

ruimtelijke onderbouwing

HET WIELBLOK, HERPT

concept 9 oktober 2015

Behoort bij het besluit van het
College van Heusden van

2 februari 2016

Mij bekend, manager Cluster
Omgevingsvergunningen

u. r. z. e. t.



BUREAU **VERKUYLEN**

ruimtelijke onderbouwing

HET WIELBLOK, HERPT

opdrachtgever	de heer S. van Delft
contactpersoon	
documentstatus	concept
documentversie	5
IMRO-code	NL.IMRO.0797.T05814024A
IMRO-publicatieversie	0101
datum	9 oktober 2015
projectnummer	05814024A
auteur	R.J. Verkuylen
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl



BUREAU**VERKUYLEN**

INHOUDSOPGAVE

Ruimtelijke onderbouwing

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	11
Hoofdstuk 3	Projectbeschrijving	15
3.1	Bouwplan	15
3.2	Ruimtelijke effecten	18
3.3	Verkeer en parkeren	19
3.4	Groen	19
3.5	Beeldkwaliteitplan	20
Hoofdstuk 4	Beleid	21
4.1	Nationaal niveau	21
4.2	Provinciaal niveau	22
4.3	Gemeentelijk niveau	23
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	27
5.1	Milieu	27
5.2	Waarden	33
5.3	Waterparagraaf	35
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	37
6.1	Behoefte	37
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	37
6.3	Conclusie	37
Hoofdstuk 7	Motivering	39

Bijlage bij de toelichting	41
-----------------------------------	-----------

Bijlage 1	Kaart afwijking met vigerend bestemmingsplan
Bijlage 2	Berekening kwaliteitsverbetering
Bijlage 3	Landschapsplan
Bijlage 4	Bodemonderzoek
Bijlage 5	Asbestonderzoek deel 1
Bijlage 6	Asbestonderzoek deel 2

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op 14 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Heusden het bestemmingsplan "Het Wielblok, Herpt" vastgesteld. Het bestemmingsplan staat de bouw van zes nieuwe woningen toe op de gronden van een voormalig agrarisch bedrijf. Hiervan zijn vier Ruimte voor Ruimte-kavels in een boerenerf-concept aan de Achterweg en twee reguliere kavels langs de Herptseweg.

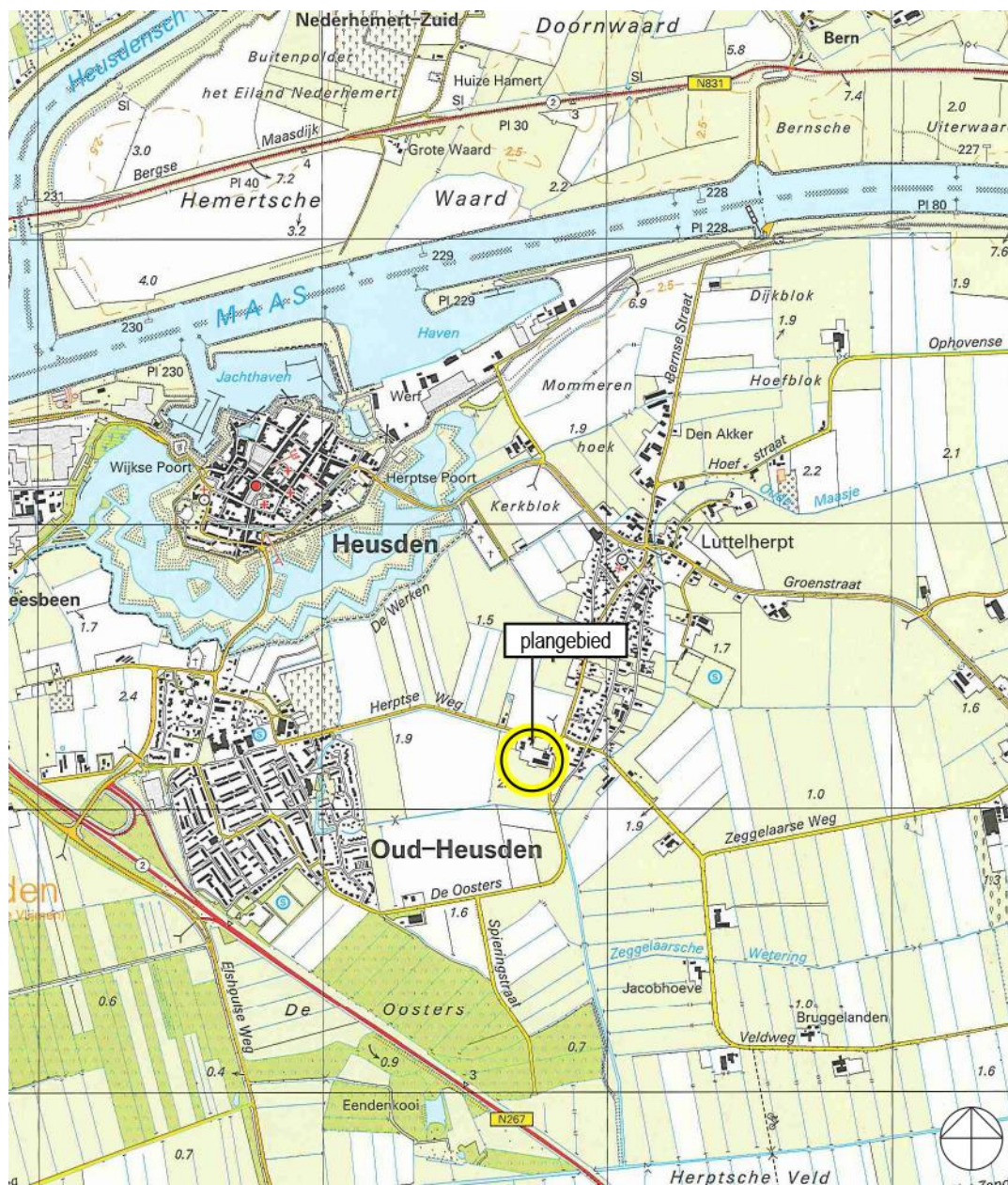
Een eigenaar van één van de Ruimte voor Ruimte-kavels heeft een bouwplan ingediend. Dit bouwplan past qua uitstraling en beeldkwaliteit goed in het boerenerf-concept, het voldoet alleen qua afmetingen en situering niet aan de regels van het bestemmingsplan. Het bouwplan kan derhalve niet gerealiseerd worden op basis van het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Heusden heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het nieuwe bouwplan door middel van het afgeven van een omgevingsvergunning in afwijking van het vigerende planologisch regime. Voor een zodanige activiteit (bouwen in strijd met het vigerende bestemmingsplan) kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn een ruimtelijke, planologische, (milieu)technische en economische afweging opgenomen. Het initiatief c.q. het bouwplan wordt in het vervolg van dit rapport "het project" genoemd.

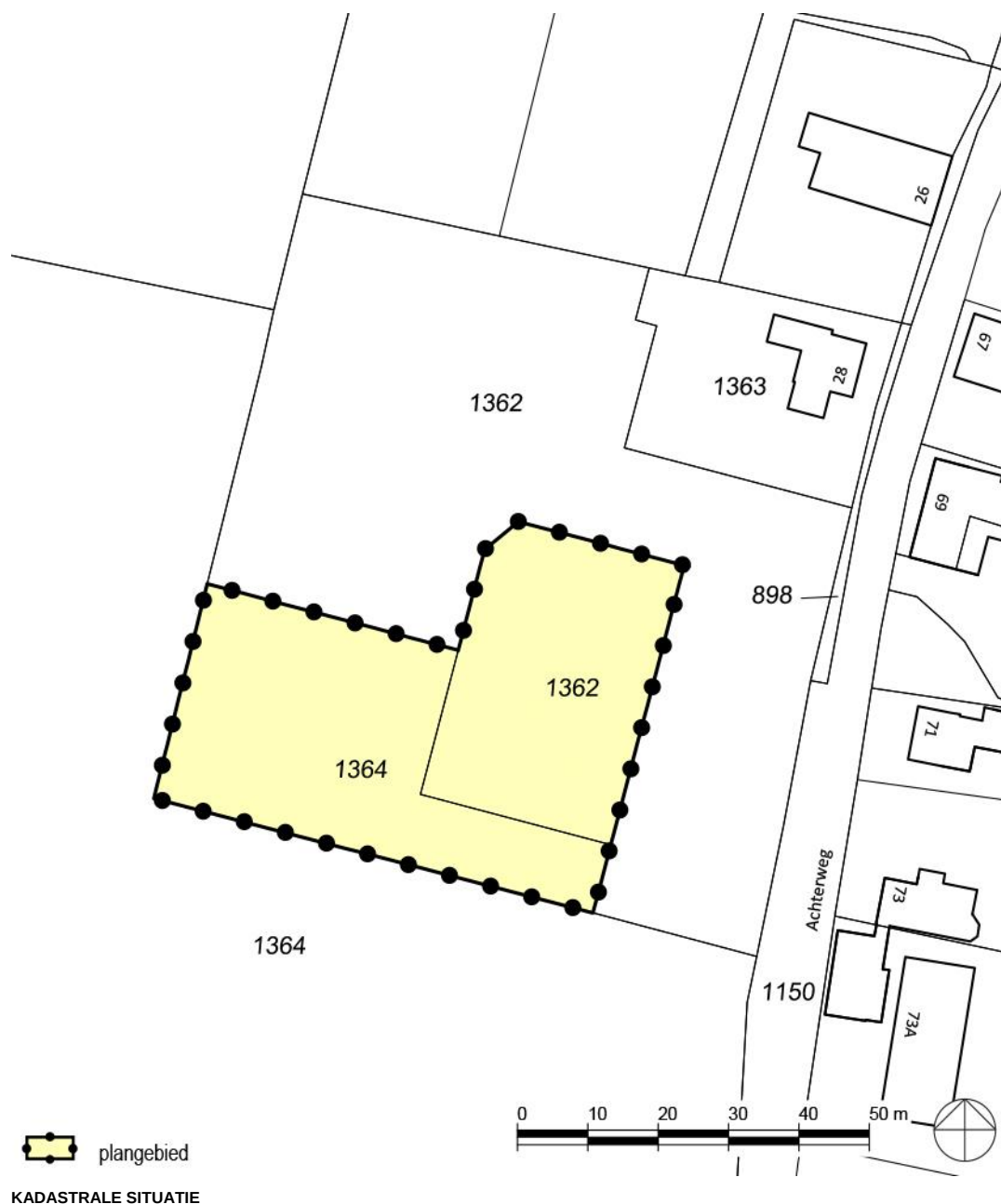
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische ligging weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Heusden, sectie F, nummers 1362 en 1364 (gedeeltelijk).

De oppervlakte van het plangebied bedraagt 2.568 m². De gronden zijn eigendom van de heer Van Delft.

Deze oppervlakte is gemeten op basis van de digitale kadastrale kaart en kan afwijken van de oppervlakte zoals deze is opgenomen in het formele kadastrale bericht. De oppervlakte in het kadastrale bericht is leidend, maar om praktische redenen is in dit rapport de meetbare oppervlakte van de digitale kadastrale kaart aangehouden.

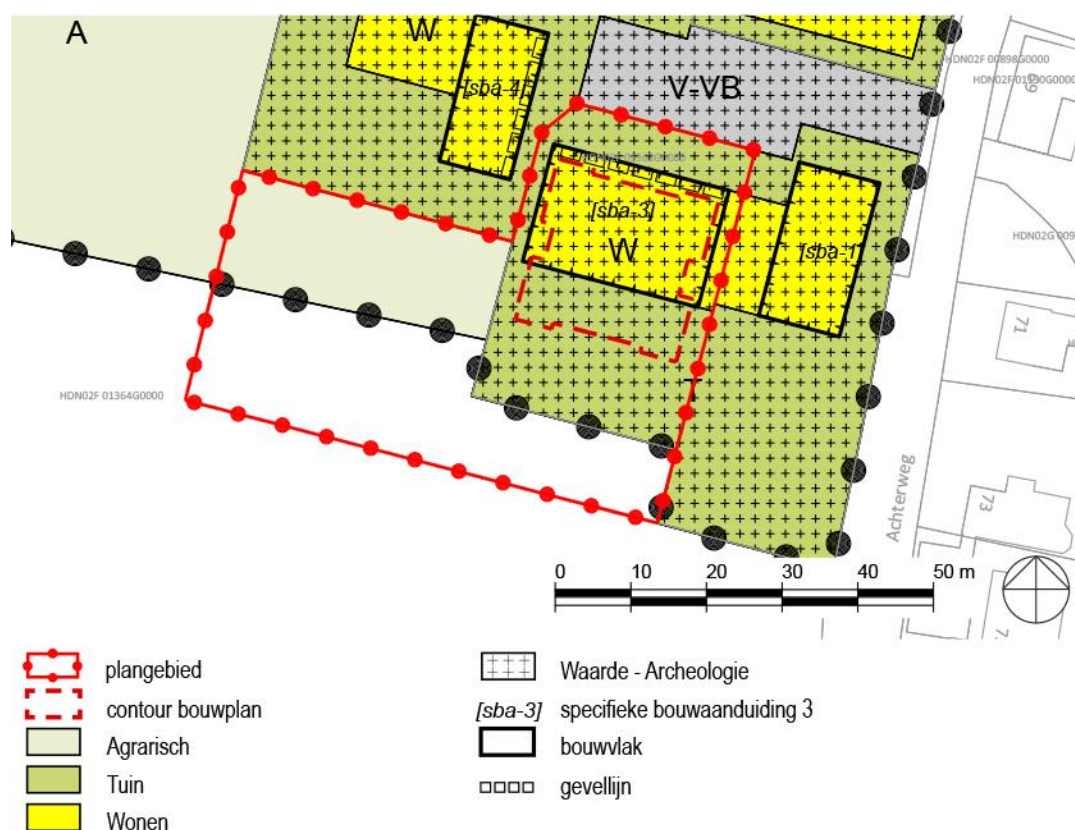
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen:

- "Het Wielblok, Herpt;
- "Kom Herpt".

1.3.1 Bestemmingsplan "Het Wielblok, Herpt"

Het noordelijke deel van het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan "Het Wielblok, Herpt" dat op 14 juni 2011 is vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied en de contour van het bouwplan zijn aangegeven.



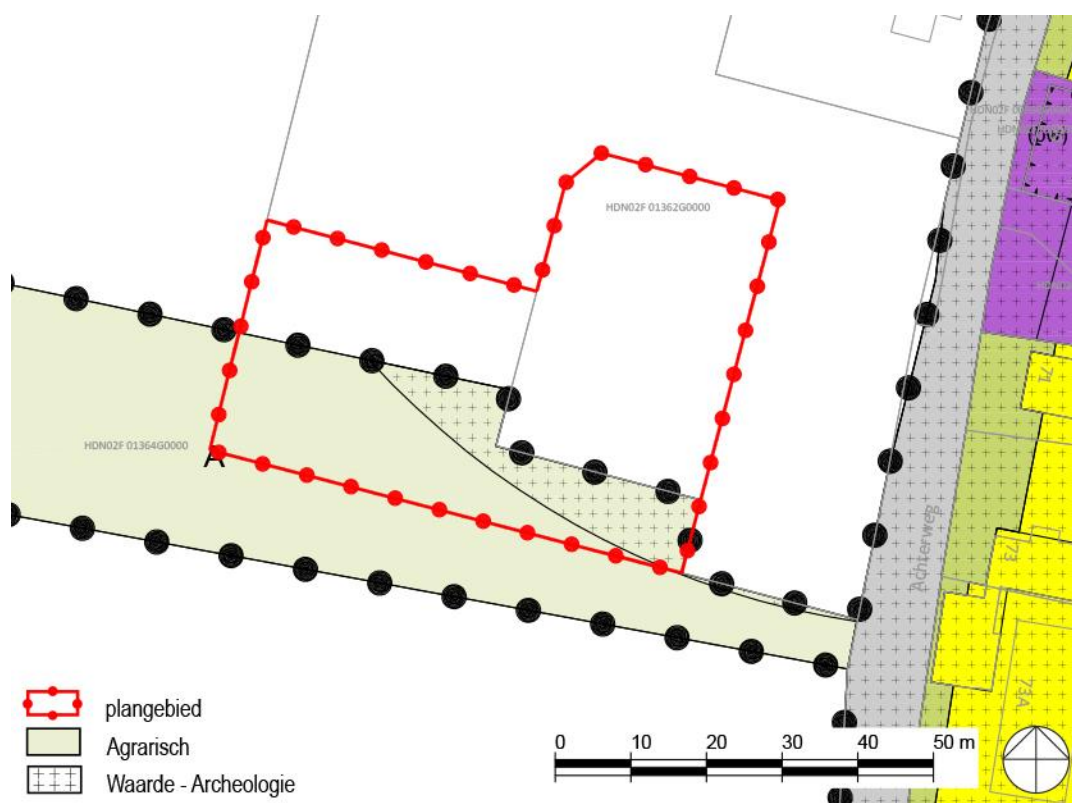
UITSNEDE VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN "HET WIELBLOK, HERPT"

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen 'Agrarisch', 'Tuin' en 'Wonen'. Binnen het plangebied is de bouw van één woning alleen toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Tuinen, erven, verhardingen en water mogen ook binnen de bestemming 'Tuin'. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden in artikel 6.2.4 specifieke regels ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 3'. Zo mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Voorliggend bouwplan wordt in hoofdstuk 3 nader getoetst aan deze regels.

Voor het plangebied geldt voorts de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (zie paragraaf 5.2.1).

1.3.2 Bestemmingsplan "Kom Herpt"

Op het zuidelijke deel van het plangebied is het bestemmingsplan "Kom Herpt" vastgesteld op 20 december 2011, van toepassing. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN "KOM HERPT"

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en kleinschalig kamperen. Ter plaatse mogen geen gebouwen worden gebouwd.

1.3.3 Afwijking ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen

Het project past niet in de vigerende bestemmingsplannen voor wat betreft:

- het bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak en buiten de bestemming 'Wonen';
- het gebruik van gronden als tuin en erf behorende bij de woning buiten de bestemming 'Tuin'.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

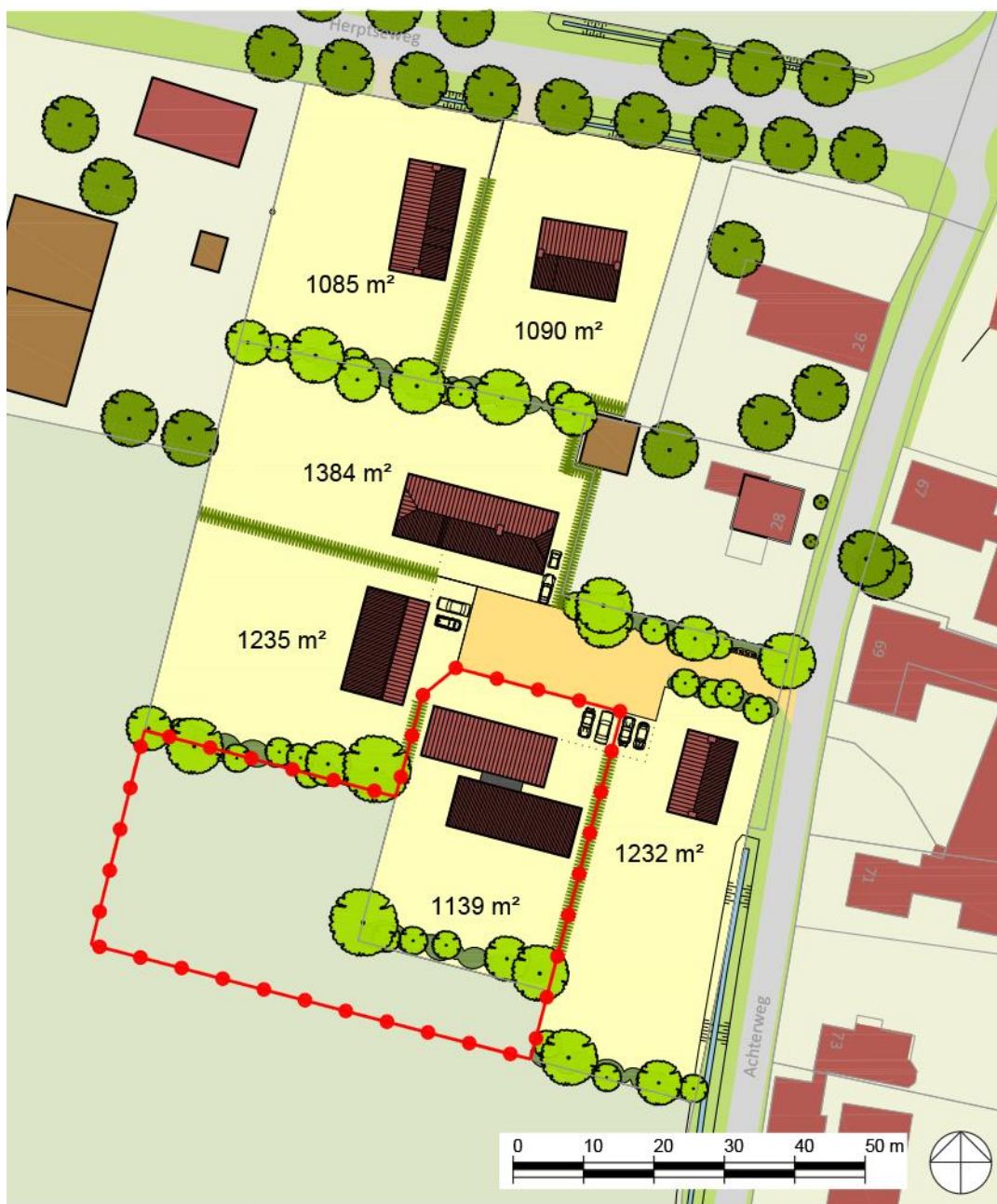
Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied en zijn omgeving.



BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING

Zoals te zien is op bovenstaande afbeelding, ligt het plangebied aan de rand van de kern Herpt. Het plangebied zal in de nieuwe situatie ook ontsloten worden op de Achterweg.

Het plangebied maakt deel uit van de ontwikkeling van een woongebied in de hoek Herptseweg-Achterweg. De geplande woningen zijn op bovenstaande afbeelding weergegeven. De twee meest noordelijk gelegen percelen in het lint van de Herptseweg zijn reguliere kavels. Ten zuiden daarvan liggen vier Ruimte voor Ruimte-kavels rondom een erf in een ensemble dat refereert aan een boerenerf. Kenmerken van een boerenerf zijn compacte bebouwing met variatie in volumes, beperkte voortuinen, samenhang in materialisering en doorzichten naar het omringende landschap. Onderstaande afbeelding geeft de inrichtingstekening zoals deze in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.



 plangebied

INRICHTINGSTEKENING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het perceel met de woon- en tuinbestemming heeft een oppervlakte van 1.139 m².
Daarbinnen ligt een bouwvlak met een oppervlakte van 384 m².

Ten tijde van de voorbereiding van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is tevens de kavel ten westen van dit project verkocht. Ten westen en ten zuiden van het plangebied ligt een open agrarisch landschap.

Onderstaande foto's geven een impressie van het plangebied van de huidige situatie.



FOTO'S VANAF ACHTERWEG RICHTING PLANGEBIED



FOTO'S VANAF HERPTSEWEG RICHTING PLANGEBIED



HOOFDSTUK 3 PROJECTBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het feitelijke project beschreven. De in dit hoofdstuk opgenomen afmetingen zijn indicatief. De tekeningen behorende bij de feitelijke aanvraag om omgevingsvergunning zijn leidend. Achtereenvolgens komen aan de orde het bouwplan, verkeer en parkeren, groen en het beeldkwaliteitplan.

3.1 Bouwplan

3.1.1 Beschrijving bouwplan

Het bouwplan betreft één vrijstaande woning met de bijbehorende voorzieningen.

De woning bestaat uit twee hoofdmassa's met elk een grondvlak van 8 x 20 meter. In het ene bouwdeel is het leefgedeelte ondergebracht met de woonkamer, eetkamer, keuken en werkkamer. In het andere gebouw bevinden zich de slaapkamers en badkamers. Deze gebouwen liggen op een afstand van bijna 5 meter van elkaar en worden via twee doorgangen met elkaar verbonden. Hierdoor ontstaat een binnentuin (5 x 12 meter) die geheel is omgeven door bebouwing, waardoor hier vanuit het hele huis zicht op is.

De hoofdmassa's bestaan uit één bouwlaag met een kap. De goothoogte bedraagt 3 meter en de bouwhoogte 6 meter. De doorgangen hebben een totale hoogte van 3 meter en zijn plat afgedekt.

Het grondvlak van de nieuwe woning inclusief de binnentuin bedraagt 447 m². De binnentuin heeft een oppervlakte van circa 60 m², waardoor het bebouwd oppervlak circa 387 m² bedraagt.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het bouwplan.



IMPRESSIES WOONHUIS

3.1.2 Toetsing bouwregels

Hieronder wordt het initiatief getoetst aan de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan "Het Wielblok, Herpt".

"6.2.4 Hoofdgebouwen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 3'

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-3' gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;*
- b. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt maximaal 1;*
- c. de voorgevel wordt in de gevellijn gebouwd;*
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;*
- e. de bouwhoogte bedraagt minimaal 3 en maximaal 6 m;*
- f. de breedte van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' bedraagt minimaal 18 m;*
- g. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 6 m;*
- h. het hoofdgebouw wordt voorzien van een kap met een nokrichting parallel aan de gevellijn;*
- i. de dakhelling bedraagt over ten minste 80% van het bebouwde oppervlak minimaal 10° en maximaal 30°."*

Toetsing

ad a.	Het geplande hoofdgebouw past niet binnen het vigerende bouwvlak. Een vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk. Om deze reden wordt een procedure voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan doorlopen.
ad b.	Het bouwplan staat één woning voor. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
ad c.	De voorgevel van de geplande woning wordt in de gevellijn gebouwd.
ad d.	De goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.
ad e.	De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.
ad f.	De breedte van het hoofdgebouw is 22 meter en voldoet aan de voorgeschreven breedte van minimaal van 18 meter.
ad g.	De diepte van het hoofdgebouw is 22 meter en voldoet aan de voorgeschreven breedte van minimaal van 6 meter.
ad h.	Het gebouw krijgt een kap met de nokrichting parallel aan de gevellijn. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
ad i.	Het hoofdgebouw heeft een dakhelling van 30° en voldoet daarmee aan de maximaal toegestane dakhelling. Het bebouwd oppervlak van de nieuwe woning

	(incl. binnentuin) bedraagt 447 m ² , waarvan 360 m ² bedekt wordt met een kap. Zodoende krijgt circa 80% van het bebouwd oppervlak een kap. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
--	---

Het bouwplan voldoet aan alle regels van het bestemmingsplan "Het Wielblok, Herpt", behalve aan regel 6.2.4.a. Het bouwplan wordt deels buiten het bouwvlak gerealiseerd. De ruimtelijke gevolgen hiervan worden in de onderstaande paragrafen nader onderzocht.

3.2 Ruimtelijke effecten

Het project kijkt op twee onderdelen af van de vigerende bestemmingsplannen, zoals is weergegeven op de kaart in bijlage 1. In deze paragraaf worden de ruimtelijke effecten daarvan beschreven.

1. Bouwen woning buiten het bouwvlak

De nieuwe woning wordt deels buiten het bouwvlak gesitueerd. Dit resulteert in een uitbreiding van het bouwvlak met 216 m². Het vigerende bouwvlak heeft een diepte van 16 meter en zal met de vergroting een diepte krijgen van 25 meter. Deze vergroting vindt plaats aan de zuidzijde grenzend aan het open agrarische landschap. Door de uitbreiding komt de nieuwe woning niet dicht bij andere woningen te liggen. De hoogte van de nieuwe woning bedraagt niet meer dan (de toegestane) 6 meter. De voorgenomen uitbreiding resulteert niet in een (onevenredige) aantasting van het uitzicht van en nadelige schaduwwerking op de belendende percelen.

Het bouwplan past binnen de ontwerpproblematiek van het boerenerf-principe, zoals in paragraaf 3.5 nader is toegelicht. De geleding in de massa's zorgt voor variatie. Het gebouw met de eenvoudige en langgerekte hoofdvorm met een lage kap verwijst naar de schuren die op een traditioneel boerenerf voorkomen. De breedte van het bouwvlak blijft gelijk, waardoor vanaf het erf nog zicht op het open landschap is.

Het bouwen van de woning buiten het bouwvlak is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

2. Gebruik tuin binnen de bestemming 'Agrarisch'

De initiatiefnemer heeft tevens een (extra) stuk grond met een oppervlakte van 1.429 m² gekocht ten zuiden en westen van het vigerend bouwperceel. Voor deze gronden, op de kaart in de bijlage aangeduid als 'uitbreiding bouwperceel', vigeert de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden worden ingericht als tuin (conform de bestemming Tuin). Een klein deel van deze gronden wordt overgedragen aan het overgedragen aan de buurman (aan de westzijde van het plangebied). Door deze gronden als tuin te gebruiken is de initiatiefnemer in staat om het gebouw op een goede manier landschappelijk in te passen zonder veel gebruiksruimte te verliezen. Daarnaast komt de achterste perceelgrens in één lijn te liggen met die van het buurperceel aan de oostzijde.

Het realiseren van gebouwen is niet toegestaan op deze gronden. Met de uitbreiding van de tuinbestemming worden de belangen van de omgeving niet onevenredig geschaad. Het gebruik van de gronden als tuin binnen de bestemming 'Agrarisch' is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

3.3 Verkeer en parkeren

Als gevolg van de verruimde bouwmogelijkheden voor de nieuwe woning neemt het verkeer of de parkeerbehoefte niet toe. Op het terrein zelf blijft voldoende parkeerruimte om aan de normen te voldoen. De aanpassingen hebben geen consequenties voor het verkeer en het parkeren.

3.4 Groen

Het overgrote deel van het plangebied is thans reeds bestemd als 'Tuin'. Alleen een deel van 1.429 m² aan de zuid- en westzijde heeft een agrarische bestemming en is ook als zodanig in gebruik (akker).

Ten behoeve van het bouwplan hoeft geen (waardevolle) beplanting te worden verwijderd. Nadat de woning is gerealiseerd zal erfbeplanting worden aangelegd.

3.5 Beeldkwaliteitplan

In de Welstandsnota 2012, zijn voor een aantal locaties specifieke beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Voor voorliggend initiatief geldt het beeldkwaliteitsplan Het Wielblok. Het bouwplan voldoet aan de geformuleerde ontwerppunten:

- een compacte bebouwing: de onderlinge afstanden tussen de woningen mag niet te groot zijn, dit ten behoeve van de onderlinge samenhang van de opstallen;
- beperkte voortuinen: woningen grenzen direct aan het erf;
- een gootlijn van maximaal 3 meter;
- variatie in volumes;
- samenhang in materialisering;
- doorzichten die het erf met het omringende landschap verbinden (spanning tussen openheid en beslotenheid).

Voorliggend initiatief past dus goed binnen de kaders van het beeldkwaliteitplan Het Wielblok en voldoet hiermee tevens aan de Welstandsnota 2012. (De Welstandscommissie heeft haar waardering uitgesproken voor het ontwerp en geconcludeerd dat het plan voldoet aan de Welstandsnota.)

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het betreffen onder meer militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en de ecologische hoofdstructuur.

Voor het project zijn geen van de nationale belangen aan de orde. Er hoeft derhalve geen toetsing aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening plaats te vinden.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is van toepassing op het project. Specifiek aandachtspunt is het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2, waarin de verplichting is opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren; de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij moet achtereenvolgens worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en - in geval van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied - of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3).

Het project omvat slechts een beperkte afwijking van het bestemmingsplan, waarbij geen extra woningen worden toegestaan. Daarmee is er dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte 2014.

Het project wordt aan deze twee nota's getoetst.

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014 in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Het plangebied is onderdeel van het 'gemengd landelijk gebied' dat een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies biedt. Ontwikkelingen zoals wonen passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten.

Het plan omvat slechts een beperkte afwijking van het bestemmingsplan, waarbij geen extra woningen worden toegestaan. Het bouwplan past qua aard, schaal en functie bij de omgeving. Het project past binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

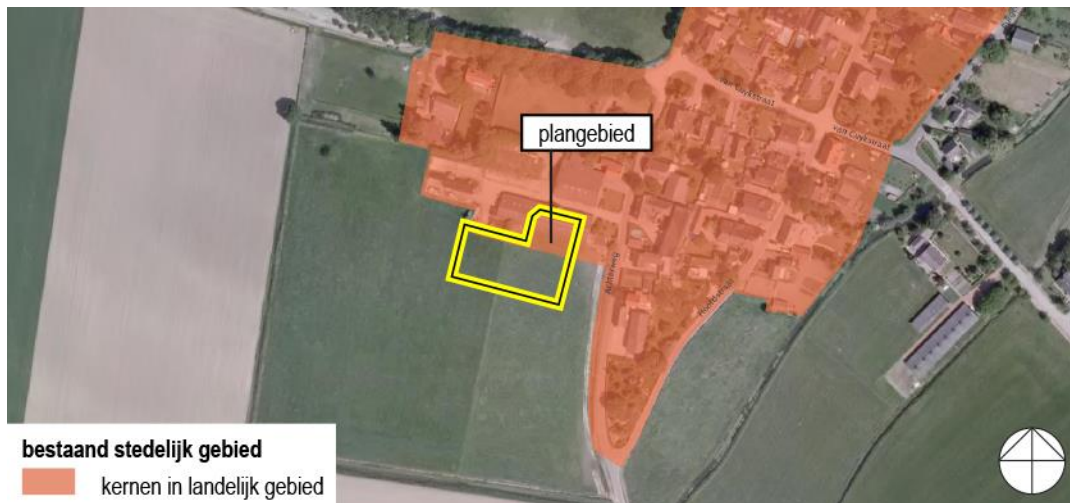
4.2.2 Verordening ruimte 2014

Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Het initiatief kijkt op twee punten af van de kaders van het bestemmingsplan:

1. Bouwen deels buiten het bouwvlak van een Ruimte voor Ruimte-kavel (circa 216 m²).
2. Een deel van gronden met de bestemming 'Agrarisch' gebruiken ten behoeve van tuin (1.429 m²).

Een deel van het plangebied valt (net) buiten het bestaand stedelijk gebied van de kom Herpt, zoals te zien is op onderstaande afbeelding.



VERORDENING RUIMTE - STEDELIJKE ONTWIKKELING

Aangezien een deel van het plangebied buiten het bestaand stedelijk gebied ligt, is toetsing aan de Verordening ruimte noodzakelijk. Voorliggend plan betreft (onder andere) de functiewijziging van agrarische grond naar tuin. Door deze omzetting ontstaat een Ruimte voor Ruimte kavel van circa 2.500 m². De oppervlakte van een Ruimte voor Ruimte kavel bedraagt doorgaans 1.000 - 1.500 m². Hoewel er ook grotere Ruimte voor Ruimte kavels zijn gerealiseerd, ontstaat er in dit geval een Ruimte voor Ruimte kavel van een meer dan gemiddelde grootte. Daarom wordt een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap geleverd, zie paragraaf 4.3.1. Uit deze paragraaf volgt dat aan de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt voldaan.

Hiermee is aangetoond dat het initiatief aan de Verordening ruimte voldoet.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied eist de Verordening ruimte in bepaalde gevallen een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zie paragraaf 4.2.2. Deze paragraaf bevat een beschrijving van de wijze van kwaliteitsverbetering van het landschap. Aan de orde komen:

- de benodigde investering;
- de feitelijke tegenprestatie;
- de zekerstelling van kwaliteitsverbetering.

4.3.1.1 Benodigde investering

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in drie categorieën ingedeeld. Voorliggend initiatief is een zogenaamde categorie 3-ontwikkeling. De provincie eist bij een categorie 3-ontwikkeling dat sprake is van:

1. een goede landschappelijke inpassing van het perceel (basisinspanning);
2. een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap (extra inspanning).

De basisinspanning plus de extra inspanning moeten samen ten minste 20% van de waardevermeerdering van de grond bedragen. De benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap is berekend, zie bijlage 2. Uit de berekening volgt dat de benodigde landschappelijke kwaliteitsverbetering $20\% \times € 33.581,50 = € 6.716,30$ bedraagt.

4.3.1.2 Feitelijke tegenprestatie

De feitelijke tegenprestatie bestaat in voorliggend plan uit de volgende elementen:

1. het realiseren van een plan met hoogwaarde architectuur, zie paragraaf 3.5;
2. het verwijderen van bodemvreemde materialen, zie paragraaf 5.1.1;
3. het aanleggen en beheer van een landschappelijke inpassing.

Het onder 1 beschreven punt is niet in een geldbedrag uitgedrukt, maar draagt wel degelijk bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de grondverbetering (punt 2) is een kostenpost opgenomen van € 1.250,-. De onder 3 beschreven landschapselementen zijn nader uitgewerkt in het als bijlage 3 opgenomen landschapsplan. De waarde van deze kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt in totaal € 7.351,82 en is berekend aan de hand van:

- de grondverbetering;
- de feitelijke aanleg van de fysieke prestatie;
- de onderhoudskosten voor een periode van tien jaar.

De geplande investering (€ 7.351,82) is groter dan van de benodigde investering (€ 6.716,30). Hiermee is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 3 van de Verordening ruimte.

4.3.1.3 Zekerstelling kwaliteitsverbetering

De Verordening ruimte eist dat bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit is aangetoond dat de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben daarom een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de aanleg en het beheer van de landschappelijke inpassing is vastgelegd. Hiermee wordt voldaan aan de criteria van de Verordening ruimte.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Om de bodemkwaliteit ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan "Het Wielblok, Herpt" inzichtelijk te maken heeft Lankelma een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek, Locatie aan de Achterweg 28 te Herpt" (30 januari 2009, 62599). Uit het onderzoek is gebleken dat formeel gezien de bodem op de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging, maar dat, gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging, nader onderzoek niet noodzakelijk was. Er bestonden uit bodemkwaliteitsoogpunt destijds geen beperkingen ten aanzien van de ontwikkelingen ten behoeve van het bestemmingsplan "Het Wielblok, Herpt". Ten tijde van dit onderzoek waren de agrarische opstallen en de terreinverharding nog aanwezig.

De bebouwing en verharding zijn inmiddels verwijderd. In 2013 heeft Lankelma - op het braakliggende terrein - een aanvullend bodemonderzoek (bodemkwaliteit NEN 5740 en asbest NEN5707) uitgevoerd, zie bijlage 4. Ook uit dit onderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Dit bodemonderzoek heeft betrekking op een deel van het plangebied: het vigerende bouwperceel, zoals aangegeven op kaart 1 in bijlage 1.

Tijdens een veldinspectie op 11 mei 2015 is op verschillende plaatsen asbestverdacht plaatmateriaal gevonden. Naar aanleiding daarvan is aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5 en 6. Uit deze onderzoeken blijkt dat de concentratie asbest zo laag is, dat deze geen belemmering vormt voor de geplande (woon)functie.

Tijdens het bouwrijp maken van het terrein zijn grote hoeveelheden bodemvreemde materialen gevonden, die bij de eerdere bodemonderzoeken niet aan het licht waren gekomen. Op grond van deze constatering is besloten de grond te zeven tot een fractie van 40 mm. Voor een uitgebreidere beschrijving wordt verwezen naar de notitie grondbewerking, bijlage 7.

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken en de uitgevoerde grondbewerking, wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de geplande functie.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het project voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Invloed project op de omgeving

Het project betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op project

Ten oosten van het plangebied, op het adres Achterweg 69, ligt een bedrijfsbestemming. Hier zijn bedrijven in categorie 1 toegestaan. Voor bedrijven in categorie 1 geldt conform de VNG-handreiking een richtafstand van 10 meter. Het bedrijf ligt op een afstand van circa 30 meter vanaf het plangebied.

Er liggen dus geen nieuwe milieugevoelige onderdelen van het project binnen de richtafstanden van het bedrijf. Het project vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat er geen nieuwe kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar worden gerealiseerd en moet een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord worden.

5.1.3.2 Analyse

Een woning is een kwetsbaar object. Het project omvat echter geen nieuwe kwetsbare objecten, omdat ter plaatse reeds een woning is toegestaan. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

Opgemerkt wordt dat in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Het Wielblok, Herpt" een beoordeling aan het aspect externe veiligheid heeft plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat per 1 april 2015 het Besluit externe veiligheid transportroutes en de bijbehorende Regeling basisnet in werking treden. De rijksweg A59 is daarin als transportroute opgenomen, waarover gevaarlijke stoffen van verschillende categorieën worden getransporteerd. Het plangebied ligt echter op dusdanig grote afstand van de rijksweg, dat geen nadere beoordeling hoeft plaats te vinden.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het project geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het project.

5.1.4.2 Analyse

Een woning is een geurgevoelig object. Omdat binnen het plangebied reeds een woning is toegestaan, leidt het project niet tot nieuwe geurgevoelige objecten. Daarnaast liggen er in de omgeving van het plangebied geen veehouderijen. Een nadere toetsing aan het aspect geurhinder veehouderijen is niet nodig.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaï en industrielawaaï. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het project omvat de bouw van een woning op een perceel waar conform het bestemmingsplan "Het Wielblok, Herpt" reeds een woning is toegestaan. Voor de Herptseweg, Hoofdweg en Van Cuijkstraat geldt een 50 km/uur-regime, voor de Achterweg een 30 km/uur-regime.

In het kader van het bestemmingsplan "Het Wielblok, Herpt" is een onderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat de voorkeursgrenswaarde voor een aantal woningen binnen dat plangebied wordt overschreden. Voor die woningen is een hogere waarde procedure doorlopen.

De geluidsbelasting op de gevels van de woning van voorliggend plan ligt echter onder de voorkeursgrenswaarde. Hiermee is aangetoond dat aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten project op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

Onderhavig project omvat geen toevoeging van woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Het project ligt niet in de directe nabijheid van snelwegen of andere wegen met een hoge intensiteit, of nabij pluimveehouderijen. Daarom kan worden gesteld dat voorzien wordt in een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.7 Milieueffectrapportage

5.1.7.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Alle andere vormen van ontwikkeling zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, maar er kan hiervoor wel een nadere motivering vereist zijn.

5.1.7.2 Analyse

Het project valt onder de activiteit D11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage. Omdat de omvang van het project ruimschoots onder de drempelwaarde van 2000 woningen voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten ligt en gelet op de resultaten van de in hoofdstuk 5 uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het project geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.7.3 Conclusie

Het project is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Het project heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Ter plaatse van het plangebied vigeert de dubbelbestemming Waarde-Archeologie. In augustus 2011 heeft Econsultancy een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat in het plangebied één vindplaats aanwezig was. Het betrof een vindplaats uit de Nieuwe tijd, maar deze werd niet als behoudenswaardig gewaardeerd. De gemeente Heusden heeft op 23 januari 2012 besloten (een selectiebesluit) dat er geen vervolgonderzoek meer noodzakelijk is.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het project tast geen waardevolle elementen aan.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.3 Flora en fauna

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing:

- de Natuurbeschermingswet 1998, deze beschermt waardevolle natuurgebieden;
- de Flora- en faunawet, die een soortenbescherming bevat.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Het Wielblok, Herpt" heeft een beoordeling plaatsgevonden van de effecten van de ontwikkelingen op beschermde natuurgebieden. Daaruit is gebleken dat er geen negatieve effecten zijn.

Het project betreft een dermate beperkte afwijking van het bestemmingsplan dat de conclusie uit de uitgevoerde beoordeling van toepassing blijft.

Soortenbescherming

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Het Wielblok, Herpt" heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van de ontwikkelingen op binnen het onderzochte gebied voorkomende soorten: rapport "Quickscan natuurwaarden, Plangebied Achterweg 28 te Herpt" (Staro, november 2009, nr. P09-0186). Hieruit volgt dat nader onderzoek naar het voorkomen van huismus, steenuil of kerkuil en van vleermuizen nodig is.

Naar aanleiding van deze conclusies heeft een aanvullend onderzoek plaatsgevonden: "Oplevering resultaten vogel- en vleermuisonderzoek Achterweg 29" (Staro, 27 oktober 2010, nr. P010-022). Geconcludeerd is dat het foerageergebied van vleermuizen niet onevenredig wordt aangetast door de ontwikkelingen in het bestemmingsplan "Het Wielblok, Herpt". Van uilen, huismus en gierzwaluw zijn geen sporen aangetroffen.

De resultaten van deze onderzoeken is nog steeds bruikbaar. Verder is alles inmiddels gesloopt daardoor zijn er voor vleermuizen geen potentiële verblijfplaatsen meer aanwezig.

De afwijking van het bestemmingsplan is zodanig beperkt, dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Watersysteem

In het vigerende bestemmingsplan is een volledige beschrijving van het bestaande watersysteem opgenomen. Het watersysteem is onveranderd. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen.

5.3.3 Hemelwater

In het vigerende bestemmingsplan is een berekening voor de bergingsvoorziening opgenomen. Als gevolg van voorliggend plan neemt het verhard oppervlak toe met 216 m² (uitbreiding van het bouwvlak).

Op 3 maart 2015 is de keur van waterschap Aa en Maas gewijzigd. De 'oude' keur is daarbij vervangen door een nieuwe keur die geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. In deze keur zijn de regels beter op elkaar afgestemd en eenvoudiger gemaakt. Plannen met een verhardingstoename tot 2.000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. De toename van het verhard oppervlak van voorliggend initiatief ligt ruimschoots onder deze drempelwaarde. Voor het waterschap is het dus niet nodig om compensatie is dus niet noodzakelijk.

De gemeente Heusden hanteert eigen beleid ten aanzien van de afvoer van het hemelwater. De toename van het verhard oppervlak moet op eigen terrein gerealiseerd worden. Voor de berekening van de benodigde compensatie wordt de berekeningsmethode van de (nieuwe) Keur gehanteerd:

$$\text{compensatie (m}^3\text{)} = \text{Toename verhard oppervlak (m}^2\text{)} * \text{Gevoeligheidsfactor} * 0,06 \text{ (m)}.$$

In dit geval is benodigde compensatie (m³) = 216 m² * 1 * 0,06 = 12,96 m³, afgerond 13 m³.

Volgens de waterparagraaf van het vigerende bestemmingsplan "Het Wielblok, Herpt" bestaat de bergingsvoorziening voor de geplande Ruimte voor Ruimte-woningen uit het realiseren van een infiltratievoorziening onder de nieuw aan te leggen toegangsweg. De benodigde capaciteit was 28 m³ met een oppervlakte van 72 m² en een diepte van 0,39 meter. Door de toename van het verhard oppervlak bedraagt de benodigde capaciteit nu (28+13) 41 m³. Dit houdt in dat de infiltratievoorziening een diepte moet krijgen van minimaal 0,57 meter. In de watertoets van het bestemmingsplan Het Wielblok wordt uitgegaan van een grondwaterstand van 2,1 meter onder maaiveld. Op basis hiervan wordt aangenomen dat de (verdiepte) infiltratievoorziening ruim boven GHG ligt.

5.3.4 Afvalwater

Volgens het vigerende bestemmingsplan wordt het afvalwater van de vier woningen aan de Achterweg verzameld in een nieuw hoofdriool onder de centrale toegangsweg. Dit hoofdriool zal worden aangesloten op de bestaande vuilwaterriolering in de Achterweg. De aansluitpunten op de vuilwaterriolering in de Herptseweg en de Achterweg worden tijdens de civieltechnische planvoorbereiding in overleg met de gemeente bepaald. Voorliggend plan heeft geen gevolgen voor de behandeling van het afvalwater.

5.3.5 Waterkwaliteit

Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan betreft een aantal aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond; is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd. Dat wil zeggen, zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

6.1 Behoeft

Het project betekent geen toename van het aantal woningen ten opzichte van hetgeen op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Voor het perceel is inmiddels een serieuze potentiële koper, waarmee is aangetoond dat sprake is van een project dat voorziet in een actuele behoefte.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. Het project behoort niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden binnen het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door het project. De financiële uitvoerbaarheid van het project is hiermee aangetoond.

6.3 Conclusie

Het project is economisch uitvoerbaar. De behoefte is aangetoond en de financiële uitvoerbaarheid van het project is gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 MOTIVERING

Het project is planologisch aanvaardbaar op basis van de volgende overwegingen.

1. Het project betreft een beperkte afwijking van de vigerende bestemmingsplannen.
2. De afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
3. Het project past binnen het nationale en provinciale beleid.
4. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen.
5. Er worden geen waarden aangetast.
6. Het project is economisch uitvoerbaar.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Kaart afwijking met vigerend bestemmingsplan**

Bijlage 2 **Berekening kwaliteitsverbetering**

Bijlage 3 **Landschapsplan**

Bijlage 4 **Bodemonderzoek**

Bijlage 5 **Asbestonderzoek deel 1**

Bijlage 6 **Asbestonderzoek deel 2**

Bijlage 7 **Grondbewerking**



BUREAU**VERKUYLEN**

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

