2 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 ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven door:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- schoon regenwater schoon houden (bijvoorbeeld geen uitlogende bouwmaterialen gebruiken);
- schoon regenwater verwerken volgens de voorkeursvolgorde:
 - gebruik als huishoudelijk of bedrijfswater;
 - infiltreren in de bodem;
 - vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater;
 - afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- vanaf het plangebied mag niet meer water naar het oppervlaktewater afstromen dan in een landbouwgebied zou gebeuren (1,0 l/s per ha). In het waterplan Heusden is met het Waterschap Aa en Maas afgesproken dat er een norm van 1,5 l/s per ha wordt gehanteerd;
- voorkomen van vervuiling;
- in het plangebied mogen de grondwaterstanden niet verlaagd worden.

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

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

Verder zijn er naast de algemene voorwaarden en uitgangspunten nog specifieke beleidsregels van toepassing in het gebied waar in de planvorming rekening mee gehouden moet worden:

- Het gebied is in het gebiedsplan Wijde Biesbosch opgenomen als voorlopig reserveringsgebied 2016 voor de regionale waterberging;
- Het gebied is gelegen in het attentiegebied van de natte natuurparels ‘De Sompen en Zooslagen’.

In onderstaande uitwerking van de oppervlakte- en het grondwaterregime in het gebied wordt hierop ingegaan.

3.3.3 Proces watertoets

Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de verplichte watertoets bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Hiertoe dient de initiatiefnemer van een plan de waterbeheerder vroegtijdig bij de planvorming te betrekken. De waterbeheerder geeft een wateradvies en de initiatiefnemer dient aan te geven hoe zij met dit advies is omgegaan. De resultaten van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder zijn verwoord in deze paragraaf.

Bij het tot stand komen van dit plan is het waterschap vanaf het moment van uitwerken van de locatie betrokken. Omdat we hier te maken hebben met een reserveringsgebied waterberging zijn door het waterschap strikte voorwaarden gesteld aan de wijze waarop bouwen en bergen op

deze locatie gecombineerd moet worden. Deze randvoorwaarden hebben met name betrekking op de dimensionering van de waterberging op deze locatie en de realisatie van een compenserende waterberging elders. Dit is door het waterschap in een memo weergegeven (d.d. 13 juni 2006).

In een bestuurlijk overleg tussen het waterschap, de gemeente en de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is overeenstemming bereikt over deze randvoorwaarden en uitgangspunten. Vervolgens zijn deze randvoorwaarden en uitgangspunten verwerkt in het voorontwerp bestemmingsplan dat augustus 2007 in procedure is gebracht.

In het kader van het artikel 10 Bro overleg zijn door het waterschap ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan opmerkingen geplaatst, waaraan invulling gegeven moet worden alvorens een positief watertoetsadvies afgegeven kan worden. Deze opmerkingen zijn door de gemeente in een brief (d.d. 19 februari, kenmerk B200711234/B200802143, verzonden op 26 februari 2008) aan het Waterschap en in de Nota Inspraak en Overleg van reactie voorzien. Het waterschap heeft per brief (d.d. 3 februari, kenmerk 2008/2660, binnengekomen bij gemeente 5 maart) laten weten dat zij voornemens is een positief advies uit te brengen in het kader van de watertoets, als alle wateraspecten zoals beschreven in de brief van de gemeente zo worden opgenomen in de toelichting, voorschriften en plankaart van het ontwerpbestemmingsplan. Het definitieve watertoetsadvies wordt na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan meegenomen in de nota zienswijzen en bij de vaststelling van het bestemmingsplan.”

3.3.4 Grondwaterstanden

De grondwatertrap bedraagt VI volgens de bodemkaart (BvN, blad 45 West, 1968). De in het veld waargenomen grondwaterstanden en geschatte gemiddeld hoogste grondwaterstand duiden op een grondwatertrap II of III in plaats van een grondwatertrap VI. Een grondwatertrap II houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand minder dan 40 cm onder maaiveld zit en de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen de 50 en 80 cm onder maaiveld. Bij een grondwatertrap III ligt de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen 80 en 120 cm onder maaiveld.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand is op basis van bodemkenmerken geschat op 0 tot 30 cm onder maaiveld. De gemeten grondwaterstanden tijdens het veldwerk variëren van ongeveer 40 tot ongeveer 100 cm onder maaiveld. Dit betekent dat er sprake is van een grondwatertrap II of III. De ontwateringstoestand van het plangebied is daarom te categoriseren als slecht.

Vanwege de hoge grondwaterstanden binnen het plangebied is het plangebied niet geschikt voor infiltratie. Volgens de voorkeursvolgorde uit het beleid van het waterschap is het daarom gewenst om regenwater op te vangen in een buffer binnen het plangebied en van daaruit vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater.

3.3.5 Duurzaam watersysteem

In de beleidsnota ‘Uitgangspunten watertoets Aa en Maas’ (december 2004) heeft het waterschap Aa en Maas een aantal principes benoemd waarop zij de plannen zal toetsen (zie ook paragraaf 3.3.2). Dit betekent dat bij stedelijke ontwikkelingen wordt gestreefd 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.

Hydrologisch neutraal bouwen

Concreet houdt hydrologisch neutraal bouwen in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) niet verlaagd mag worden (grondwaterneutraal) en dat de afvoer uit het plangebied niet groter mag zijn dan in de huidige situatie.

Grondwaterneutraal

De gewenste ontwateringsdiepte in het 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 drai-

nage om de gewenste ontwateringsdiepte te verkrijgen. Eventueel te bouwen kelders moeten uiteraard waterdicht worden afgewerkt en dienen zodanig aangelegd te worden dat de kans op opdrijven niet aanwezig is.

Meervoudig ruimtegebruik

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

Voorkomen van vervuiling

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

3.4 (Agrarische) bedrijven

In het plangebied komen geen agrarische bedrijven en overige bedrijvigheid voor die een bemerking vormen voor de woningbouwontwikkeling.

3.5 Luchtkwaliteit

Conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 is er in de voorontwerpfase zorgvuldig gekeken naar het aspect luchtkwaliteit. De normstelling zoals opgenomen in het Besluit is daarbij inachtgenomen.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Luchtkwaliteit locatie Haarseeg, Luchttoets conform het Besluit luchtkwaliteit 2005' (Grontmij Nederland BV, De Bilt, 6 juli 2007, referentienummer I&M-99058518-FO, revisie E). In het onderzoek is onderzocht hoe het verkeer dat door de nieuwe ontwikkeling wordt gegenereerd de luchtkwaliteit beïnvloedt. In de rapportage staan de resultaten van de berekeningen voor de luchtkwaliteit in 2007, 2010 en 2015 met en zonder de voorgenomen ontwikkeling. De berekende waarden zijn afgezet tegen de normstelling van het Besluit luchtkwaliteit 2005 voor stikstofdioxide en fijn stof. Voor de overige stoffen (zwaveldioxide, koolmonoxide, lood en benzeen) uit het Besluit luchtkwaliteit is er geen reden om aan te nemen dat binnen het plangebied sprake kan zijn van overschrijding van de normen. Voor deze stoffen zijn daarom geen berekeningen uitgevoerd.

Uit de berekeningen volgt dat er zowel in de huidige situatie, als in 2010 en 2015 met en zonder woningbouwontwikkeling geen overschrijding plaatsvindt van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Op 15 november 2007 is nieuwe wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit', bestaande uit de volgende wet, AMvB en ministeriële regelingen:

- Wet tot wijziging Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM);
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' met daarbij behorende regelgeving opgenomen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 (BLK 2005).

Op basis van deze nieuwe wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden, of;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, of;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Op grond van de Wet milieubeheer en bijbehorende regelgeving is onderzoek naar luchtkwaliteit voor woningbouwlocaties niet meer noodzakelijk, wanneer er minder dan 500 woningen (bij ontsluiting over één weg) danwel 1.000 woningen (bij gelijkmatige ontsluiting over twee wegen) gerealiseerd worden. Een initiatief voor minder dan 500 respectievelijk 1.000 woningen kan op grond van de Regeling niet in betekenende mate (NIBM) doorgang vinden.

De voorgenomen ontwikkeling omvat de mogelijkheid voor realisatie van maximaal 24 woningen. Op basis van de nieuwe wetgeving is voor deze ontwikkeling dan ook geen onderzoek meer nodig. Het uitgevoerde onderzoek laat eveneens zien dat er geen overschrijding optreedt van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 voor stikstofdioxide en fijn stof. Het onderzoek is daarmee een extra onderbouwing voor het feit dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit. Dit betekent dat ook binnen de nieuwe wet wordt voldaan aan de gestelde normen, aangezien de normen niet gewijzigd zijn.

3.6 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Ruimte voor Ruimte Haarsteeg te Heusden, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Grontmij Nederland BV, De Bilt, 27 juni 2007, doc. nr. 193213.rsd.431.R001, revisie 2)). In deze paragraaf zijn de consequenties voor wat betreft wegverkeerslawaaï als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beschreven.

De geplande woningen liggen binnen de bebouwde kom van Haarsteeg. De maatgevende geluidsbelasting is afkomstig van de Ipperhoeve, Inlaagdijk, Meester Prinsenstraat, Oude Haven, Kavelingweg en Vergereindseweg. Voor deze wegen gelden wettelijk vastgestelde zones van 200 m. Op de Willy van den Berkstraat geldt momenteel een maximumsnelheid van 30 km/u. Deze weg is derhalve niet-zoneringsplichtig.

Voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied geldt volgens de Wet geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden). Het bevoegd gezag kan onder voorwaarden een hogere waarde toelaten. In dit geval tot maximaal 63 dB. Ontheffing wordt alleen verleend indien maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Gedetailleerde gegevens omtrent de intensiteitsverdelingen naar dag-, avond- en nachtperiode, alsmede naar de voertuigcategorieën 'licht', 'middel' en 'zwaar' zijn niet beschikbaar. Daarom zijn de in het akoestisch onderzoek gebruikte cijfers gebaseerd op schattingen (onder andere door de gemeente Heusden) en eerder gebruikte gegevens in het rapport Luchtkwaliteit¹. Waar nodig zijn de verkeersintensiteiten opgehoogd met een jaarlijkse autonome groei van 2% tot het jaar 2017 (10 jaar na realisatie van het plan). De berekeningen zijn uitgevoerd met de bepaalde verkeersintensiteiten voor 2017.

¹ 'Luchtkwaliteit locatie Haarsteeg, Luchttoets conform het Besluit Luchtkwaliteit 2005.', d.d. 30 mei 2007.

Opgemerkt dient nog te worden dat men voornemens is om de wegen rondom het plangebied in de nabije toekomst te benoemen tot 30 km/u gebied. Echter, zekerheid hieromtrent, in de vorm van een verkeersbesluit, kan op dit moment nog niet worden verkregen.

De geluidsbelasting is berekend volgens Standaard Rekenmethode II uit bijlage III van het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006. Hiervoor is het computerprogramma Geonoise gebruikt (v 5.4). Alvorens tot toetsing over te gaan is conform artikel 6 van de Regeling RMW 2002 een aftrek toegepast van 5 dB op de berekende waarden.

In onderstaande tabel is de maximale geluidsbelasting per bron weergegeven. Tevens is vermeld op welk waarneempunt deze belasting optreedt. In het akoestisch onderzoek zijn gedetailleerde rekenresultaten voor elke bron afzonderlijk opgenomen.

Tabel 2.1 Toetsing geluidbelasting Lden (incl. aftrek cf. art. 6 Regeling RMW 2002)

Bron	Lden [dB]	Waarneempunt
Ipperoeve	40,3	05
Inlaagdijk	44,7	06
Meester Prinsenstraat	28,7	04
Oude Haven	28,5	14
Vergereindseweg	23,1	14
Kavelingweg	36,9	10
Voorkeursgrenswaarde	48	-

De maximale geluidsbelasting vanwege passerend verkeer op de omliggende wegen is 44,7 dB. Deze belasting treedt op ter plaatse van waarneempunt 06 in het noordoosten van het plangebied. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt echter op geen van de geplaatste waarneempunten overschreden.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nergens overschreden. Dit betekent dat er geen akoestische belemmeringen zijn voor het realiseren van het plan. Daarnaast heeft de gemeente het voornemen om de wegen rondom het plangebied in de toekomst in te richten als 30 km/u-zone. Dit zal, bij gelijkblijvende verkeersintensiteit, een verdere afname van de geluidsbelasting tot gevolg hebben.

Spoorweglawaaai

Het plangebied is gelegen buiten de zones weerszijden van een spoorlijn. Om die reden hoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar spoorweglawaaai.

3.7 Ecologie

Beleid

Het natuur- en soortenbeleid krijgt in Nederland enerzijds vorm via de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Natuurbeschermingswet, anderzijds via de Flora- en faunawet. In het uitgevoerde ecologisch onderzoek (Locatieonderzoek natuurwaarden Willy van den Berkstraat Noord, Gemeente Heusden, kern Haarsteeg, Grontmij Nederland BV, 20 juni 2007, 193213.ehv.211.FF02, revisie 0) wordt een toelichting gegeven op het natuurbeleid van de diverse overheden waarmee rekening is gehouden en de wijze waarop dit moet worden getoetst.

Onderzoek

De aanwezige natuurwaarden in het plangebied kunnen van invloed zijn op de toekomstige inrichting. Daarom is het van belang om in een vroegtijdig stadium beschermde natuurwaarden in beeld te brengen zodat hiermee met de planontwikkeling rekening kan worden gehouden.

Om die reden is een ecologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied waarin enerzijds inzichtelijk wordt gemaakt welke natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en anderzijds wordt duidelijk gemaakt wat eventuele consequenties van de aanwezige natuurwaarden zijn voor de verdere planontwikkeling.

Het rapport omvat een onderzoek naar beschermde natuurwaarden en beschermde soorten binnen het plangebied in de kern Haarsteeg.

Verder is op 11 oktober 2005 een oriënterend veldbezoek uitgevoerd om te beoordelen waar de natuurkwaliteiten in het plangebied liggen. Tijdens dit veldbezoek is gekeken naar de aanwezige biotooptypen in het gebied. Er is vooral gelet op de gedeelten waar ontwikkelingen gepland zijn. Waarnemingen van beschermde soorten die tijdens het veldbezoek zijn gedaan, zijn in dit rapport opgenomen. Aan de hand van de beschikbare gegevens en het veldbezoek is een overzicht opgesteld van de waargenomen beschermde soorten planten en dieren binnen het plangebied Haarsteeg.

Omdat de aldus uitgevoerde inventarisatie echter te weinig concrete resultaten opleverde om een volledig beeld te krijgen van de in het gebied aanwezige beschermde flora en fauna is aanvullend, aan de hand van de aanwezige biotopen en hun omvang, ingeschat welke beschermde soorten in het onderzoeksgebied aanwezig kunnen zijn. Dit is gedaan op basis van "expert judgement" aan de hand van literatuur over biotoopvoorkeur en verspreidingsgegevens in de regio. Het betreft hier soorten die hoogstwaarschijnlijk eveneens voorkomen op de locaties waar de maatregelen worden getroffen. Aangegeven wordt of het hier gaat om permanent leefgebied, zwervers, foerageergebied, overwinteringsgebied etc.

Uit deze analyse bleek dat de sloten binnen en rond het plangebied in potentie geschikt zijn als leefgebied voor de Kleine modderkruiper. Om deze reden zijn de bewuste sloten op 25 juni 2007 met behulp van een steeknet geïnventariseerd op deze beschermde vissoort.

Plangebied in relatie tot beleid

Het plangebied maakt geen deel uit van gebieden die zijn beschermd in het kader van de Europese Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet. Daarnaast is het plangebied niet onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Groene Hoofdstructuur (GHS).

Het ten noorden van de locatie gelegen natuurgebied "Zooislagen" is als "bestaand bos- en natuurgebied" opgenomen in de EHS en als "natuurparel" en als "leefgebied kwetsbare soorten" in respectievelijk de GHS-natuur en de GHS-landbouw.

Binnen het vigerend bestemmingplan van de gemeente Heusden heeft het plangebied de bestemming "agrarisch gebied". Binnen het plangebied zijn geen gebiedsdelen aanwezig met een bestemming "natuur" of "bos".

Resultaten

Op basis van de beschikbare inventarisatiegegevens, aangevuld met de resultaten uit het veldbezoek en de nadere veldinventarisatie van vissen, kan het volgende worden geconcludeerd:

- het plangebied is geen onderdeel van gebieden die zijn begrensd in de Natuurbeschermingswet en de Habitat- en/of Vogelrichtlijn;
- het plangebied maakt geen deel uit van zowel de EHS als de GHS;
- binnen het plangebied zijn in het vigerend bestemmingsplan geen gebiedsdelen bestemd als bos en/of natuur;
- binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor;
- binnen het plangebied en in de directe omgeving hiervan broeden diverse algemene vogelsoorten;
- het plangebied is waarschijnlijk onderdeel van het leefgebied van diverse algemeen voorkomende beschermde soorten grondgebonden zoogdieren. Voor deze soorten geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling;
- binnen het plangebied zijn geen (potentiële) vaste rust- en verblijfplaatsen en/of migratieroutes van vleermuizen aanwezig;

- het plangebied is leefgebied van 3 beschermde, algemeen voorkomende soorten amfibieën, mogelijk komt een vierde algemene, beschermde soort eveneens in het gebied voor. Voor deze soorten geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling;
- de watergang die het plangebied gedeeltelijk omsluit is het leefgebied van twee beschermde vissoorten, de Kleine- en de Grote modderkruiper;
- binnen het plangebied komen geen andere beschermde diersoorten voor.

Conclusie

Om te bezien of de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied mogelijk is, zijn de volgende stappen noodzakelijk:

- het uitwerken van het compensatiebeginsel (volgens het “nee tenzij-principe”) voor het plegen van ingrepen in de omgeving van gebiedsdelen die onderdeel zijn van de GHS. Deze uitwerking dient ter toetsing aan de provincie Noord-Brabant te worden aangeboden;
- omdat werkzaamheden zijn gepland aan de bestaande waterloop die het plangebied gedeeltelijk omsluit, dient het compensatiebeginsel te worden uitgewerkt (volgens het “nee tenzij-principe”), voor het plegen van ingrepen in het leefgebied van de Kleine- en Grote modderkruiper;
- indien uit deze uitwerking van het compensatiebeginsel blijkt dat deze soorten negatieve effecten ondervinden van de planontwikkeling, moet hiervoor een ontheffing (bij het ministerie van LNV) van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Indien men werkt volgens een door het ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode geldt voor de Kleine modderkruiper een algehele vrijstelling waardoor voor deze soort geen ontheffing van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd.

De oevers van de waterloop waar de beschermde vissoorten voorkomen, worden met de planontwikkeling verflauwd en krijgen daarmee een meer natuurvriendelijk karakter. Hier van zullen de aanwezige vissoorten profiteren. De Grote- en Kleine modderkruiper leven voornamelijk op en in het bodemsubstraat van de waterloop. Omdat alleen de oevers worden verflauwd, blijft de onderwaterbodem van de waterloop vrijwel ongemoeid zodat voor vissen weinig negatieve effecten zijn te verwachten als gevolg van de woningbouwontwikkeling. Een beperkt deel van de waterloop zal als leefgebied verloren gaan vanwege de aanleg van een duiker. Daar staat tegenover dat binnen het plangebied nieuw groter leefgebied voor beide soorten wordt gerealiseerd in de vorm van een waterberging. De verwachting is dat het leefgebied van beide beschermde vissoorten per saldo zal verbeteren waardoor mag worden aangenomen dat een eventueel benodigde ontheffing van de Flora- en faunawet voor deze ontwikkeling verleend zal worden. Voordat de daadwerkelijke werkzaamheden starten moet men beschikken over een ontheffing, voor zover deze ook vereist is op basis van wet- en regelgeving. Zoals gezegd wordt verwacht dat deze verleend wordt.

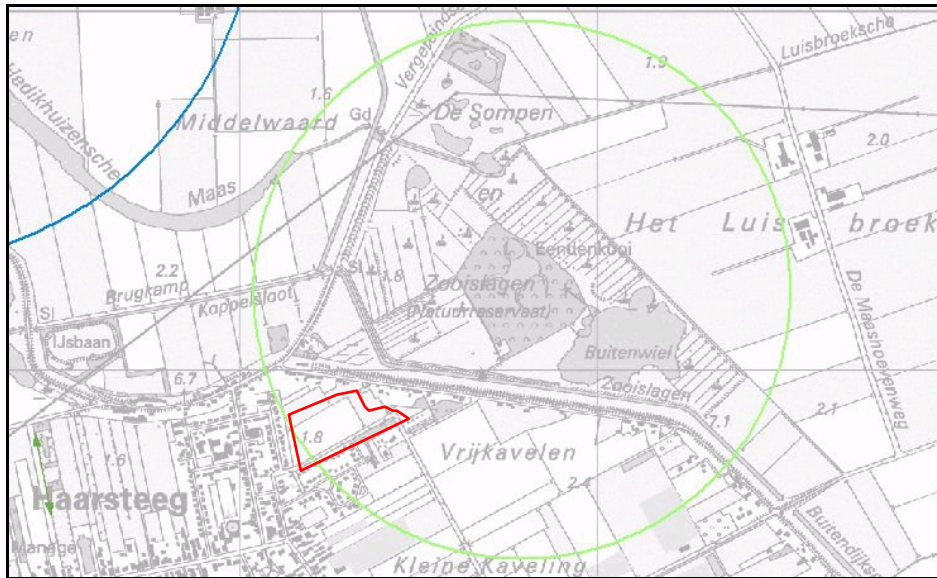
- bij de planning van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (15 maart-15 juli).

3.8 Eendenkooi

Ten noordoosten van Haarsteeg is een eendenkooi gelegen. Eendenkooien worden van oudsher gebruikt als vanginrichting voor wilde eenden. Vanwege hun natuurwetenschappelijke, landenschappelijke en cultuurhistorische waarde zijn de meeste eendenkooien door natuurbeschermingsinstanties aangekocht. Deze eendenkooien worden beheerd en vaak ook als vangkooi en ringkooi gebruikt.

Doorgaans bestaat een eendenkooi uit een met begroeiing omzoomde waterplas en een aantal (meestal vier) vangarmen. Sinds ongeveer 1550 wordt aan de meeste eendenkooien het zogenaamde afpalingsrecht verbonden, een zakelijke last die inhoudt dat binnen een cirkel met een bepaalde straal alle handelingen verboden zijn die de rust in de kooi kunnen verstoren. De onderhavige eendenkooi wordt door Staatsbosbeheer beheerd.

Het plangebied is grotendeels gelegen in de straal van 753 m (oorspronkelijk 200 Rijnlandse roeden) van de eendenkooi van De Sompen en Zooislagen, die sinds 1825 in gebruik is. De grens van de beschermingszone is op onderstaande figuur in groen weergegeven.



Figuur 3.6. Ligging beschermingszone (groene cirkel) eendenkooi

Volgens jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dient in de bestemmingsplanprocedure rekening te worden gehouden met het bestaan van het afpalingsrecht en de (civielrechtelijke) belangen die door dit recht worden vertegenwoordigd. Dat in artikel 59, lid 2, van de Flora- en faunawet een verbod is neergelegd op het zonder toestemming van de kooiker verrichten van handelingen binnen de beschermingszone van de eendenkooi waardoor eenden binnen de beschermingszone kunnen worden verontrust, betekent in dit verband niet dat aan het afpalingsrecht absolute werking toekomt. Mocht bij de uitvoering van het bestemmingsplan de strijdigheid met artikel 59 niet zijn opgeheven, kan de burgerlijke rechter worden verzocht om (de werking van) dit recht te beperken.

Voor het plangebied is gesteld dat er sprake is van slechts geringe aantasting van het afpalingsrecht aangezien de Inlaagdijk met verharde weg en lintbebouwing een afscheiding vormt tussen het natuurgebied Zooislagen en de kern van Haarsteeg. Ten opzichte van reeds eerder gerealiseerde woningen binnen de beschermingszone van de eendenkooi (langs de Inlaagdijk en langs andere straten grenzend aan het plangebied) en de daarbij behorende verkeersbewegingen, zal woningbouw binnen het plangebied niet zoveel afbreuk doen. Mede vanwege genoemde redenen heeft Staatsbosbeheer aangegeven bereid te zijn te zoeken naar een praktische oplossing.

Gemeente en Staatsbosbeheer hebben een ‘overeenkomst van toestemming, compensatie en verkoop ten behoeve van het afpalingsrecht van de eendenkooi in Sompen en Zooislagen’. Staatsbosbeheer verleent de gemeente, haar bestuursorganen en derden toestemming om in het plangebied, gelegen ten zuiden van de Inlaagdijk en Voordijk en vallend binnen het afpalingsrecht, handelingen te verrichten, zoals bedoeld in artikel 59, tweede lid van de Flora- en Faunawet, ter uitvoering van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling Willy van den Berkstraat Noord.

De gemeente is bereid om eventueel nadeel bij Staatsbosbeheer, die mogelijk ontstaat bij gebruikmaking van deze toestemming, te compenseren door middel van de verkoop van enkele onroerende zaken aan Staatsbosbeheer. Het gaat om gemeentelijke percelen grenzend aan het gebied Sompen en Zooislagen, kadastraal bekend onder de nummers O30 tot en met O32 en O38. Deze gemeentelijke percelen, circa 4,3 hectare groot, zullen worden overgedragen aan Staatsbosbeheer. Daarnaast zal Staatsbosbeheer van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) een financiële vergoeding ontvangen die in de exploitatie opgenomen is.

3.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 1998 is door het rijk het Verdrag van Malta ondertekend. Hierin stellen rijk en provincies zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed in de bodem moet worden omgegaan. Dit betekent dat in gebieden waar eventuele archeologische waarden voorkomen of waar ter zake reële verwachtingen bestaan met (eventuele) archeologische waarden rekening moet worden gehouden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Voor het bestemmingsplan geldt als norm de eis van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het belang van het archeologisch erfgoed dient mee te tellen bij de beoordeling en afweging van alle bij de goede ruimtelijke ordening spelende belangen.

De provincie Noord-Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart vastgesteld, waarop zijn de belangrijkste cultuurhistorische kwaliteiten beschreven zijn die in het gebied voorkomen. Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat geen nader archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd en dat vanuit archeologie geen belemmeringen zijn om voorgenomen ontwikkeling uit te voeren.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988. De melding kan ook bij het provinciaal Meldpunt Archeologische Bodemvondsten Noord-Brabant plaatsvinden.

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten aanwezig.

3.10 Externe veiligheid

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van groot belang. Bij ruimtelijke plannen heeft dit betrekking op:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingen;
- bedrijven in de directe omgeving waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid.

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een veiligheidscontour hebben die tot of over het plangebied reikt.

Het plangebied ligt evenmin binnen een aandachtswegvak voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Derhalve wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen gevolgen heeft voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

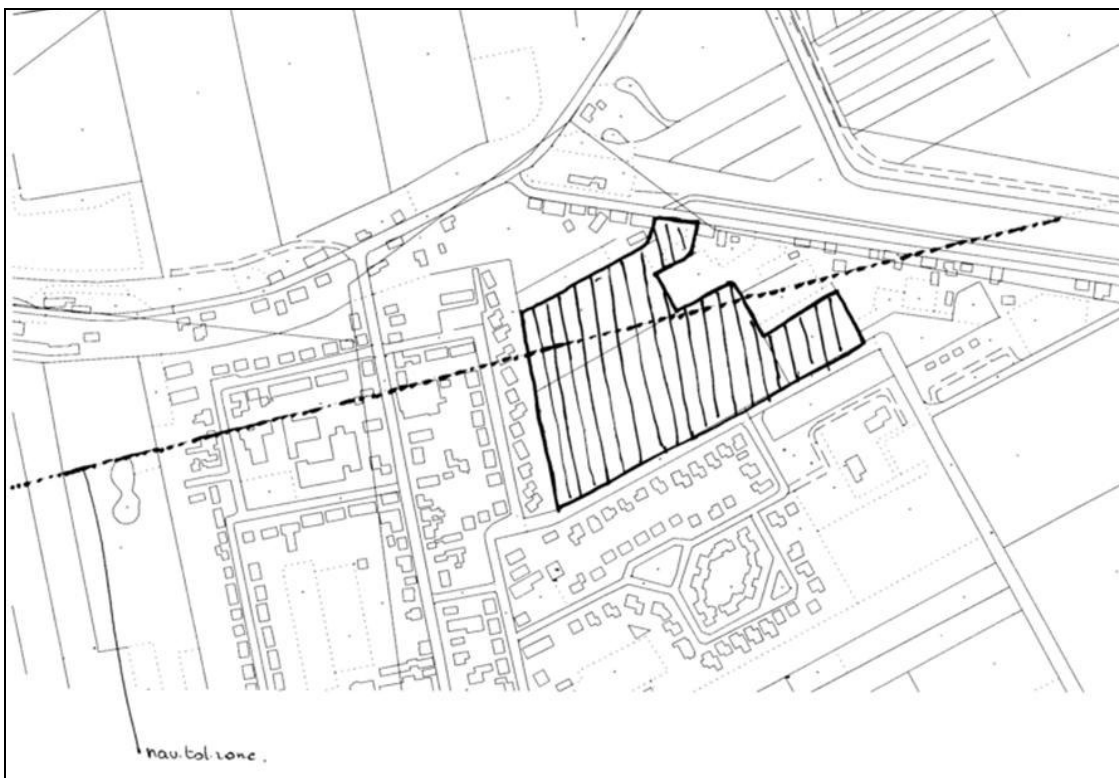
3.11 Kabels en leidingen

Op de grens van het plangebied is een rioolwaterpersleiding van het waterschap Aa en Maas gelegen. De leiding heeft een beschermingszone van 3,5 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen de totale zone van 7 meter is een aantal verboden van toepassing. Dit betreft naast het oprichten van bebouwing ook het aanbrengen van diepwortelende bomen en beplantingen en het verrichten van ontgrondingen en ontgravingen om bescherming en onderhoud van de leiding te kunnen waarborgen. Op de plankaart en in de voorschriften is de leiding en de leidingbescher-

mingszone als zodanig bestemd (dubbelbestemming) en zijn de verboden binnen de bestemming opgenomen.

3.12 Laagvliegroute

Door het Ministerie van Defensie is aangegeven dat boven het plangebied de laagvliegroute VO is gelegen. Deze route start vanuit de vliegbasis Woensdrecht en loopt over het noordelijk deel van de provincie Noord-Brabant. Voor de laagvliegroute geldt dat ter weerszijden van de hartlijn van de route een navigatie-tolerantiezone van 926 meter is gelegen. Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen in deze navigatie-tolerantiezone (zie figuur 3.7). Dit betekent dat het niet wenselijk is obstakels hoger dan 30 meter op te richten in deze zone. Op de plankaart en in de voorschriften is de navigatie-tolerantiezone en daaruit vloeiende consequenties opgenomen. In casu betekent dit dat er verder geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling, aangezien de maximale hoogte van obstakels (in dit geval uitsluitend telecommunicatiemasten) 30 meter bedraagt.



Figuur 3.7. Ligging navigatie-tolerantiezone [bron: Ministerie van Defensie, ontvangen op 17 september 2007]

4 Randvoorwaarden en uitgangspunten

4.1 Algemeen

Voor het plangebied zijn zowel programmatische als stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Randvoorwaarden zijn de punten waar in het plan aan voldaan moet worden. Uitgangspunten zijn keuzes die in het verdere planproces een sturende rol vervullen en waarvan, onder omstandigheden, mag worden afgeweken.

Een groot deel van de randvoorwaarden en uitgangspunten is opgesteld conform de wensen en het programma van eisen van de gemeente Heusden. Tevens zijn er randvoorwaarden opgenomen welke gelden conform de keur van het waterschap. Andere randvoorwaarden volgen uit het programma van eisen van de ORR.

4.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De volgende randvoorwaarden worden gehanteerd:

- Ontwikkeling van 24 kavels;
- Maximaal één ruime woning per kavel;
- Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en een parkeernorm van 0,75 parkeerplaats per woning voor bezoekers in het openbaar gebied;
- Langs de watergang achter de woningen aan de Ipperhoeve dient een zone van vijf meter gevrijwaard te blijven van bebouwing/beplanting in verband met onderhoud. Onderhoud van de sloot evenwijdig aan de Willy van den Berkstraat kan gebeuren vanaf de straat.

De uitgangspunten voor het ontwerp zijn:

- Het opstellen van een integraal plan met betrekking tot het wonen en waterberging. Daarbij is een zorgvuldige inpassing van het plan in zijn omgeving van belang, waarbij de oorspronkelijke verkavelingsrichting leidend is voor de stedenbouwkundige structuur. De lintbebouwing langs de Inlaagdijk moet als een zelfstandige structuur overeind blijven;
- Ontsluiting dient te geschieden vanaf de Willy van den Berkstraat;
- Een langzaam verkeerverbinding aan de noordzijde van het plangebied is gewenst;
- Beeldkwaliteit koppelen aan de landschappelijke setting;
- Kleurgebruik en materiaalgebruik op elkaar en de omgeving afstemmen;
- Erfafscheidingen dienen het groene karakter van het plangebied te benadrukken en dienen daarom met beplanting uitgevoerd te worden.

5 Planbeschrijving

5.1 Planconcept

In het plan zijn 24 kavels opgenomen. Het plan biedt ruimte voor de bouw van maximaal 24 vrijstaande woningen. De kavelgrootte varieert van circa 600 m² tot circa 1.150 m².

Op basis van de gebieds- en locatietekenen en de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten is een stedenbouwkundige opzet voor het gebied gemaakt. Deze is in dit hoofdstuk uiteengezet.

5.2 Stedenbouwkundige opzet

Bij de ontwikkeling van de locatie Haarsteeg wordt geanticipeerd op de bestaande landschappelijke structuren, waaronder het oude verkavelingspatroon van het slagenlandschap. De stedenbouwkundige structuur van het plan pakt de lijnen van deze verkavelingsrichting op. Deze worden vertaald naar de structuur en richting van de kavels, het water (sloten en berging) en beplanting.

Het toekomstige woongebied is niet alleen op maaiveld te ervaren. Vanaf de Inlaagdijk is het plan op hoogte te aanschouwen. Dit betekent dat een zorgvuldige inpassing van het plan in het bestaande landschap zeer gewenst is.

Daarnaast wordt er een dorps en landelijk woonmilieu nagestreefd door middel van vrijstaande woningen op ruime kavels. Daarbij speelt het water en het groen een belangrijke rol.

In het plan wordt uitgegaan van vijf rijen kavels die in de oude verkavelingsrichting liggen (zie figuur 9). De meest zuidelijke rij is georiënteerd op de Willy van den Berkstraat en de woningen worden via een tweetal toeritten direct vanaf de Willy van den Berkstraat ontsloten. De ligging van de brede sloot met grasbermen parallel aan deze straat geeft de weg een breed en landschappelijk profiel. Doordat aan deze straat vier woningen op ruime kavels worden geplaatst, wordt de landelijke sfeer doorgezet die kenmerkend is voor Haarsteeg.

Achter deze vier woningen liggen de kleinere kavels, die op een intern gelegen straat zijn georiënteerd. Deze lusstructuur wordt ontsloten vanaf de Willy van den Berkstraat ter hoogte van de straat Ambrosiushof. In het noorden bevindt zich een voet- en fietspad die tevens als calamiteitenroute fungeert.

Ondanks de lusstructuur van de weg worden verschillende straatjes gevormd. De twee rijen woningen aan het zuidelijke straatje van de lus zijn op elkaar georiënteerd. Het straatje wordt in oostelijke richting beëindigd door drie woningen en vormen samen met de woningen van het zuidelijke straatje een eenheid. De achterliggende tuinen pakken voorts de richting op van het slagenlandschap. Zij maken een overgang van woongebied naar het landschap.

De meeste noordelijke acht woningen zijn ook op elkaar georiënteerd en vormen samen een eenheid.

Een belangrijk onderdeel van het plan vormt de oppervlakte aan waterberging. Ook deze berging pakt de richting van het oude slagenlandschap op. Er wordt een combinatie gemaakt van oppervlaktewater en een natuurlijk ingerichte verlandingsstrook, die, wanneer noodzakelijk, onder water kan lopen.



Figuur 5.1. Stedenbouwkundig ontwerp

5.3 Beschrijving op onderdelen

5.3.1 Woningen

Het plan biedt ruimte aan in totaal 24 woningen. In het stedenbouwkundig plan wordt gesproken van vijf rijen woningen. Er kan in drie gedeeltes onderscheid worden gemaakt:

- de meest zuidelijke rij;
- de 2 rijen in het midden van het plan, waarvan de straat wordt beëindigd door drie woningen die er haaks op staan;
- de 2 noordelijke rijen.

Om de lengterichting van het plan te benadrukken onderscheiden de bovenstaande delen zich in bouwhoogte en bouwvorm. Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen de afstand van de rooilijnen tot de straat. Iedere straat krijgt op deze manier zijn eigen sfeer.

De vier woningen aan de Willy van den Berkstraat hebben een maximale goothoogte van 3 meter. De bouwhoogte mag maximaal 7,5 meter bedragen. Ook doordat de woningen haaks op de weg staan sluiten zij aan op de bestaande woningen aan de overzijde van deze straat. Doordat deze woningen op ruime kavels staan (circa 1.000 m²) en aan een weg met een breed en groen profiel zijn gelegen, ontstaat er een landelijke en groene sfeer.

Ook de meest noordelijke 2 rijen bestaan uit woningen met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 7,5 meter. Echter de kaprichting van deze woningen ligt parallel aan de straat. De middelste 2 rijen woningen aan het zuidelijke straatje mogen maximaal 4,5 meter (goot-hoogte) met een kap van maximaal 4,5 meter zijn (bouwhoogte 9 meter). Door dit verschil in hoogte onderscheiden deze rijen woningen zich met de overige rijen en wordt de lengterichting van de stedenbouwkundige structuur versterkt. Het straatje wordt beëindigd door drie woningen met dezelfde goot- en nokhoogte en staan zij tevens haaks op de weg. Hierdoor vormen deze drie woningen qua hoogten en situering een stedenbouwkundige eenheid met de woningen aan de zuidelijk gelegen straat. Dit wordt eveneens geaccentueerd in het feit dat voor de woningen aan de zuidelijk gelegen straat op de plankkaart een bouwvlak is opgenomen die op een afstand

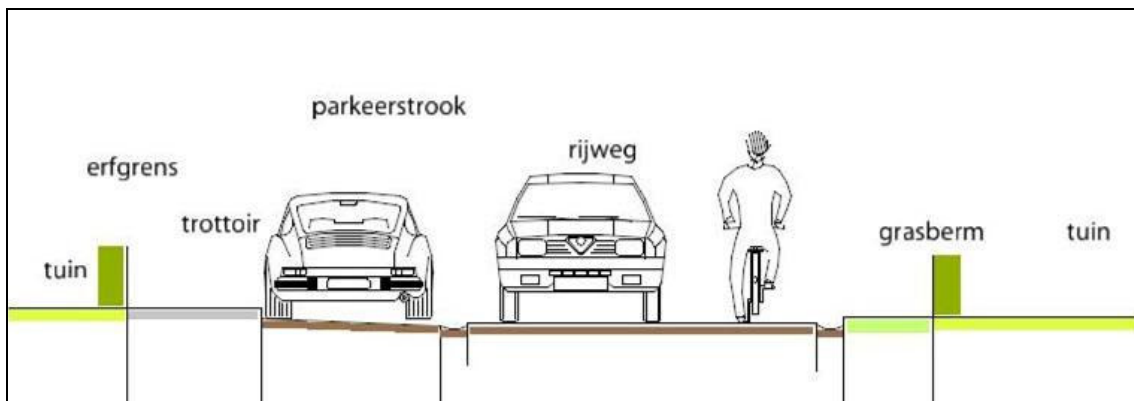
van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens ligt. Hierdoor zijn de woningen dichterbij de oostelijke 3 gelegen woningen gelegen en worden ze ruimtelijk meer als eenheid ervaren.

Om de landelijke sfeer van het plan te benadrukken wordt een open structuur nagestreefd. In het plan vertaalt dit zich onder andere door een minimale breedte tussen de woningen en de zijdelingse kavelgrens van 3 meter. Dit geldt voor zowel het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen als voor de bijgebouwen.

5.3.2 Infrastructuur

De hoofdontsluiting van de locatie loopt via de Willy van den Berkstraat. Aan deze straat worden direct de vier kavels ontsloten door twee gekoppelde toeritten, die over de bestaande leggerwatergang heen steken.

De overige kavels worden ontsloten door middel van een rijweg van circa 4,5 meter breed (figuur 5.2). De noord-zuidgerichte straat heeft bij de toetreding van het plangebied aan beide zijden een grasberm. Deze wordt aan de oostelijke zijde doorgetrokken tot aan het fietspad toe. Dit pad vormt de tweede ontsluiting en komt uit op de Inlaagdijk. Zij fungeert zowel als langzaam verkeersverbinding als calamiteitenroute.



Figuur 5.2. Profiel 1, noord-zuidgerichte ontsluitingsstraat

De woningen in het plangebied worden ontsloten door middel van twee straatjes, die samen onderdeel zijn van een lusstructuur. Het profiel van het meest noordelijke straatje bestaat uit een rijweg en een smal voetpad van circa 1,5 meter breed. Het zuidelijke straatje bevat eveneens een voetpad van circa 1,5 meter, maar daarnaast ook een grasberm van circa 1,8 meter. Hierin staat een rij inheemse bomen.

5.3.3 Groen

De groene inrichting versterkt de richting en de verschillende karakters van de straatjes. De Willy van den Berkstraat krijgt een ruim profiel met brede berm en sloot. In de zuidelijke straat van de lus zorgt een rij bomen in een groene berm voor een groen karakter. En in de noordelijke straat krijgen de woningen een ruime voortuin. Samen met één grote markante boom op de kop van de straat zorgen zij voor het groene karakter.

5.3.4 Water

Oppervlaktewater

Het plangebied is gelegen binnen een zoekgebied voor regionale waterberging. Door de voorgenomen woningbouw kan een gedeelte van het 'Reserveringsgebied waterberging 2016', zoals opgenomen in Gebiedsplan Revitalisering Landelijk Gebied 'Wijde Biesbosch', in de toekomst niet als waterberging worden ingezet. Het waterschap heeft aangegeven dat het verlies aan dit reserveringsgebied gecompenseerd dient te worden.

Compensatie vindt plaats door de daadwerkelijke realisatie van een waterberging. Binnen het plangebied wordt gerealiseerd ter compensatie van bestaande bergingscapaciteit en in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Buiten het plangebied wordt compensatie gerealiseerd in de te realiseren ecologische verbindingzone Koningsvliet. Het waterschap heeft aangegeven hiermee akkoord te zijn. De Koningsvliet wordt in het gemeentelijk waterplan als compensatiegebied voor water opgenomen.

In overleg met de verschillende partijen (waterschap, gemeente en ORR) is bekeken onder welke voorwaarden woningbouw op deze locatie langs de Willy van den Berkstraat mogelijk is:

- compensatie voor het verlies aan berging ten opzichte van de huidige situatie (1.000 m³);
- uitgaan in het plangebied van de bestaande stuwpeilen (0,85 meter +NAP in de winter, 1 meter +NAP in de zomer en een maximum peil van 1,3 meter +NAP);
- voor compensatie van de huidige berging is bij een mogelijke peilstijging van 0,3 meter circa 3.000 m² ruimte in het plangebied nodig;
- compensatie van de bestaande sloten binnen het plangebied die worden gedempt ten behoeve van de woningbouwontwikkeling (circa 170 m²; 50 m³);
- creëren van ruimte voor het bergen van het regenwater voor het nieuwe verhard oppervlak. Uitgaande van het bergen van 27,3 mm in 60 minuten en 36% van het plangebied als verhard oppervlak is dit circa 1.077 m² (323 m³);
- ter compensatie van het wegvallen van onderhavig plangebied als waterbergingslocatie wordt aan de westkant van de Mommersteeg een ecologische verbindingzone langs de Koningsvliet (buiten het plangebied gelegen) als waterbergingslocatie ingericht;
- langs de watergangen dient, bij een maximale afstand van 8 meter van insteek tot insteek, een onderhoudstrook van 5 meter aanwezig te zijn;
- taluds aan de zijde met openbaar gebied dienen bij voorkeur 1:3 of flauwer te worden of bij steilere taluds dient een “valberm” te worden gerealiseerd ten behoeve van de veiligheid van kleine kinderen;
- er mogen geen riooloverstorten van een gemengd stelsel uitkomen binnen het bergingsgebied.

Bovengenoemde randvoorwaarden zijn in het ontwerp opgenomen.

Nieuw watersysteem

De verschillende onderdelen van het watersysteem zijn de leggerwatergang en de waterberging. In het systeem worden 2 stuwen aangelegd.

Ter compensatie van het verlies aan waterberging door de bouw van de woningen en vanwege de aanwijzing van het plangebied als ‘voorlopig reserveringsgebied 2016 voor de regionale waterberging’ volgens het provinciaal beleid is aan de oostzijde van het plan een groot oppervlak voor waterberging bestemd, waarbij de inrichting zorgvuldig in het totaalontwerp is meegenomen. De verkavelingsrichting is weer leidend voor de vormgeving voor de oppervlak aan waterberging.

De waterberging bestaat uit een deel permanent watervoerend (waterbodem circa 1-0,5 meter - NAP) en een deel droog of plas/dras (maaiveld circa 1 meter +NAP). Deze twee bergingen worden gescheiden door een lage drempel (circa 1,2 meter +NAP). De droge waterberging staat normaliter droog. Op een droog moment in de winter (met een waterpeil in de leggerwatergang van 0,85 meter +NAP) of in de zomer als de grondwaterstanden wat uitgezakt zijn, kan vanuit de groenzone onderhoud plaatsvinden. De natte waterberging moet vanaf het water onderhouden worden. Hiervoor wordt een te waterlaatplaats gerealiseerd.

Het zuidelijke permanent watervoerende gedeelte heeft een strakke oever met een relatief steil talud aan de zuidzijde en een natuurlijk ingerichte strook aan de noordzijde. Met de strakke oever aan de zuidzijde wordt recht gedaan aan de oorspronkelijke rechte verkaveling en richting van het landschap. Het verloop van de oever aan de noordzijde verloopt grillig en geeft een natuurlijk beeld. Deze waterlijn kan door het jaar heen sterk variëren.

Het noordelijke gedeelte bestaat voor een groot gedeelte uit een 'droge waterberging'. In deze natuurlijk ingerichte vlakte wordt het water vanuit het nieuwe woongebied opgevangen. Dit gedeelte wordt van het permanente watervlak gescheiden door een kleine verhoging. Achter het 'droge' bergingsgedeelte zijn twee langgerekte elzensingels opgenomen, zoals die in de omgeving van het plangebied voorkomen. Zij pakken de oorspronkelijke verkavelingsrichting weer op. Bovendien geven ze de waterberging een groene achtergrond en vormen een natuurlijke scheiding tussen de kavels en het bergingsgebied.

Onderstaand wordt de beschikbare berging in detail toegelicht:

- Uitgangspunt is een peilstijging van 0,3 meter ten opzichte van het zomerpeil van 1,0 meter;
- In de westelijke berging is bij een peilstijging van 0,3 m circa 696 m³ berging, exclusief taluds beschikbaar;
- In de oostelijke plas-dras zone is circa 636 m³ berging, exclusief taluds, beschikbaar;
- Boven het centraal gelegen dijkje, met het maaiveld op 1,20 meter + NAP, is 19 m³ berging beschikbaar;
- Ter plaatse van de taluds is circa 23 m³ berging beschikbaar;

In totaal is op deze wijze 1.374 m³ berging beschikbaar en voldoet daarmee aan de randvoorwaarden en uitgangspunten van het waterschap. Indien het waterschap om onderhoudsredenen het profiel wenst aan te passen, dient het verlies aan bergingscapaciteit binnen het plangebied gecompenseerd te worden in de EVZ Koningsvliet. Zo nodig zullen de gemeente en waterschap hierover in overleg treden.

De waterberging wordt gestuurd door twee stuwen (figuur 5.3):

- Stuw A: hiermee kan het water vanuit de leggerwatergang in de waterberging geleid worden. Deze stuw heeft een vaste hoogte van 1,3 m +NAP en een gat om de doorstroming in de leggerwatergang te behouden.
- Stuw B: bij grote afvoeren kan deze stuw worden opgezet tot 1,3 meter +NAP. Hierdoor wordt water vastgehouden in de waterberging en wordt het benedenstreams van de stuw gelegen gebied ontzien. Indien het peil van deze stuw hoger dan het peil van stuw A gezet wordt, zal het water via de leggerwatergang doorstromen.



Figuur 5.3. Ligging stuwen (globaal)

Aan de zuid- en de westrand van het plangebied (langs de Willy van den Berkstraat en langs de achterzijde van de huizen aan de Ipperhoeve) ligt een leggerwatergang. Deze hoofdwatergang is in beheer van het waterschap en stroomt van zuid naar noord. Deze watergang mag in principe niet worden aangepast. Langs deze watergang geldt een Keurzone van vijf meter aan beide zijden van de insteek die gevrijwaard moet blijven van bebouwing en beplanting in verband met onderhoud aan de sloot. Voor werkzaamheden binnen die zone is vergunning op basis van de Keur van het waterschap nodig. Op de plankaart is aan deze zone de bestemming 'Water en Groen' gegeven. De leggerwatergang kan vanaf de Willy van den Berkstraat en vanaf de onderhoudsstrook aan de westzijde van het plangebied worden onderhouden.

In de leggerwatergang worden drie waterkruisingen gerealiseerd. Eén voor de verkeersontsluiting van het gebied door middel van een duiker, twee voor de ontsluiting van de vier kavels aan de Willy van den Berkstraat. De bestaande duiker aan de oostzijde van het gebied (diameter 300 mm) kan komen te vervallen.

Binnen het plangebied liggen diverse kavelsloten. De afvoer van de sloten langs de overblijvende percelen tussen Ipperhoeve, Willy van den Berkstraat en Inlaagdijk moet gegarandeerd blijven. Dit betekent dat langs de noord- en oostzijde van het plangebied de aanwezige schouwwatergangen behouden blijven.

Zowel de leggerwatergang, de schouwwatergangen als de waterberging valt onder de Keur oppervlaktewateren. Aanpassingen van deze oppervlaktewateren, alsmede verandering van aan- en afvoer op het oppervlaktewater zijn ontheffingsplichtig op grond van de Keur. Bovendien hebben toekomstige bewoners van percelen grenzend aan de schouwwatergangen een onderhoudsplicht. Met de nieuwe grondeigenaren worden daarom afspraken gemaakt om de sloten te onderhouden en te beheren zodat de afvoerende functie van de sloten gewaarborgd blijft.

Hemelwater

De planlocatie bestaat uit een kleinschalige woonlocatie voor vrijstaande woningen op ruim bemeten kavels. Door de afmeting van de woningen is het in de praktijk redelijkerwijs niet mogelijk om het hemelwater, afkomstig van de achterzijde van de huizen, oppervlakkig naar de waterberging te brengen. Om deze reden wordt het hemelwater via een huisaansluiting naar een onder de weg gelegen regenwaterriool geleid. Het regenwaterriool transporteert het water naar de berging. Het wegwater wordt via kolken gekoppeld aan het regenwaterriool eveneens naar de berging gebracht.

Een uitzondering vormen de 4 kavels die ontsloten worden door de Willy van den Berkstraat. In overleg met het Waterschap is vastgesteld dat het hemelwater afkomstig van de kavelsloot direct geloosd mag worden op de leggerwatergang. Bij de dimensionering van de berging is wel rekening gehouden met het verhard oppervlak van deze kavels. Door de principewerking van het watersysteem kan deze bergingsruimte gebruikt worden. Derhalve geeft de directe lozing op de leggerwatergang geen extra belasting van het oppervlaktewaterstelsel.

In het kader van "water als kans" en om hergebruik van hemelwater te stimuleren wordt aan de toekomstige bewoners door de gemeente Heusden en Ruimte voor Ruimte cv een regenton aangeboden. Op deze wijze wordt het bewustzijn ten aanzien van het omgaan met hemelwater vergroot."

Natte natuurparel De Sompen en Zooislagen

Het plangebied valt binnen de beschermingszone van de ten noorden van het plangebied gelegen natte natuurparel 'De Sompen en Zooislagen'. De voorgenomen planontwikkeling mag geen negatief effect hebben op (het waterregime ten behoeve van) de natte natuurparel.

Uitgangspunt voor de locatie is hydrologisch neutraal bouwen. Hierbij wordt het bestaande oppervlaktewater – en grondwaterregime niet beïnvloed. Hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt binnen het plangebied geborgen. Vervolgens wordt het water vertraagd afgevoerd op het regionale afwateringsstelsel, in overeenstemming met de landbouwkundige afvoer.

Voorts wordt er geen drainage toegepast voor het bereiken van een voldoende ontwatering en drooglegging. In plaats daarvan wordt de locatie opgehoogd tot een afdoende ontwateringsniveau. Het bouwpeil van de bestaande bebouwing aan de Ipperhoeve en de Willy van den Berkstraat is uitgangspunt voor de ophoging. Door de aanwezigheid van de afvoerende leggerwatergang is geen significante toename van de grondwateropbolling door de ophoging te verwachten.

Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt dat bij inrichting, bouwen en beheer zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem (bronmaatregelen). Dit wordt bereikt door:

- Voorkoming van gebruik van vervuilende (uitlogende) bouwmaterialen;
- Voorkoming van gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
- Het niet gebruiken van strooizout;
- Goede communicatie naar de nieuwe bewoners;
- Bestrijding hondenpoep.

De woningbouwlocatie bestaat uit 24 kavels. Gezien het kleine aantal kavels is de belasting afkomstig van verkeer op het afstromend wegwater zeer gering. Het afstromend wegwater wordt geborgen en vertraagd afgevoerd op het regionale oppervlaktewatersysteem. Dit afwateringssysteem staat niet in verbinding met de natte natuurparel.

Door de grondslag kan er niet geïnfiltreerd worden. De al zeer geringe belasting kan derhalve zowel via het oppervlaktewater als via het grondwater de natte natuurparel niet bereiken.

Bij het toepassen van bronnering (ten behoeve van aanleg riolering, kelders onder woningen etc.) is het van belang dat de invloed van grondwaterstandverlagingen door middel van een bemalingsberekening inzichtelijk worden gemaakt. Bij eventuele beïnvloeding dienen mitigerende maatregelen (bijvoorbeeld retourbemalingen) toegepast te worden.

Door het treffen van bovenstaande maatregelen is er geen beïnvloeding van de natte natuurparel 'Somp en Zooislagen' te verwachten.

Voorts zijn de gevolgen voor het grondwaterpeil ter plaatse van de planlocatie door een eventuele peilverandering ter plaatse van de natte natuurparel bekeken. Navraag bij het waterschap leert dat er nog weinig informatie bekend is over een eventuele peilopzet in de ten noorden van het plangebied gelegen dode maasarmen. Een eventuele peilopzet zal in de orde van grootte van circa 30 cm zijn. Om een aantal redenen is er geen beïnvloeding van deze eventuele peilopzet op de grondwaterstanden ter plaatse van de planlocatie te verwachten:

- Het plangebied is op circa 500 m afstand gelegen. Uitgaande van een verhang in het grondwater van 1 à 1,5 ‰ bedraagt de grondwaterstandverhoging, zonder invloed van omliggende afwateringssloten, maximaal 5 cm;
- Er is een dijk tussen de twee gebieden gelegen. Deze dijk zal het effect nog sterker vermindern;
- Het plangebied wordt aan de zuidzijde en westzijde begrensd door een leggerwatergang waarvan het peil gereguleerd wordt. Het peil in de leggerwatergang is bepalend voor de optredende grondwaterstanden ter plaatse van het plangebied. Er is geen reden om aan te nemen dat het peil in de leggerwatergang veranderd gaat worden.

5.3.5 Overstorten

In de huidige situatie komen twee overstorten van het gemengde rioolstelsel uit in de leggerwatergang langs de Willy van den Berkstraat. Deze twee overstorten worden samengevoegd tot één overstort in de toekomstige situatie. Deze nieuwe overstort ligt benedenstrooms van stuw A, waardoor geen rioolwater het waterbergingsgebied in wordt geleid. Aan deze nieuwe overstort

is een hindercirkel verbonden van 50 m. De nieuwe overstort dient dus op voldoende afstand (50 meter) te liggen van de bestaande en toekomstige woningen.

5.3.6 Parkeren

Ten aanzien van het aspect parkeren gelden de volgende uitgangspunten:

- minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij geldt eventuele parkeergarages niet meegeteld worden bij het genoemde minimale aantal;
- ten behoeve van bezoekersparkeren wordt gerekend met 0,75 parkeerplaats per woning op openbaar gebied. Dit betekent dat er minimaal 18 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

Het parkeren zal hiermee zoveel mogelijk op eigen terrein worden afgewikkeld.

5.4 Beeldkwaliteit

Voor de bestaande kern van Haarsteeg geldt de Welstandsnota van de gemeente Heusden. De ontwikkeling van uitbreidingslocaties moet worden afgestemd op de gebiedsuitwerking voor Haarsteeg. Voor de locatie gelden de welstandsniveaus 1 en 2. Voor de uitbreiding is een beeldkwaliteitsplan gewenst dat kan gelden als aanvulling op de Welstandsnota.

De ligging van het plangebied op de overgang van de kern Haarsteeg en het landelijke gebied, vraagt om zorgvuldigheid en behoudendheid. Er worden verschillende criteria benoemd en beschreven, waarvan wordt gesteld dat deze bepalend zijn voor de uitstraling van de gehele uitbreiding. Het betreft criteria gericht op de kwaliteit en samenhang van de (openbare) ruimte en op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen. De gepresenteerde beelden zijn uitsluitend bedoeld als sfeerimpressie en hoeven niet te worden gekopieerd.

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Het beeldkwaliteitsplan is complementair aan het bestemmingsplan. Het bevat de detaillering van stedenbouwkundige componenten en in aanvulling hierop architectonische aspecten. Het wordt zo een leidraad voor het opstellen van bouwplannen en tevens toetsingskader van de welstandsbeoordeling hiervan. Onderhavige paragraaf beeldkwaliteitsplan over het plangebied wordt door de gemeenteraad vastgesteld als bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

5.4.1 Bebouwing

Belangrijke uitgangspunten bij de bepaling van de beeldkwaliteit zijn:

- Het is belangrijk dat de woningen zich onderscheiden van de dijkwoningen, omdat deze een zelfstandige structuur vormen in het gebied;
- ‘Vrijheid in verbondenheid’ is leidend thema. Dit betekent dat de koper een individuele keuze kan maken in de architectuur en woningtype, maar dat de woningen in het plangebied samen een eenheid vormen qua materialisering en vormtaal;
- De randen van het plangebied zijn bepalend voor de presentatie van de nieuwe ontwikkeling naar zijn omgeving. Een landelijke uitstraling is gewenst.

De architectuur verwijst naar een landelijke, traditionele sfeer. Algemene karakteristieken van de woningen: gebakken materiaal in aardetinten, zorgvuldige detaillering in bijvoorbeeld metselwerk, houten kozijnen, toepassing van erkers, evenwichtige verhouding tussen ramen en gevel, dakoverstekken, schoorstenen en dakkapellen passend binnen de totale architectuur.

In het stedenbouwkundig plan worden drie straten onderscheiden: de Willy van den Berkstraat en de interne zuidelijke straat en noordelijke straat in het plangebied die in lusstructuur met elkaar verbonden zijn.

De vier woningen uit het plan aan de Willy van den Berkstraat (woningtype 1 op plankaart) reageren op de bestaande woningen aan deze straat. Er wordt een koppeling gemaakt van het plangebied met het bestaande gebied. De bestaande woningen bestaan uit één laag met een kap en staan met de kaprichting haaks op de weg. Voor de vier nieuwe woningen geldt een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter, wat overeenkomt met de hoogte van de bestaande woningen. De diepe voortuinen van de ruime kavels geven samen met de sloot en grasberm een groen en landelijk straatbeeld.

De noordelijke straat van het plangebied wordt gekenmerkt door woningen met de kaprichting parallel aan de voorgevelrooilijn/weg (woningtype 1 op plankaart). De woningen mogen een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter hebben, doordat zij op de overgang liggen van het plangebied naar de achtertuinen van de dijkwoningen. Het uitgangspunt is dat de woningen aan de dijk een zelfstandige structuur blijven vormen, niet alleen door architectuur maar vooral door de hogere ligging. De kavels krijgen ook hier diepere voortuinen en zorgen daarmee voor een groen accent in de straat.

De zuidelijke straat vormt de middelste straat in het geheel. De woningen zijn hier maximaal 4,5 meter (goothoogte) met een kap (van maximaal 4,5 meter), waarvan de richting haaks op de weg staat (woningtype 2 op plankaart). Dit geldt ook voor de drie woningen aan de meer oostelijke zijde van het plangebied. Visueel gezien behoren zij tot de zuidelijke straat. De woningen zijn kloek van vorm en de ruimte tussen de onderlinge woningen zorgen voor geleiding en transparantie.

Hieronder volgen een aantal impressiebeelden van de voorgestelde architectuur (figuur 5.4). Voor de bebouwingseisen wordt verwezen naar de voorschriften. De beelden zijn bedoeld om de beoogde sfeer weer te geven.



Figuur 5.4. Impressiebeelden voorgestelde architectuur

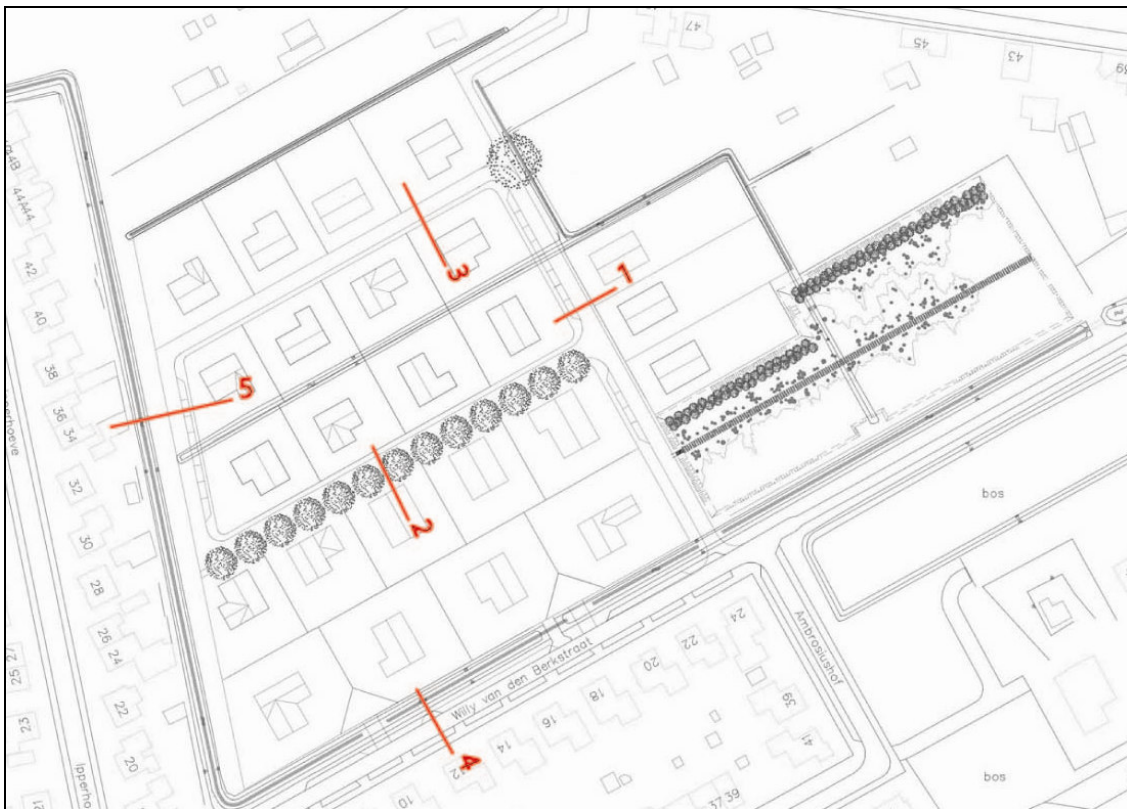
Samenvattend leidt dit tot de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria:

- Architectuur van de woningen is gebaseerd op een landelijke, traditionele sfeer.
- De woningen zijn voorzien van een kap met als hoofdvorm een zadeldak. Door te kiezen voor een zadeldak sluiten de woningen aan bij de bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied.

- De woningen aan de Willy van den Berkstraat en het zuidelijke straatje staan haaks op de voorgevelrooilijn en de woningen aan het noordelijke straatje evenwijdig aan de voorgevelrooilijn. Er kunnen ook samengestelde dakvormen voorkomen. Voor de woningen met een dakvorm haaks aan de voorgevelrooilijn geldt dan voor de hoofdvorm dat minimaal 75% van de totale dakoppervlakte haaks op de voorgevelrooilijn moet staan. Voor de woningen met een dakvorm evenwijdig aan de voorgevelrooilijn geldt dan dat de hoofdvorm voor minimaal 75% van de totale dakoppervlakte evenwijdig aan de voorgevelrooilijn moet staan.
- Aan- en uitbouwen: in de sfeer van het hoofdgebouw en zij staan in verhouding met het hoofdgebouw, dat wil zeggen ze zijn in bouwkundig opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen: mogen vrijstaand of met het hoofdgebouw verbonden zijn. Qua constructie en/of afmetingen zijn ze duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Dakkapellen: zijn ondergeschikt aan het dakvolume en staan in verhouding met het hoofdgebouw.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen al dan niet in combinatie met hout voorgeschreven in aardetinten. Bij voorkeur uitgaande van de kleur bruin tot rood. Toepassing van witte of gele steen is niet toegestaan;
- Materiaal- en kleurgebruik daken: antraciet, geen geglaazuurde dakpannen.
- Detaillering: een zorgvuldige detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen. Gedacht kan worden aan toepassen van natuursteen, bijzondere metselverbanden, vormgeving van erkers, schoorstenen, dakoverstekken en dergelijke.

5.4.2 Openbare ruimte

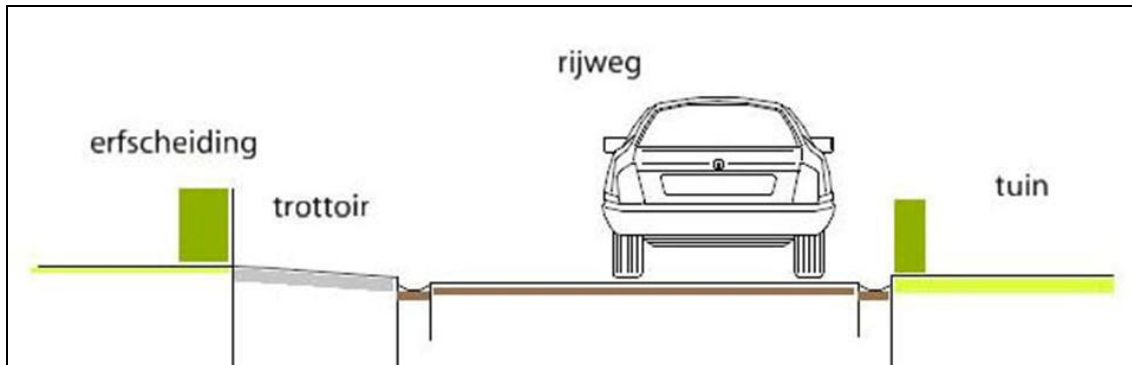
Er zijn verschillende sfeerimpressies voor het openbaar gebied uitgewerkt. Deze profielen geven een beeld van de toekomstige inrichting. Daarbij wordt ook de materialisering van de openbare ruimte toegelicht. Hieronder volgt een korte toelichting per profiel.



Figuur 5.5. Het plan met de verschillende profielen aangeduid

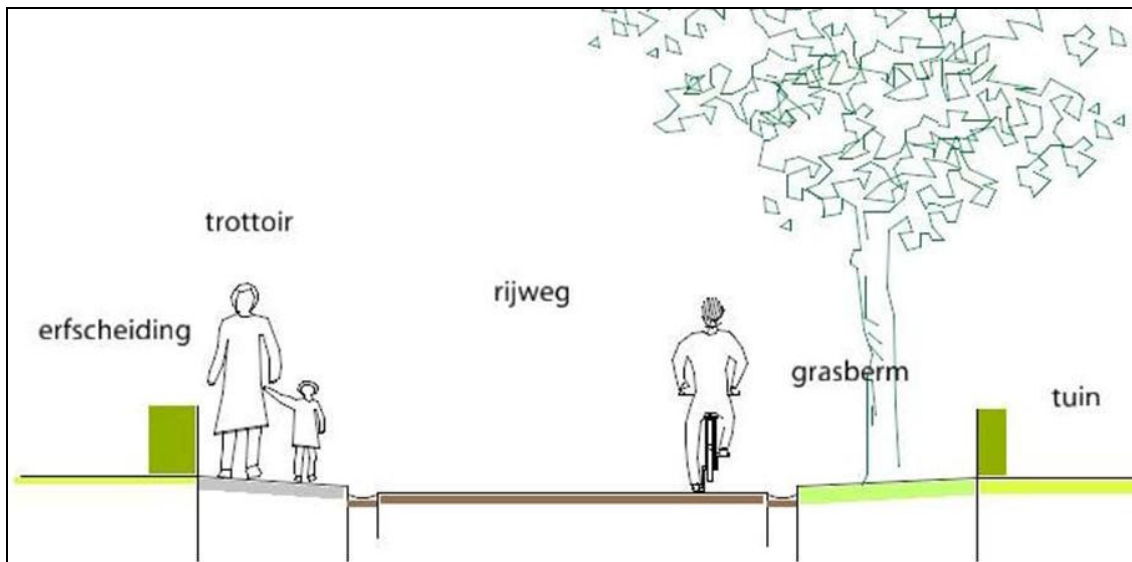
Profiel interne ontsluitingsstructuur (figuur 5.6)

De interne ontsluitingsstructuur bestaat uit een circa 4,5 meter brede rijbaan (figuur 5.6). Aan de rijbaan is voor bepaalde delen in het plan een voetpad gelegen. Deze is circa 1,5 meter breed. Onder het voetpad en de rijbaan is ruimte gereserveerd voor het leggen van kabels en leidingen.



Figuur 5.6. Profiel 3, interne ontsluitingsweg

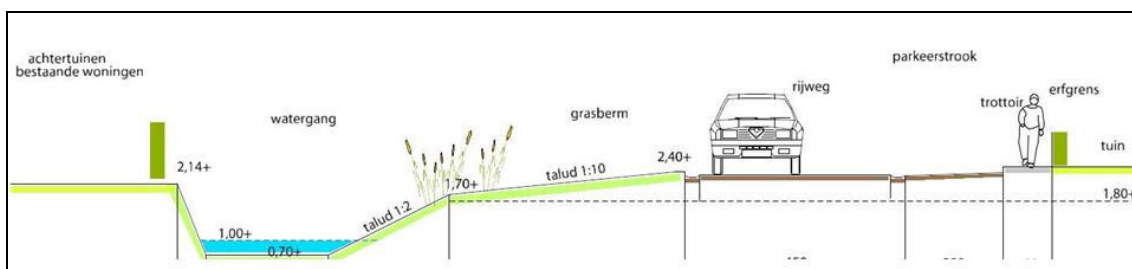
In profiel 2 (figuur 5.7) ligt daarnaast ook nog een grasberm langs de weg van circa 1,8 meter breed. Hierin staat een rij bomen.



Figuur 5.7. Profiel 2, interne ontsluitingsweg

Profiel westelijke sloot (figuur 5.8)

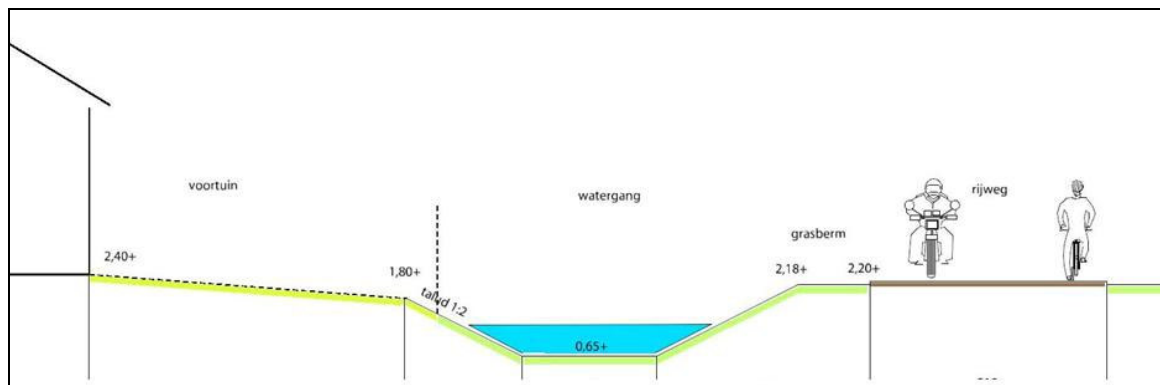
Aan de westelijke zijde wordt het plangebied begrensd door een bestaande leggerwatergang. In het talud aan de zijde van het nieuwe woongebied wordt, vanwege de veiligheid, een valberm toegevoegd, die met riet is begroeid. Dit geeft de sloot een natuurlijke uitstraling. Tussen de rijbaan en valberm ligt een groene berm. Deze dient als onderhoudsstrook voor de sloot.



Figuur 5.8. Profiel 5, westelijke sloot

Profiel zuidelijke sloot (figuur 5.9)

Ook in het zuiden wordt het plangebied begrensd door een bestaande leggerwatergang. Hieraan liggen de vier kavels aan de Willy van den Berkstraat.



Figuur 5.9. Profiel 4, zuidelijke sloot

Erfgrenzen

De voorkeur gaat uit naar groene erfafscheidingen op hoeksituaties van percelen en aan de randen met het landschap. Aan de noordoostelijke zijde van het plangebied (noordelijke grens waterbergingsgebied) wordt in ieder geval een haag geplaatst in de openbare ruimte om de overgang naar het landschap hier enigszins te verzachten.

6 Juridische vormgeving

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en hoe deze regeling is vormgegeven.

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan vormt in eerste instantie het juridische kader waarbinnen in het plangebied een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt wordt. Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften, vergezeld van een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De plankaart heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De voorschriften regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezig en/of op te richten bebouwing.

De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

6.2 Plankaart

Op de plankaart zijn alle functies zodanig bestemd, dat het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven. Uitgangspunt daarbij is dat de plankaart zoveel mogelijk informatie bevat.

6.3 Planvoorschriften

Indeling voorschriften

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 (Inleidende regels) bevat een omschrijving van begrippen, die voor het algemene belang, de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn, evenals een omschrijving van de wijze van meten. In het volgende hoofdstuk (Bestemmingsregels) wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik, zie ook paragraaf 6.4. Daarna volgt een afdeling waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals regels voor het gebruik van de gronden, procedures en ontheffingen die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn.

Deze artikelen bevatten onder andere bepalingen die het toegestane gebruik van de gronden in algemene zin reguleren en verwoorden wat al dan niet als strijdig gebruik wordt beschouwd. In dat kader biedt de algemene ontheffingsregel onder voorwaarden flexibiliteit naast de gegeven voorschriften. Daarnaast wordt in de bepalingen ingegaan op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken. Ten slotte maken de overgangs- en slotregels onderdeel uit van hoofdstuk 4.

Standaard opbouw bestemmingsbepalingen

Voor de bestemmingsbepalingen, artikel 3 tot en met 7, is een gestandaardiseerde opbouw gebruikt. In het eerste lid van het artikel staat altijd de bestemmingsomschrijving. Daarna volgen de bouwregels, waarbij enerzijds onderscheid wordt gemaakt tussen wat bij recht mag worden gebouwd en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders daar nadere eisen aan kunnen stellen. Daarnaast is eventueel bepaald welke extra bouw mogelijkheden er zijn met een ontheffing van burgemeester en wethouders.

Algemeen

De te realiseren bebouwing dient te voldoen aan eisen van stedenbouwkundige én welstands-technische aard.

De uitgangspunten van stedenbouwkundige aard zijn in het bestemmingsplan opgenomen middels de plankaart in combinatie met de voorschriften. Het bestemmingsplan dient voor het beoordelen van bouwplannen als toetsingskader. De stedenbouwkundige eisen hebben in de regel betrekking op woontype, situering en afmetingen.

De welstandstechnische eisen worden bepaald door de gemeentelijke Welstandsnota, waarin de bij de beoordeling te betrekken criteria worden vermeld. De criteria hebben vooral betrekking op architectuur, maar ook op materiaal- en kleurgebruik. Deze zijn voor onderhavig project uitgewerkt in een beeldkwaliteitsparagraaf (paragraaf 5.4). Deze vormt aanvullend op de Welstandsnota het toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen op deze aspecten door de welstandscommissie.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Ten aanzien van stedenbouwkundige aspecten worden eisen gesteld aan woontype, situering en afmetingen. De toe te laten woningtypes worden in de voorschriften beschreven en komen tot uitdrukking via de aanduidingen op de plankaart. Ten aanzien van de situering van de woningen zal sprake zijn van een combinatie van aanduidingen op de plankaart en voorschriften. De maximale afmetingen volgen uit de voorschriften en/of de plankaart. De afmetingen van te bouwen woningen – formeel (hoofd)gebouwen genoemd – is bepaald aan de hand van vlakken, die de uiterste begrenzing aangeven.

6.4 Bestemmingen

Algemeen

Aanlegvergunningstelsel natte natuurparel

De provincie heeft als reactie op het voorontwerpbestemmingsplan opgemerkt dat in het Gebiedsplan Wijde Biesbosch is aangegeven dat het van belang is dat rondom de natte natuurparels geen ingrepen plaatsvinden die de grondwaterstandsituatie in deze gebieden verslechtert. In en rondom de natte natuurparels (500 meter daaromheen) geldt een hydrologisch standstill-beleid. Er mogen in het gebied of in de omgeving geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de grondwaterstandsituatie in de natte natuurparel Sompen en Zooislagen tot gevolg hebben. In bestemmingsplannen zal een aanlegvergunningstelsel moeten worden opgenomen dat activiteiten die een negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie kunnen hebben reguleert. In onderhavig bestemmingsplan is bij alle bestemmingen (Verkeer, Water, Water – Groen, Wonen, Leiding – Riool) een aanlegvergunningstelsel opgenomen met daarin genoemd de activiteiten die vanwege het beschermingsbeleid alleen via een aanlegvergunning mogelijk zijn.

Navigatie-tolerantiezone

Op verzoek van het Ministerie van Defensie is op de plankaart en in de voorschriften de navigatie-tolerantiezone opgenomen (aanduiding 'zone luchtvaartverkeer'). Binnen deze zone mogen

geen bouwwerken hoger dan 30 meter worden gebouwd. Deze bepaling is opgenomen binnen alle bestemmingen.

Artikel 3 Verkeer

Alle wegen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. De wegen binnen het plangebied hebben voornamelijk een verblijfskarakter. Verder valt binnen deze bestemming de overige openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. Daarnaast biedt deze bestemming ook ruimte aan speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voet- en fietspaden. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan.

In de bouwregels zijn hoogtematen opgenomen voor de verschillende toegelaten bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Water

De bestaande leggerwatergang in het plangebied heeft de bestemming 'Water' gekregen, waar de functie voor de waterhuishouding, het waterbeheer, de waterberging en voor sierwater centraal staat. Voor bepaalde werkzaamheden aan en rond de leggerwatergang is vergunning op basis van de Keur van het waterschap nodig. Hierin zijn bepalingen opgenomen waaraan voldoen moet worden bij werkzaamheden aan en rond de leggerwatergang. In de voorschriften is hiervoor verwezen naar de bepalingen in de Keur.

Artikel 5 Water - Groen

De bestemming 'Water - Groen' is toegekend aan de gronden in het oosten van het plan en in het westen naast de leggerwatergang. Langs deze watergang geldt een Keurzone van vijf meter aan beide zijden van de insteek die gevrijwaard moet blijven van bebouwing en beplanting in verband met onderhoud aan de sloot. Voor werkzaamheden binnen die zone is vergunning op basis van de Keur van het waterschap nodig. Op de plankaart is aan deze zone de bestemming 'Water - Groen' gegeven. In de voorschriften is hiervoor verwezen naar de bepalingen in de Keur.

In het oosten van het plangebied zal de grond vooral gebruikt worden voor de oppervlakte die nodig is voor waterberging. Door aan de gronden de bestemming 'Water - Groen' te geven, is het duidelijk dat de functies nevenschikt zijn aan elkaar.

Artikel 6 Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen in vrijstaande woningen. In het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Wonen' onderscheid gemaakt tussen twee woningtypes, W1 en W2. In de voorschriften is het onderscheid, de maximale hoogten, tussen deze types uitgewerkt. Op de plankaart is aangegeven waar de twee types gelegen zijn.

De verschillen tussen beide types zijn in onderstaande tabel weergegeven:

	W1	W2
Maximale goothoogte (in meters)	3	4,5
Maximale bouwhoogte (in meters)	7,5	9

Tussen de woningen bestaat, afhankelijk van de ligging in het gebied, ook een verschil in oriëntatie van de dakrichting. Op de plankaart is de gewenste oriëntering, die is beschreven in paragraaf 5.4, voor de woningen binnen dat bouwvlak weergegeven.

Bij beide woningtypes geldt dat de voorgevel van de woning in de voorgevelrooilijn gebouwd moet worden zoals die op de plankaart is aangegeven. Op een aantal plekken is een zijgevelrooilijn (v2) op de plankaart opgenomen. Hiervoor geldt dat een zijgevel van het hoofdgebouw in deze voorgevelrooilijn gebouwd moet worden, dat wil zeggen dat het hoofdgebouw ten opzichte van de lijn niet terugliggend gebouwd mag worden.

Alle gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak gebouwd worden zoals dat op de plankaart is aangegeven. Op de plankaart is ook aangegeven hoeveel bouwpercelen maximaal per bouwvlak gebouwd mogen worden. Eveneens is een bepaling opgenomen dat per bouwperceel ten hoogste

1 woning gebouwd mag worden. Voor wat betreft de situering van alle hoofdgebouwen geldt dat deze op minimaal 3 meter afstand gebouwd dienen te worden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen én in het bouwvlak.

Daarnaast geldt ook dat de breedte van het hoofdgebouw maximaal 65% mag bedragen van de breedte van het bouwperceel. Bij een perceel van, stel, 24 meter breed, mag de breedte van de woning dus maximaal 15,6 meter bedragen. Aan het bepaalde dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter moet zijn, wordt dan eveneens voldaan. Om flexibiliteit te behouden in de exacte afmetingen van de bouwpercelen tot de daadwerkelijke uitgifte en verkoop ervan, zijn de maten van de percelen niet op de plankaart opgenomen. Bij de koperscontractstukken is een situatietekening bijgevoegd waaruit is af te lezen wat de exacte maten van elk bouwperceel zullen zijn. Hieruit volgend is dan bekend wat de maximale breedte van de woning mag zijn.

Daarnaast zijn de maximale hoogtematen en de dakvorm van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen opgenomen.

Voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een aparte regeling opgenomen waar bepalingen genoemd zijn ten aanzien van situering, hoogte en oppervlakte van deze bouwwerken.

Ondergronds bouwen is toegestaan, mits ondergrondse ruimten zoals kelders geheel waterdicht gebouwd worden om mogelijke wateroverlast te voorkomen. Wel wordt geadviseerd kruipruimtelooos te bouwen.

Naast de woonfunctie zijn in beperkte mate ook aan-huis-gebonden beroepen als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie en, met vrijstelling, aan-huis-gebonden ambachtelijke bedrijfsactiviteiten mogelijk. In de voorschriften zijn randvoorwaarden opgenomen waaronder deze activiteiten zijn toegestaan. Zo geldt bijvoorbeeld dat de activiteit ‘ondergeschikt’ moet zijn aan de woonfunctie. Concreet wordt hiervoor bijvoorbeeld genoemd dat de oppervlakte van de activiteit maximaal 35% mag bedragen van de vloeroppervlakte van de woning.

Verder moeten alle woningtypes ruimte bieden aan het realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein. Per kavel dient in ieder geval te worden voldaan aan minimaal twee volwaardige parkeerplaatsen, waarbij een (eventuele) garage niet wordt meegeteld.

Artikel 7 Leiding – Riool

In het oostelijk deel van het plangebied is een rioolwaterpersleiding gelegen. Deze leiding heeft een zakelijke rechtstrook van 3,5 meter aan weerszijden van de leiding waarin geen bebouwing is toegestaan om bescherming, onderhoud en beheer van de leiding te waarborgen. Op de plankaart is deze leiding(beschermingszone) opgenomen. Voor activiteiten waarbij gegraven wordt, zoals bouwen en een aantal specifiek genoemde werken en werkzaamheden, is een aanlegvergunning nodig. Het verlenen van een ontheffing of aanlegvergunning door burgemeester en wethouders is alleen mogelijk als de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en er geen verslechtering van de grondwaterstandsituatie in de natte natuurparel optreedt .

7 Financiële uitvoerbaarheid

Aan de uitvoering van de planlocatie zijn diverse kosten en opbrengsten verbonden. Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn de kosten en opbrengsten van het plan in hoofdlijnen berekend. De kosten voor de planontwikkeling komen geheel ten laste van de ORR. De gemeente heeft zich slechts verplicht tot het zorgdragen van de normale bestuurskosten voor de te volgen procedures.

Onderdeel van de exploitatie is een bijdrage in het kader van de rood-met-groen-koppeling. Voor alle bestemmingsplannen op uitbreidingslocaties die na 1 juli 2005 door de gemeenteraad worden vastgesteld, geldt namelijk de rood-met-groen koppeling. Omdat dit plan een uitbreidingslocatie betreft met gedeeltelijke reguliere woningbouw dient de afspraak betreffende de rood-met-groen koppeling opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Het gaat om een bedrag van € 5,- per uitgeefbare m², voor zover het betreft de reguliere woningbouw. Op de 11 Ruimte voor Ruimte-woningen is de rood-met-groen koppeling niet van toepassing. Dit bedrag zal deels worden gebruikt om een deel van de kosten te dekken van de verwerving en inrichting van ecologische verbindingzones langs waterlopen in de gemeente die zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), voor zover hiervoor geen subsidie wordt ontvangen van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Gedeputeerde Staten hebben namelijk op 22 april 2008 besloten om het gemeentelijke aandeel in de aanleg van ecologische verbindingzones gelegen buiten de bebouwde kom in de bestuursperiode van 2008-2011 voor 100 procent te subsidiëren. Het overige deel van de bijdrage in het kader van de rood-met-groenkoppeling zal de gemeente inzetten voor de “stimuleringsregeling voor groene en blauwe diensten”. Via deze subsidieregeling wil de gemeente vanaf 2009 subsidies verstrekken aan grondeigenaren in het buitengebied voor onder andere particulier natuurbeheer en de aanleg en het onderhoud van landschapselementen.

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

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

In de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) heeft het wettelijke vooroverleg plaatsgevonden met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie (paragraaf 8.2). Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de inspraak (paragraaf 8.3). De wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt nu gestart (paragraaf 8.4 en 8.5).

8.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan aan de volgende personen en instanties toegezonden:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
2. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
3. Waterschap Aa en Maas, 's-Hertogenbosch;
4. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
5. Ministerie van Defensie, directie Zuid, DVD, Tilburg;
6. Staatsbosbeheer, regio Zuid, Tilburg;
7. NV Nederlandse Gasunie, Gastransport Services, directie West, Waddinxveen;
8. KPN Telecom, afdeling Straalverbindingen, Apeldoorn;
9. Essent, district 's-Hertogenbosch, 's-Hertogenbosch.

Alle instanties hebben een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan Willy van den Berkstraat Noord. De instanties genoemd onder 4, 7, 8 en 9 hebben aangegeven geen inhoudelijke reacties te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan. De overige instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd (de instanties genoemd onder 1, 2, 3, 5 en 6).

De reacties van deze instanties zijn samengevat en beantwoord (Nota inspraak en overleg Willy van den Berkstraat Noord, 27 maart 2008, referentienummer 193213.ehv.212.N001). Deze Nota is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. De uitkomsten van het overleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

8.3 Inspraak

Artikel 150 van de Gemeentewet bepaalt onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze belanghebbende natuurlijke personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de gemeentelijke inspraakverordening opgenomen procedure.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft 4 weken ter inzage gelegen van 9 augustus tot en met 5 september 2007. De terinzagelegging is gepubliceerd in de Heusdense Courant d.d. 8 augustus 2007.

Er zijn 4 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Er zijn geen mondelinge inspraakreacties ingediend. Het resultaat van de inspraak is verwoord in de Nota inspraak en overleg Willy van den Berkstraat Noord (27 maart 2008, referentienummer 193213.ehv.212.N001), welke is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. De uitkomsten van de inspraak zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

8.4 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan is de formele vaststellingsprocedure gestart. Op het ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid geboden om in het kader van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mondelinge en schriftelijke zienswijzen in te dienen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen van [PM] tot en met [PM] 2008. De zienswijzen zijn in een separate bijlage [PM] samengevat en van commentaar voorzien.

De schriftelijk of mondeling ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en vastgesteld is of, en zo ja, in hoeverre het ontwerpbestemmingsplan aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Gelet op dit voorstel stelt de raad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

8.5 Verdere procedure

Na vaststelling wordt het plan ter goedkeuring toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het vastgestelde plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen betrokkenen die eerder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingebracht schriftelijk of mondelinge bedenkingen inbrengen bij Gedeputeerde Staten. Tegen een in het plan aangebrachte wijziging kan een ieder bedenkingen bij Gedeputeerde Staten indienen.

Na goedkeuring van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten wordt het plan voor de derde maal ter visie gelegd. Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten kan uitsluitend door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Bijlage 1

Nota inspraak en overleg Willy van den Berkstraat
Noord

Bijlage 2

Nota zienswijzen Willy van den Berkstraat Noord