

bestemmingsplan

Het Wielblok

Zes bouwkavels aan de Achterweg te Herpt

bestemmingsplan Het Wielblok

Zes bouwkavels aan de Achterweg te Herpt

overleg ex artikel 3.1.1 Bro
ontwerpplan ter visie
vastgesteld
vastgesteld plan ter visie
onherroepelijk geworden

juli 2010
16 dec 2010 – 26 jan 2011
14 juni 2011
18 juli - 7 september 2012
15 augustus 2012

DOCUMENTATIEPAGINA

Opdrachtgever	Ruimte voor Ruimte CV
Contactpersoon	dhr. J.W. van den Boogert
Projectnaam	Het Wielblok, Herpt
Plantype	bestemmingsplan
IMRO code	NL.IMRO.0797.BPwielblokherpt-
Publicatieversie	OH01
Documentstatus	Onherroepelijk
Documentversie	1
Projectnummer	05808006A
Datum	15 augustus 2012
Auteur(s)	R.J. Verkuylen
Gecontroleerd door	J.M.A. Nijssen
Paraaf	
Goedgekeurd door	J. Verkuylen
Paraaf	

INHOUD TOELICHTING

	blz
1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doel.....	5
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing.....	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	9
1.4 Planvorm.....	9
1.5 Leeswijzer.....	9
2. Beleidskader	11
2.1 Nationaal niveau	11
2.2 Provinciaal niveau.....	12
2.3 Gemeentelijk niveau.....	15
2.4 Conclusies beleidskader	17
3. Bestaande toestand	19
3.1 Wijdere omgeving	19
3.2 Directe omgeving en plangebied.....	22
4. Planbeschrijving	25
4.1 Uitgangspunten.....	25
4.2 Hoofdstructuur	26
4.3 Ontsluiting en parkeren	30
4.4 Verkaveling en functies	31
4.5 Groen en water	34
4.6 Duurzaamheid.....	36
4.7 Beeldkwaliteit.....	37
5. Uitvoeringsaspecten.....	39
5.1 Bodem	39
5.2 Verkeerslawaaï	39
5.3 Luchtkwaliteit	41
5.4 Externe veiligheid.....	41
5.5 Bedrijven en milieuzonering	42
5.6 Geurhinder veehouderijen.....	43
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	43
5.8 Flora en fauna.....	47
5.9 Waterparagraaf	48
5.10 Belemmeringen.....	52
6. Financiële aspecten	53
6.1 Regelgeving grondexploitatie	53
6.2 Economische uitvoerbaarheid	53
7. Juridische aspecten.....	55
7.1 Algemeen.....	55
7.2 Planregels.....	55
8. Procedure / maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
8.1 Informatiebijeenkomst.....	59
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	59
8.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	61

- Bijlage 1: Kaart Bestaande toestand
- Bijlage 2: Kaart Inrichtingsschets
- Bijlage 3: Kaart Terrein meting
- Bijlage 4: Bodemonderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaaï)
- Bijlage 6: Aanvullend akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaaï)
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 8: Flora- en fauna onderzoek
- Bijlage 9: Vogel- en vleermuizenonderzoek
- Bijlage 10: HNO berekening
- Bijlage 11: Brieven overleg ex artikel 3.1.1 Bro
- Bijlage 12: Nota zienswijzen & ambtshalve aanpassingen



Afbeelding 1: topografische situatie

1. **INLEIDING**

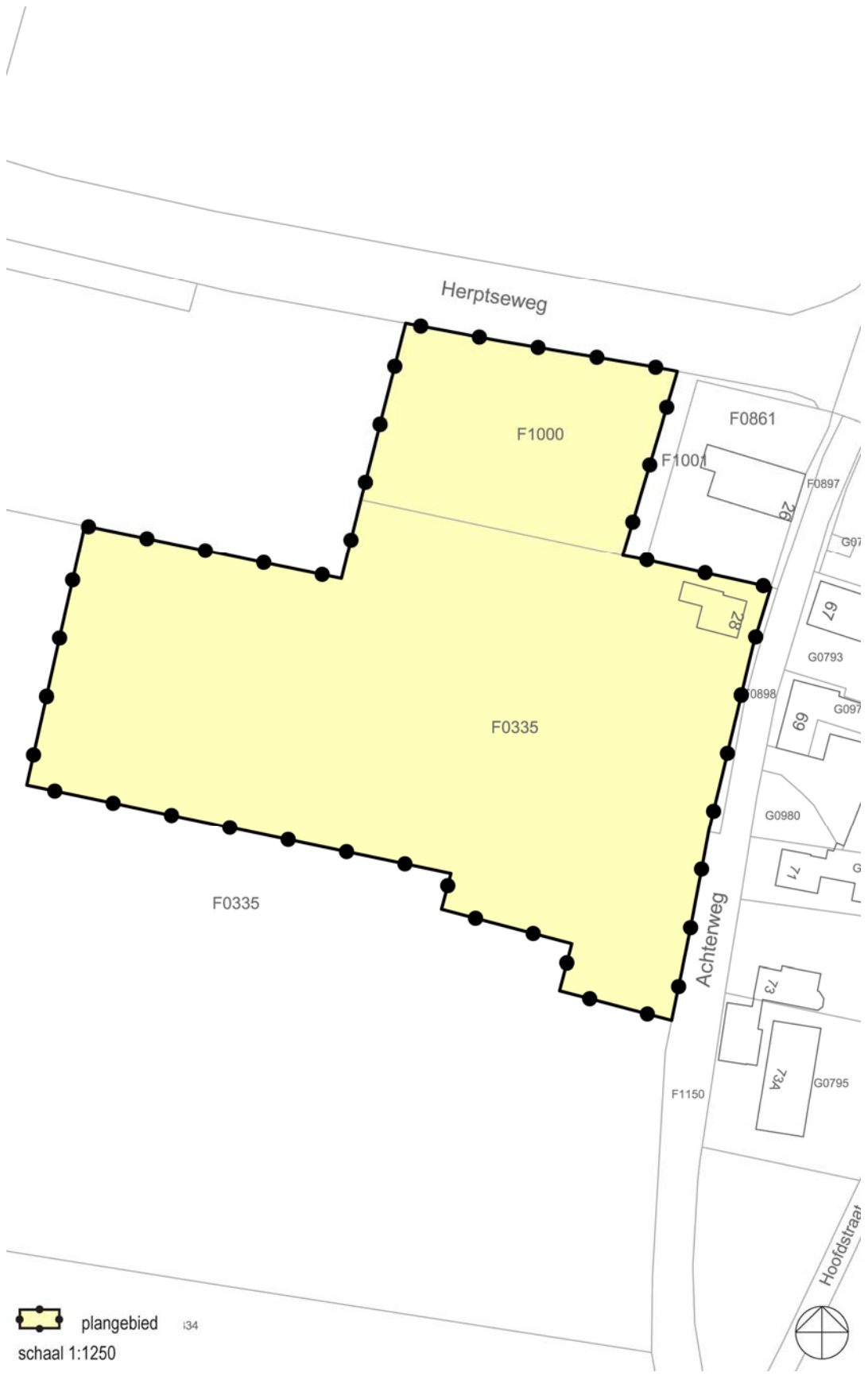
Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Het Wielblok" voor de bouw van vier Ruimte voor Ruimte-kavels en twee reguliere bouwkavels aan de Achterweg te Herpt, gemeente Heusden.

1.1 **Aanleiding en doel**

Op 3 februari 2009 heeft het College van Burgemeester en Wethouders een besluit genomen om in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van vier Ruimte voor Ruimte-kavels en twee reguliere kavels aan de Achterweg in Herpt.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is voorliggend nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Afbeelding 1 geeft de topografische situatie weer.



Afbeelding 2: Kadastrale situatie

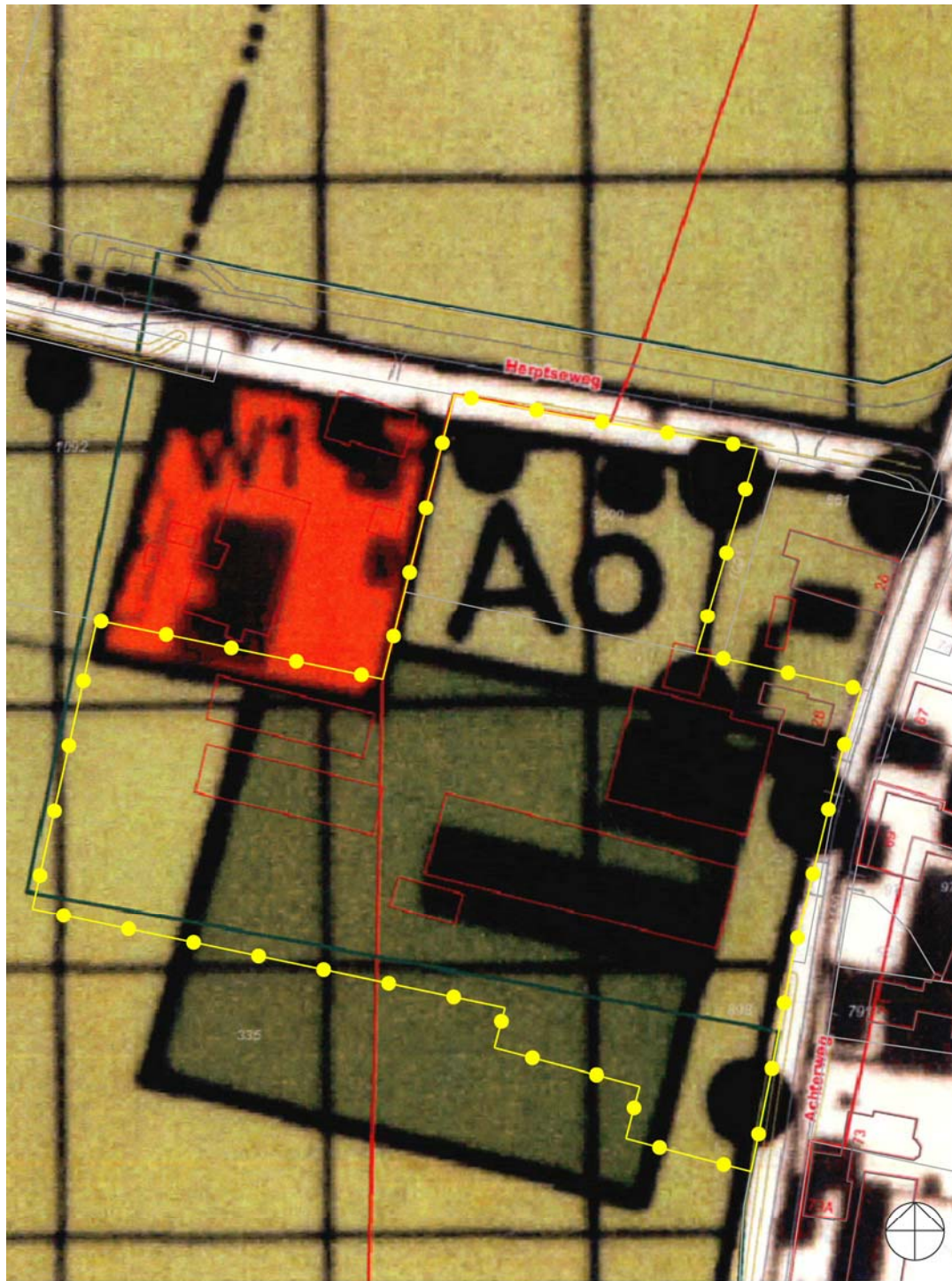
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Afbeelding 2 geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.

Tabel 1 geeft de kadastrale gegevens van de gronden binnen het plangebied.

Tabel 1: kadastrale gegevens

Perceelnummer	Oppervlakte (m ²)	Eigenaar
F1000	2.180	J.A.J. Pullens
F0335 (gedeeltelijk)	9.935	J.A.J. Pullens



 plangebied

Bestemmingen

 Ao Agrarisch gebied - visuele openheid

 W1 Wonen

schaal 1:1250

Afbeelding 3: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

1.3 **Vigerend bestemmingsplan**

Ter plaatse van het plangebied vigeert het Bestemmingsplan Buitengebied Heusden:

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 april 1996;
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 8 november 1996;

Afbeelding 3 geeft een uitsnede van de vigerende plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.

Binnen het plangebied geldt één bestemming:

1. Agrarisch gebied met visuele openheid.

Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor bedrijfsvoering van agrarische bedrijven, met een nadere aanwijzing 'visuele openheid'. Deze aanwijzing heeft als doel: de instandhouding en bescherming van cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

Mate van afwijking

Het project wijkt zowel functioneel als ruimtelijk af van het vigerend bestemmingsplan. Functioneel gezien is voor de realisatie van het project een woonbestemming nodig. Ruimtelijk gezien zijn bouwvlakken nodig.

Conclusie

Het project kan niet worden gerealiseerd op basis van de vigerend bestemmingsplannen. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt.

1.4 **Planvorm**

Voorliggend bestemmingsplan betreft een zelfstandig bestemmingsplan met een complete set planregels (postzegelplan).

Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelend karakter.

1.5 **Leeswijzer**

Dit rapport is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk [2](#) geeft een overzicht van het beleid waaraan het plan moet voldoen. In hoofdstuk [3](#) is een gebiedsanalyse van het plangebied en omgeving opgenomen. Daaropvolgend wordt in hoofdstuk [4](#) het feitelijke (steden)bouwkundig plan beschreven. Dit geschetste wensbeeld wordt in hoofdstuk 5 vertaald in concrete ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plan. Deze beeldkwaliteitparagraaf vertaalt het in hoofdstuk 4 geschetste wensbeeld in concrete ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen voorliggend bestemmingsplan. Hoofdstuk [6](#) vervolgt met de met het plan samenhangende uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water. De financiële aspecten komen in hoofdstuk 7 aan bod. Hoofdstuk [8](#) beschrijft de juridische aspecten (planregels en plankaart). Hoofdstuk [9](#) tenslotte bevat de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt kort het relevante vigerende beleid met betrekking tot onderhavig project toegelicht. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

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

2.1 Nationaal niveau

2.1.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen:

- Vogelrichtlijn (1979);
- Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de aangewezen Natura 2000-gebieden c.q. in de voor Natura 2000 aangewezen invloedsgebieden.

2.1.2 Nota Ruimte

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorblik naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

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

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basiskwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

Conclusie

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

2.1.3 Realisatieparagraaf

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de structuurvisie "Realisatie nationaal ruimtelijk beleid" (kortweg Realisatieparagraaf) vastgesteld. Hierin geeft het kabinet aan hoe het werkt aan een mooi Nederland en welke nationale ruimtelijke belangen het wil verwezenlijken. In de realisatieparagraaf benoemt het kabi-

net ruim 30 nationale ruimtelijke belangen. Hiervan is één belang rechtstreeks van toepassing op onderhavig plan:

"[12] Het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen"

Conclusie

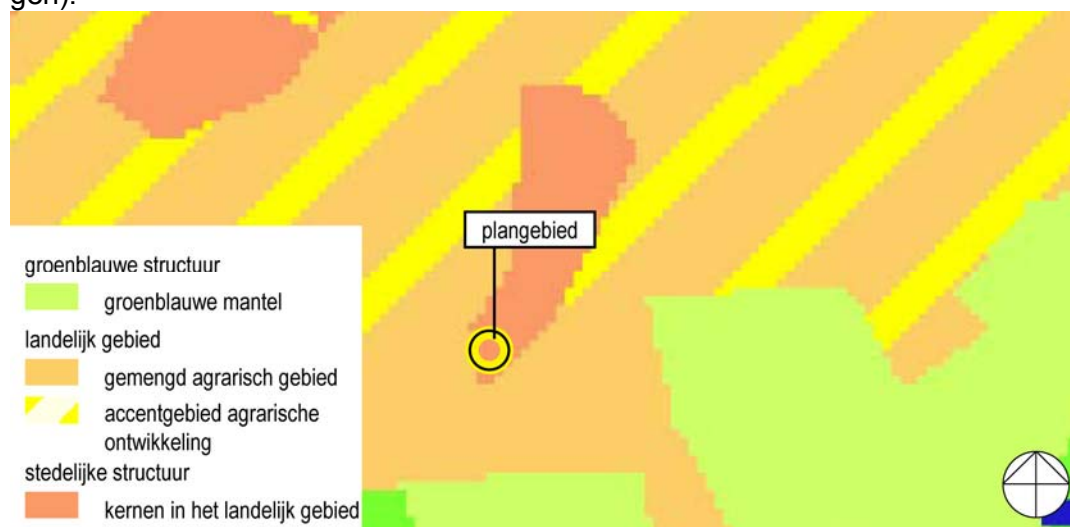
De in voorliggend plan opgenomen wateraspecten voldoen aan de eisen van het waterschap en worden geacht daarmee tevens te voldoen aan het nationale belang in de Realisatieparagraaf.

2.2 Provinciaal niveau

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening bevat de visie van het provinciale bestuur op de ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart. Onderhavig plangebied ligt in de aanduiding 'kernen in het landelijk gebied'. In de 'kernen in het landelijk gebied' met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).



Afbeelding 4: uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Conclusie

Voorliggend plan voldoet aan de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

2.2.2 Verordening ruimte

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld met algemene en specifieke eisen ten aanzien van ruimtelijke besluiten van gemeenten. De Verordening ruimte wordt gefaseerd ingevoerd. Fase 1 van de verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. Fase 2 is op 1 juni 2010 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Naar verwachting zal de Verordening Ruimte fase 2 op 1 januari 2011 in werking treden. In deze paragraaf is een toetsing van voorliggend plan aan de Verordening ruimte fase 1 en 2 opgenomen.

Het plangebied valt binnen Bestaand stedelijk gebied.

Voor onderhavig plan zijn artikel 2.1.3 en 2.1.6 van toepassing. Hieronder wordt getoetst of het plan aan deze regels voldoet.

Artikel 2.1.3. Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied
Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in het bestaand stedelijk gebied.

Onderhavig plan ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

Artikel 2.1.6. Regels voor nieuwbouw van woningen

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen, bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. *de afspraken die daaromtrent in het regionaal planningsoverleg als bedoeld in artikel 4.1.5, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;*
 - b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:*
 - a. *die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en*
 - b. *die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

Ad 1a: De planlocatie is opgenomen in het vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma, dat de input vormt voor het regionaal planningsoverleg.

Ad 1b: Voor de locatie zijn zes dure koopwoningen opgenomen in het woningbouwprogramma.

Ad 2a: Zie ad 1b.

Ad 2b: Zie ad 1b.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Verordening ruimte.

2.2.3 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte (2006)

De regeling Ruimte voor Ruimte (2006) heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestemd met het beginsel Ruimte voor Ruimte.

De beleidsregel bevat zowel voorwaarden voor de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen (sloopregeling) als voor de locatie waar de Ruimte voor Ruimte-kavels mogen worden gerealiseerd.

De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-kavels is direct gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Voor de sloop van 1000 m² stallen en de bijbehorende milieuwinst mag één Ruimte voor Ruimte-kavel worden ontwikkeld.

Om aan te tonen dat er inderdaad per te ontwikkelen woningbouwkavel 1000 m² stallen gesloopt zijn stelt de provincie conform afspraken met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dossiernummers ter beschikking van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling. De benodigde dossiernummers voor onderhavig plangebied zijn opgenomen in onderstaande tabel.

aanvraagnummer	mestnummer	sloop m ²	toegekende sloop m ²
4530905	114024855	4.341	4.000
Totaal ingebrachte m ² sloop			4.000

Ten aanzien van de locatie van de Ruimte voor Ruimte-kavels worden de planologische voorwaarden gesteld, deze komen overeen met artikel 3.5.2 uit de Verordening ruimte fase 1.

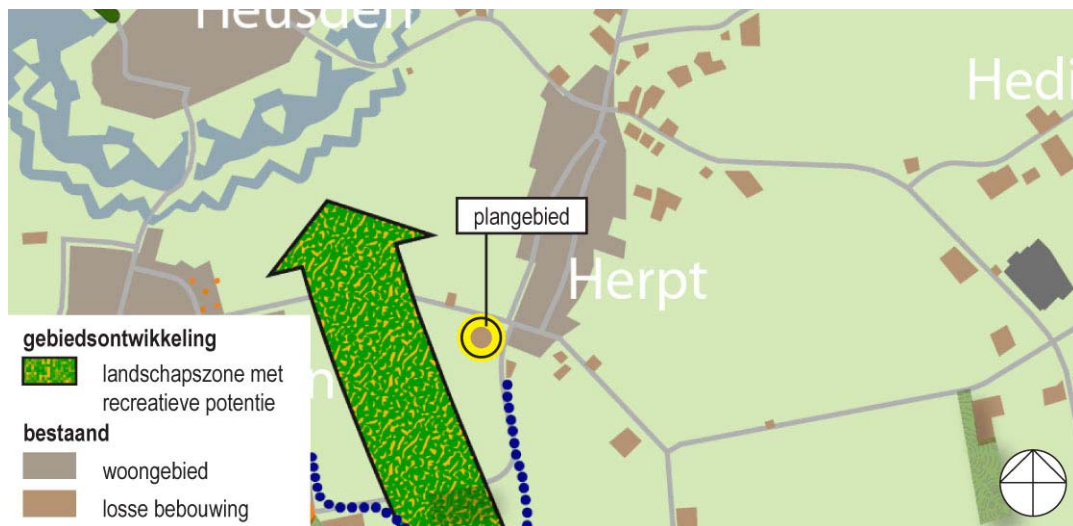
Conclusie

Het plan voldoet aan de beleidsregel Ruimte voor Ruimte.

2.3 Gemeentelijk niveau

2.3.1 Structuurvisie

Door de Gemeente Heusden is op 16 juli 2009 de Structuurvisie “Ideeën voor een plek” vastgesteld. Afbeelding 5 geeft een uitsnede van de plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



Afbeelding 5: Uitsnede plankaart structuurvisie

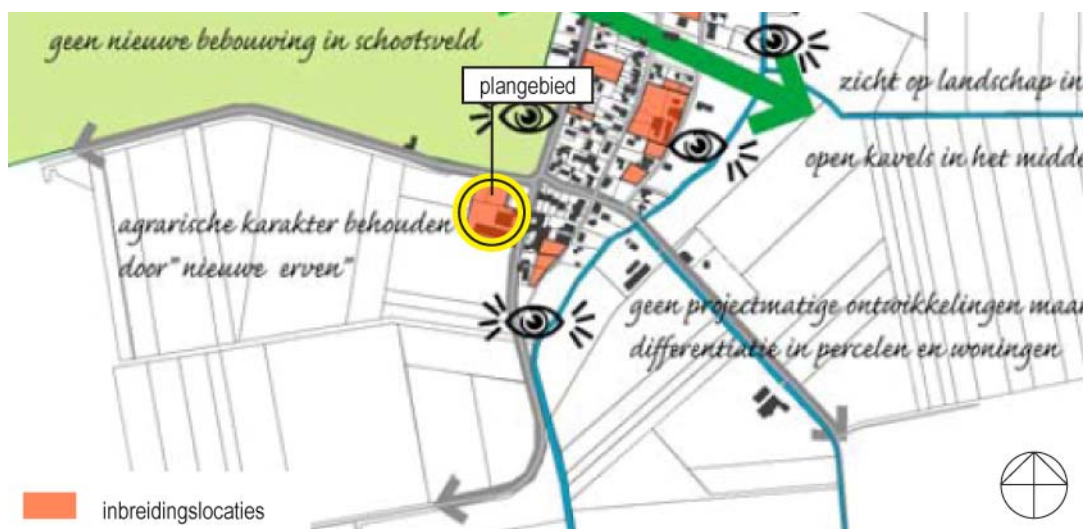
Onderhavig plangebied ligt in de zone buitengebied en is specifiek aangeduid als losse bebouwing. Het gebied wordt belendend door een zone aangeduid als 'landschapszone met recreatieve potentie'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Structuurvisie.

2.3.2 Inbreidingsvisie

In de concept Inbreidingsvisie Herpt d.d. oktober 2009 heeft de gemeente een ruimtelijk kader neergelegd om nieuwe bouwaanvragen te kunnen toetsen. Het plangebied is in deze Inbreidingsvisie aangewezen als mogelijke bouwlocatie, zie Afbeelding 6.



Afbeelding 6 Inbreidingsvisie Herpt

De Inbreidingsvisie onderscheidt drie scenario's voor inbreiding. Voorliggend plan valt onder scenario 2 "Nieuwe Erven". "Nieuwe Erven" beschrijft het nieuw bestemmen van bestaande agrarische bedrijven / bebouwingsclusters. Met betrekking tot deze nieuwbouw wordt als volgt gesteld:

"Bij nieuwbouw geldt dat het boerenerf de basis vormt voor een nieuwe bebouwingsopzet. De compactheid van de gebouwen, de volumes, de samenhang in materialisering en verbinding van het erf met het omringende landschap vormen beeldbepalende kenmerken.

De woningen zijn aan de rand van het dorp en het buitengebied gesitueerd, en moeten zowel vanaf het gemeenschappelijk erf, vanuit de woning en vanuit het omringende landschap zichtbaar zijn. Een en ander mede uit een oogpunt van concentratie van bebouwing alsmede het respecteren van aanwezige kwaliteiten."

Dat het scenario "Nieuwe Erven" geschikt is voor Ruimte voor Ruimte projecten wordt expliciet benoemd.

In de Inbreidingsvisie worden ook een aantal richtlijnen neergelegd ten aanzien van de beeldkwaliteiten. Deze zijn in dit plan meegenomen als ontwerpuitgangspunt.

In hoofdstuk 5 wordt dieper ingegaan op de toe te passen beeldkwaliteit.

Conclusie

Het voorliggend plan geeft concreet invulling aan de Inbreidingsvisie Herpt

2.3.3 Woningbouwplanning 2010 – 2030

Op 24 augustus heeft het college van Heusden ingestemd met de Woningbouwplanning 2010-2030. Deze planning vormt de gemeentelijke input in het regionaal planningsoverleg. In de planning is rekening gehouden met de herontwikkeling van het voormalige agrarische perceel aan de Achterweg 28 in Herpt. Er is voorzien dat ter plaatse in 2012 6 dure koopwoningen worden gerealiseerd.

2.4 **Conclusies beleidskader**

Het plan voldoet aan alle relevante beleidsstukken.

De Inbreidingsvisie bevat enkele richtlijnen die zijn meegenomen als ontwerppuntgangspunt voor dit plan.

3. BESTAANDE TOESTAND

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijk-functionele situatie in de wijdere en de directe omgeving alsmede de bestaande toestand van het plangebied.

3.1 Wijdere omgeving

Afbeelding 7 geeft de ligging van het plangebied in de wijdere omgeving weer.



Afbeelding 7: luchtfoto wijdere omgeving

Ontsluiting

Het noordelijk deel van het plangebied ligt, nog net binnen de bebouwde kom, aan de Herptseweg. De Herptseweg vormt de hoofdverbinding vormt tussen Herpt en Oud-Heusden. De zuidzijde van het perceel grenst aan de Achterweg, een kleinschalige verbinding tussen Herpt en het zuidelijke deel van Oud-Heusden.

Ruimtelijk-functioneel

De nederzetting Herpt is ontstaan tussen 1100 en 1300 langs drie linten, parallel aan het Oude Maasje. Deze linten zijn thans bekend als de Burgemeester Buijsstraat, de Hoofdstraat en de Achterweg. Het plangebied ligt aan dit laatste lint.

De bebouwing van het plangebied is de eerste bebouwing aan de westelijke zijde van de Achterweg bij binnenkomst van het dorp vanuit het zuiden. Daarmee maakt het plangebied als het ware onderdeel uit van een informele dorpsentree. De bebouwing aan de Achterweg vormt aan deze zijde de rand van het dorp en daarmee de scheiding tussen een relatief grootschalige en rechtlijnige agrarische verkaveling in het westen en een kleinschalige woonverkaveling in het oosten.

De noordelijke zijde van het plangebied grenst aan de Herptseweg. De Herptseweg is een relatief jonge ontsluiting die is ontstaan ter plekke van het Oudheusdensch Pad, een oude polderweg die tegenwoordig de verbinding met het nabijgelegen Oud-Heusden verzorgt. Ook hier maakt het plangebied deel uit van het ensemble rondom de dorpsentree.

De Herptseweg vormt de scheiding tussen het in het Rijksbeschermd stadsgezicht beschermde deel van het schootsveld van de vesting Heusden in het noorden en een meer omsloten agrarisch gebied tussen Oud-Heusden en het Oude Maasje in het zuiden.

De bebouwing van Herpt bestaat overwegend uit vrijstaande woningen met eenvoudige volumes in één laag met kap. De kappen zijn zowel haaks op als parallel aan de linten gesitueerd. Rooilijnen zijn zeer informeel en verspringend. Zowel hoofdvormen van de bebouwing, de kappen als het materiaalgebruik zijn zeer eenvoudig en bescheiden.

Aan de randen van het dorp bevinden zich diverse agrarische bedrijven. De schaalgrootte van deze bedrijven is beduidend groter dan van de woonbebouwing. Hierdoor zijn de agrarische ensembles sterk beeldbepalend in de uitstraling van het dorp. Dit wordt versterkt doordat Herpt een dorp is in een open landschap met lange zichtlijnen. Het gebied ten westen van Herpt is een goed geconserveerd deel van het schootsveld van de oude vesting Heusden. De vesting tekent zich hier af aan de horizon.

Het karakter van de Herptseweg en het centrale deel van de Achterweg wordt in belangrijke mate bepaald door een laanbeplanting van gewone es (*fraxinus excelsior*). De overige wegen in de directe omgeving en het zuidelijke deel van de Achterweg hebben geen significante laanbeplanting. Woonerven bevatten doorgaans enkele bomen. De voorzijde van het erf is helder geordend en groen ingericht. De agrarische erven zijn deels verhard of halfverhard en geordend rond een centrale plaats met veelal enkele bomen. Waar het erf aan het landschap grenst, is doorgaans sprake van een houtsingel parallel aan de verkavelingsrichting.

3.2 Directe omgeving en plangebied

Kaart 1 is een weergave van de bestaande toestand van de directe omgeving en is bijgevoegd als bijlage 1.

Ontsluiting

Zoals vermeld ligt onderhavig plangebied aan zowel de Herptseweg als de Achterweg. De intensiteit op de Achterweg is relatief laag. De intensiteit op de Herptseweg is relatief groot. Bij beide wegen zijn vrijwel alle aanliggende percelen rechtstreeks op de weg ontsloten. Afbeelding 8 is een foto van het plangebied genomen vanaf de Achterweg.



Afbeelding 8: foto plangebied vanaf Achterweg

Bebouwing en functies

Het bebouwingslint aan de Achterweg bestaat uit individuele bebouwing op ruime percelen. Enkele woonboerderijen worden afgewisseld door recentere bebouwing. Er is sprake van een menging van wonen en (agrarische) bedrijvigheid. De woningen staan aan de straatzijde. De bedrijfsbebouwing staat overwegend achter de woningen, zie Afbeelding 9.



Afbeelding 9: bestaand boerenerf Achterweg 28

Beplanting

Het centrale deel van de Achterweg, tussen de Herptseweg en de Akkerstraat wordt aan de westzijde begeleid door laanbeplanting van volgroeide gewone es (*fraxinus excelsior*). De Herptseweg wordt aan beide zijden begeleid door een laanbeplanting van eveneens volgroeide gewone es.

Beide wegen zijn voorzien van een groene berm, typerend voor de omgeving. Het overige groen wordt gevormd door de erfbeplanting op de individuele percelen. Erfscheidingen zijn hoofdzakelijk vormgegeven als hagen. Incidenteel hebben erfscheidingen aan de zijde van het open gebied de vorm van houtwallen, dit vindt voornamelijk plaats aan de randen van boerenerven.

4. **PLANBESCHRIJVING**

Na voorgaande inventarisatie en analyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan. Kaart 2 in bijlage 2 is de inrichtingsschets.

4.1 **Uitgangspunten**

Kern van de opgave is het realiseren van vier Ruimte voor Ruimte-kavels en twee reguliere kavels ten behoeve van het bouwen van 6 woningen. Het gewenste sfeerbeeld is landelijk wonen, gebaseerd op de dorpse kwaliteiten van Herpt.

De nieuwe bebouwingmogelijkheden blijven globaal binnen het gebied waar zich momenteel de agrarische opstallen bevinden. Dit voorkomt aantasting van de landschappelijke kwaliteiten van open gebied door uitbreiding van gebouwd volume.

Kenmerkend voor Herpt zijn een aantal boerenerven die zich verspreid langs de randen van het dorp bevinden. De oorspronkelijke opstallen in het plangebied vormen samen een dergelijk boerenerf, een typisch ensemble voor Herpt.

Een deel van de nieuw te realiseren woningen zal, samen met het te behouden woonhuis, een nieuw boerenerf gaan vormen. Dit boerenerfconcept vormt tevens onderdeel van de voorwaarden die het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Heusden (in antwoord op het ingediende principeverzoek) heeft gesteld aan het verlenen van medewerking aan het voorliggend bestemmingsplan.

De gemeente Heusden heeft een aantal ontwerpuitgangspunten voor het boerenerfprincipe geformuleerd:

- 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).

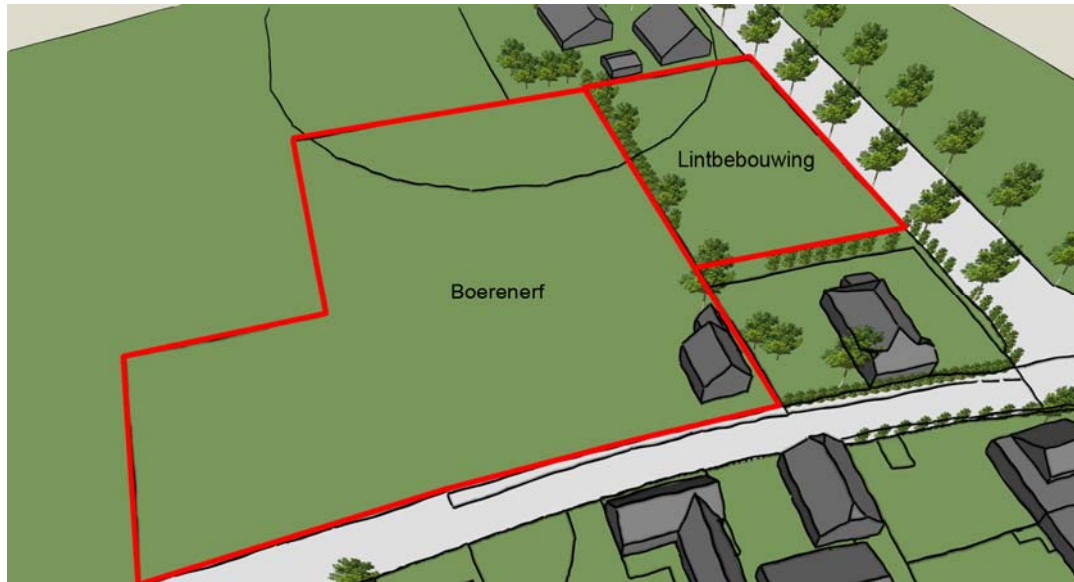
Uit paragraaf 4.2 zal blijken dat dit boerenerfconcept maximaal is doorgevoerd in het voorliggend bestemmingsplan

Tot slot bestaat er de wens te komen tot een duurzame planontwikkeling. Een integrale benadering van het begrip duurzaamheid, door alle lagen van het planproces, is daarbij essentieel. Ook dit bestemmingsplan kan daarin bijdragen. Derhalve is in het ontwerp rekening gehouden met onder andere de volgende aspecten:

- Cultuurhistorie; het is aannemelijk dat een plan dat zich goed voegt in zijn context breed gedragen zal worden, dit bevordert de levensduur van het gerealiseerde. In dit plan wordt de relatie met de cultuurhistorie hoofdzakelijk gelegd middels het integraal doorvoeren van het boerenerfconcept.
- Gunstige zonoriëntatie van de woningen ten behoeve van een efficiënt energiegebruik.
- Goed waterbeheer.
- Minimaliseren van verhard oppervlak.

4.2 Hoofdstructuur

Dit bestemmingsplan maakt een ruimtelijk onderscheid tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het plangebied. Afbeelding 10 is hiervan een grafische weergave. De bestaande houtwal op de grens van percelen F1000 en F0335 vormt de fysieke scheiding tussen beide plandelen.



Afbeelding 10: principe indeling plangebied

4.2.1 Lintbebouwing

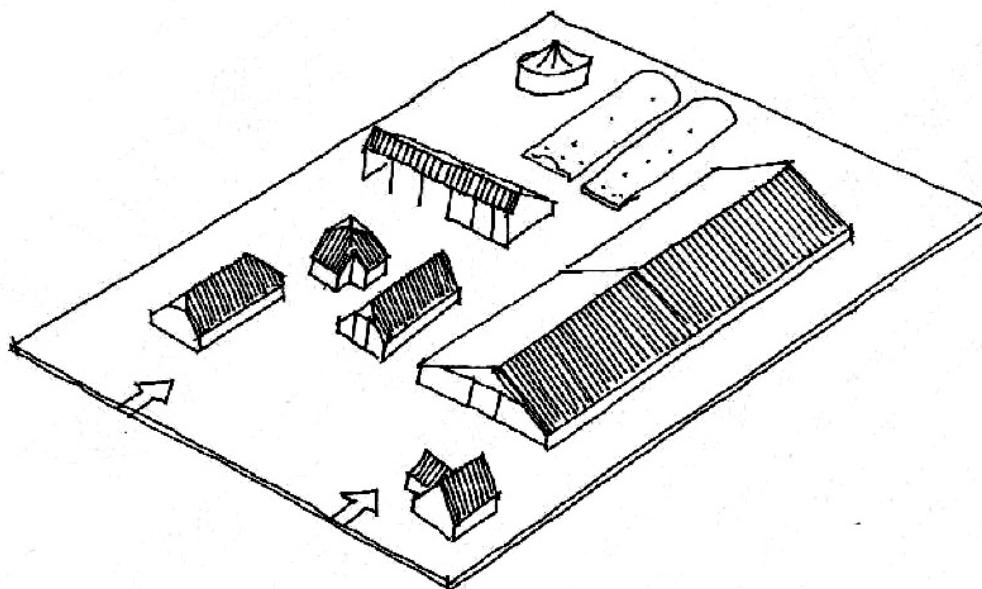
Het noordelijk deel van het plangebied is onderdeel van de bestaande lintbebouwing. De bebouwing van de Herptseweg is een relatief nieuwe bebouwingsreeks, opgebouwd uit hoofdzakelijk vrijstaande woningen. In massa, architectuur en positionering op het kavel verschilt deze bebouwing niet van de kenmerkende lintbebouwing in de rest van het dorp. Hoofdvormen, kapvorm en materialisering zijn eenvoudig. Rooilijnen en nokrichting zijn divers (verspringend binnen een ruime bandbreedte c.q. zowel haaks op als parallel aan de weg). Zolang de nieuwe bebouwing aan deze zijde zich voegt binnen de kenmerkende bebouwingsfeer van Herpt, is er relatief veel vrijheid mogelijk in architectuur. Er is aan de Herptseweg ruimte voor twee woningen, zie Afbeelding 11.



Afbeelding 11: schets vrijstaande woningen Herptseweg

4.2.2 Boerenerf principe

Het introduceren van het boerenerf principe is van toepassing op het zuidelijk deel van het plangebied. Een boerenerf kent een aantal typerende opstallen die ieder met hun specifieke kenmerken de bouwstenen van het ensemble vormen. De nieuwe woningen refereren ieder aan één van deze bouwstenen en waarborgen zodoende het karakter van het geheel. Afbeelding 12 is een schets van een uitgebreid boerenerf met verschillende bebouwingstypologieën.



Afbeelding 12: principeschets boerenerf

Woonhuis

Het woonhuis vormt het gezicht van het boeren erf aan de straat. Afhankelijk van het type boerderij is het woonhuis een vrijstaand pand of vormt het een onderdeel van de massa waarin zich ook de stal bevindt. Traditioneel hebben de meeste boerenerven één woonhuis maar boerenerven met meerdere woonhuizen (voor zoons, dochters of meewerkend personeel) komen ook regelmatig voor. Gezien de positie van het woonhuis op het kavel en de status die er aan ontleend wordt, is het woonhuis het rijkst aan detaillering en gebouwd met relatief hoogwaardige materialen. In een omgeving als Herpt betekent 'rijk gedetailleerd' echter niet 'rijk gedecoreerd', weelderige ornamentiek en uitbundige vormtaal zijn hier niet op hun plaats.

Oude stal

Van oudsher is de oude stal de meest voornamelijk opstal op het erf. De oude stal is in hoogte dominant en altijd achter de voorgevelrooilijn van het woonhuis gesitueerd. De nokrichting is dwars op de weg gesitueerd. De hoofdvorm is eenvoudig zonder aan- of opbouwen. De materialisering is verwant aan het oude woonhuis, oudere stallen hebben een rieten kap met wolfsenden.



Afbeelding 13: oude stal

Grote schuur

De grote schuur(en) is (zijn) doorgaans het (de) grootste volume(s) op het erf. Deze zijn van meer recente datum. De hoofdvorm is zeer eenvoudig en langgerekt met een lage kap. De kap is dwars op de weg gesitueerd. De materialisering is eenvoudige. Vaak wordt geteerd gepotdekseld hout toegepast als gevel en plaatmateriaal (golfplaat) voor op het dak. De grote schuur is zeer terughoudend in verschijningsvorm.



Afbeelding 14: grote schuur

Veldschuur

De veldschuur is een open gebouw zonder voorgevel, oorspronkelijk bedoeld voor opslag. De veldschuur wordt geplaatst met de nokrichting haaks op die van de stal met, de open zijde bevindt zich aan het erf. Indien deze open zijde wordt voorzien van een terugliggende glasgevel kan de typologie met behoud van karakter worden aangewend als woonhuis. De materialisering van de veldschuur is wat betreft de gevel verwant aan de grote schuur, de materialisering van het dak is verwant aan die van het oude woonhuis. Zeer typerend voor de veldschuur is de asymmetrische kap met een lang deel met een lage goothoogte aan de achterzijde en een voorzijde die slechts functioneert als afdakje met een hoge goothoogte. Zie Afbeelding 15 (linker foto).



Afbeelding 15: veldschuur met overstek (links), bakhuisje (rechts)

Bakhuisje

Het bakhuisje is een klein stenen gebouwtje met een eenvoudige vorm zonder toevoegingen. De nokrichting is overwegend haaks op de nokrichting van de stal. Het bakhuisje heeft een vrijstaande plaatsing nabij de stal of het woonhuis, in ieder geval achter de voorgevelrooilijn van het huis. Afbeelding 15 (rechter foto) is een voorbeeld van een bakhuisje.

Kleine veldschuur

Idem als de veldschuur maar dan in kleinere uitvoering als bijgebouw. De nokrichting is dan minder relevant.

Erf

De inrichting van de open ruimte op het erf kent eveneens twee typologieën: voorerf en het werkerf.

Van oudsher is het woonhuis het centrale gebouw op het voorerf. Het voorerf, gelegen aan de straatzijde, heeft een representatief en geordend karakter. Mogelijk bevinden zich hier, naast het woonhuis, onder andere een siertuin, een moestuin, een waterput, het kippenhok en de boomgaard.

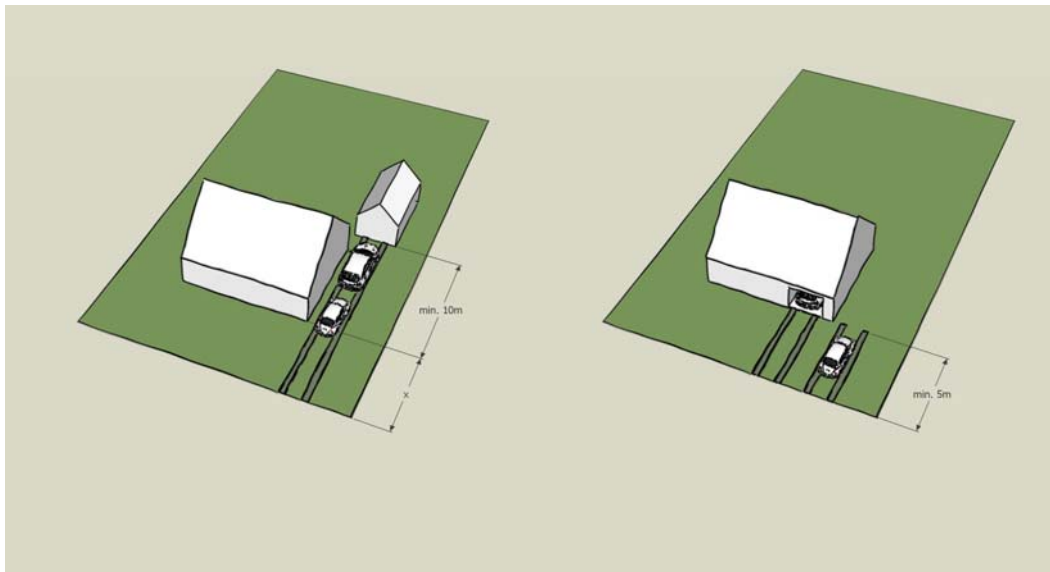


Afbeelding 16: voorerf (links) en werkerf (rechts)

Het werkerf is geconcentreerd rond de centrale plaats en heeft een informele inrichting. Hier bevinden zich alle overige genoemde opstallen. Deze opstallen zijn compact geordend. Naast de ruimtelijke kwaliteit die dit biedt waarborgt deze plaatsing tevens de afstand van de bebouwing tot de milieucontour van naastgelegen veehouderij.

4.3 Ontsluiting en parkeren

De twee woningen aan de Herptseweg worden direct ontsloten aan de weg. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein volgens de gemeentelijke parkeernorm van 1,8. Hiertoe zal een inrit gecreëerd worden door de bestaande grasberm, rekening houdend met de bestaande bomen in die berm. Inpandig parkeren gebeurt in de hoofdbouwmassa of in een vrijstaande garage of carport.



Afbeelding 17: parkeren in een vrijstaand bijgebouw (links) of in het hoofdvolume (rechts)

De woningen rond het boerenerf (de bestaande woning uitgezonderd) worden ontsloten vanaf het erf. Dit erf heeft één centrale inrit vanaf de openbare weg. Op het erf is ruimte voor bezoekersparkeren. Daarnaast heeft iedere woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Inpandig parkeren gebeurt in de hoofdbouw-massa of in een vrijstaande garage of carport.

Het erf heeft een informele inrichting, bij voorkeur gebruikmakend van een half-verharding met een doorlatend oppervlak, bijvoorbeeld in de vorm van grind. Het erf is een centrale ontmoetingsruimte met naast het parkeren ruimte voor onder andere spelen en groen.

4.4 Verkaveling en functies

In het nieuwe boerenerfconcept bevindt zich naast de bestaande woning ook een nieuw woonhuis op het erf. De aanwezigheid van dit woonhuis kan worden gezien als tweede woonhuis op het erf maar mag ook worden geïnterpreteerd als onderdeel van een tweede boerenerf binnen de plangrenzen. Deze beide interpretaties zijn uitwisselbaar en kunnen worden gerealiseerd binnen dezelfde randvoorwaarden.

De stalwoning is geplaatst achter het bestaande woonhuis. De stalwoning is de grootste woning op het erf en is tevens geplaatst op het grootste kavel. Afbeelding 18 is een voorbeeld van een stalwoning.



Afbeelding 18: referentie stalwoning

De schuurwoning bevindt zich in de zuidelijkwestelijke hoek van het erf. De nokrichting van de schuurwoning is haaks op de weg gesitueerd. Ook hier is het volume eenvoudig van hoofdvorm. De rooilijn van de woning bevindt zich zo dicht mogelijk op de noordelijke erfgrans, teneinde het contact met het erf te maximaliseren. Afbeelding 19 is een referentiefoto van een schuurwoning.



Afbeelding 19: referentie schuurwoning

De veldschuurwoning is het sluitstuk van de verkaveling. De woning is met de nok overdwars geplaatst aan de achterzijde van het plangebied. De afstand van de veldschuurwoning tot de oostelijke erfgrans is minimaal, teneinde de ruimte van het boerenerf visueel goed te kunnen beëindigen. Afbeelding 20 is een voorbeeld van een veldschuurwoning.



Afbeelding 20: referentie veldschuurwoning

De twee vrijstaande woningen aan de Herptseweg voegen zich in het spel van de verspringende rooilijnen aan diezelfde weg. Afbeelding 21 is een referentiefoto van een vrijstaande woning.



Afbeelding 21: referentie vrijstaande woning

De woonboerderij op de hoek van de Herptseweg en de Achterweg is karakteristiek voor zijn omgeving. Om het aanzien van deze boerderij te respecteren en tevens voldoende afstand tot de weg te creëren geldt de geprojecteerde lijn waarin

de zijgevel van deze woonboerderij aan de Herptseweg ligt als uiterste bebouwingsgrens voor de twee vrije kavels. Ten behoeve van de kenmerkende differentiatie in het straatbeeld van Herpt is de meest oostelijke woning bij voorkeur georiënteerd met de nokrichting haaks op de weg en de meest westelijke woning met de nokrichting parallel aan de weg.

In de oorspronkelijke situatie vormt de bebouwing van het plangebied de eerste bebouwing van het dorp bij binnenkomst vanaf de Achterweg, zie Afbeelding 22. Ook in de nieuwe situatie zal dat het geval zijn. Deze dorpsentree, heeft in lijn met de rest van het dorp, een informeel karakter. De overgang tussen dorp en landschap is een geleidelijke, zachte overgang. Dat zachte karakter wordt versterkt door de aanwezige houtopstanden.

In voorliggend bestemmingsplan wordt dit karakter behouden. Mede daarom is bouwhoogte van de schuurwoning lager dan de daarachter gelegen de veldschuurwoning. De bouwhoogte van de veldschuurwoning is op zijn beurt weer lager dan de bouwhoogte van de stalwoning. Vanaf de landschapszijde ontstaat zo een serie coulissen van bebouwing en groen die de ervaring van het weidse landschap op subtiele wijze scheiden van de beslotenheid van het dorp.



Afbeelding 22: dorpsentree vanaf de Achterweg

4.5 Groen en water

Aan de zijde van de Herptseweg biedt de bestaande laanbeplanting een sterke ruimtelijke kwaliteit, deze wordt volledig gehandhaafd. Afbeelding 23 is een foto van de Herptseweg richting het dorp.



Afbeelding 23: laanbeplanting van de Herptseweg

Traditioneel worden boerenerven veelal begrensd door houtwallen aan weerszijden, haaks op de weg, parallel aan de verkavelingsrichting. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een dergelijke houtwal voorgesteld. Deze houtwal fungeert tevens als verzachtend element in de overgang van het landschap naar de bebouwing.

De houtwal die de noordelijke en zuidelijke zijde van het plangebied scheidt, is het noordelijke antwoord op de houtwal aan de zuidelijke zijde van het boerenerf. Zo mogelijk wordt deze behouden en versterkt.



Afbeelding 24: bestaande houtwal in het plangebied

Daar waar het kavel aan het landschap grenst en zich geen houtwal bevindt wordt bij voorkeur géén erfscheiding gerealiseerd. Het uitzicht op het landschap wordt daarmee optimaal benut. Indien hier toch een erfscheiding noodzakelijk is, is deze ten hoogste twee meter hoog en groen uitgevoerd.

De kavels hebben een groene, bij voorkeur gemeenschappelijke erfscheiding. Door het besloten karakter van het erf wordt een erfscheiding aan de voorzijde niet noodzakelijk geacht. Indien er toch sprake is van een erfscheiding, krijgt deze de vorm van een haag van ten hoogste één meter. In de lijn van het boerenerf is er in het meest zuidelijke deel van het plangebied ruimte voor het realiseren van een boomgaard of populierenbosje. Afbeelding 25 geeft een beeld van een haag en een boomgaard.



Afbeelding 25: haag (links) en boomgaard (rechts)

Alle aan te planten bomen en heesters dienen van inheemse soorten te zijn, passend in de landschappelijke kwaliteiten van Herpt.

4.6 Duurzaamheid

4.6.1 Richtlijnen VROM

Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft in samenwerking met enkele andere partners een brochure gemaakt 'Overzicht borgingsmogelijkheden voor milieu in ruimtelijke planvorming', een bijlage bij de publicatie Milieu in ruimtelijke plannen van juli 2008.

De brochure heeft als doel om tot een duurzame ruimtelijke ontwikkeling te stimuleren en bevat een aantal concrete maatregelen, die zijn onderverdeeld naar thema:

- flora en fauna;
- bodem, landschap en cultuurhistorie;
- water;
- verkeer;
- energie;
- afval;
- woon- en leefmilieu;
- ruimtegebruik.

4.6.2 **Beleid gemeente**

De gemeente Heusden heeft in het rapport 'Duurzaamheidsagenda, een kader voor duurzaamheid in de gemeente Heusden', haar eigen duurzaamheidsambitie vastgelegd. De gemeente wil een zo groot mogelijke bijdrage te leveren aan het

terugdringen van de CO₂ uitstoot door energiebesparing en het inzetten van duurzame energiebronnen. De gemeente wil middels de Rijks regeling 'Stimulering Lokale Klimaatinitiatieven' haar ambitie concretiseren. De voor dit bestemmingsplan relevante items zijn:

- realiseren van woningen met een 75% verscherpte Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) of realiseren van energieneutrale woningen;
- 10% van de energie die binnen de gemeentegrenzen wordt gebruikt wordt duurzaam opgewekt en geleverd via grootschalige en/of collectieve opties zoals windenergie, energie uit biomassa, energie uit waterkracht of warmte/koude/opslag;
- eventueel toepassing van LED verlichting in openbare verlichting.

4.6.3 Duurzame maatregelen

In voorliggend plan zijn op basis van de VROM brochure en het gemeentelijk beleid de volgende concrete maatregelen opgenomen om tot een duurzame ruimtelijke ontwikkeling te komen:

flora en fauna

- een flora fauna onderzoek is uitgevoerd conform de wettelijke verplichting

water

- de afvoer van het (schone) hemelwater is gescheiden van de droogweerafvoer;
- het hemelwater wordt het eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd;
- er worden geen uitlogende materialen gebruikt;

energie

- het toepassen van bepaalde vormen van warmte en koude opslag is mogelijk;
- het gebruik van actieve zonne-energie (zonnepanelen) is mogelijk;

woon- en leefklimaat

- het plan heeft een duidelijke identiteit (boerenerf concept);
- het gezamenlijke erf heeft een open karakter wat de sociale veiligheid bevordert;

Ruimtegebruik

- het erf dient zowel als parkeervoorziening en als verblijfsgebied;

4.7 Beeldkwaliteit

Aanvullend op de planbeschrijving in voorgaand hoofdstuk is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is opgenomen in een separaat document dat dient als toetsingkader voor de ruimtelijke kwaliteit van de invulling van het plan.

5. UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven.

5.1 Bodem

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. uit Oirschot heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennend bodemonderzoek Locatie aan de Achterweg 28 te Herpt" (30 januari 2009, 62599). Het rapport is bijgevoegd als bijlage 4. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport zijn hieronder integraal weergegeven.

"Daar som (cis, trans) 1,2 –dichloorethenen, barium en xylenen in het grondwater en lood en zink in de bovengrond de desbetreffende streefwaarden/achtergrondwaarden overschrijden dient de onderzoekshypothese te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen. De gemeente is in deze echter bevoegd gezag.

Opgemerkt wordt dat een eventuele puinlaag onder de betonverharding en stelconplaten niet is meegenomen in het onderzoek. "

Algemene conclusie

Tijdens / na de verwijdering van de stelconplaten en de betonverharding wordt bepaald of een aanvullend onderzoek naar bodemverontreiniging moet worden uitgevoerd. Dit wordt getoetst in de procedure voor de verlening van de omgevingsvergunning waarmee het bouwen mogelijk wordt gemaakt. Het reeds uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodemgesteldheid niet geschikt zou zijn voor de toekomstige functie. Derhalve levert het aspect bodem geen belemmeringen op aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.2 Verkeerslawaai

Amitec Milieuadviezen B.V. heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet geluidhinder. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in het rapport Akoestisch onderzoek, Achterweg 28 te Herpt, AV.043w-2, d.d. 27 oktober 2009, zie bijlage 5. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport zijn hieronder integraal weergegeven.

"Het onderzoek vindt plaats in het kader van een wijziging van het bestemmingsplan. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de Achterweg, Hoofdstraat, Herptseweg en de Van Cuijkstraat te Herpt. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting ter plaatse van het bouwplan vanwege het wegverkeer. Het plangebied is gelegen binnen de verkeerskundige kom.

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd binnen de zones van wegen en industrieterreinen. Binnen het plangebied komen geen geluidsgezoneerde industrieterreinen en spoor-, tram- of metrowegen voor. Het akoestisch onderzoek heeft derhalve alleen betrekking op zones langs wegen. Voor het akoestisch onderzoek is de Standaardrekenmethode II (SRM-2, 2006) toegepast. Op grond van de Wet geluidhinder dient eerst getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarde.

Sinds 1 januari 2007 bestaat op grond van de Wet geluidhinder de mogelijkheid voor gemeenten om zelf hogere waarden vast te stellen. De hoogst toelaatbare gevelbelasting is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh).

Uit de berekeningen blijkt dat op het gehele perceel voldaan wordt aan de hoogst toelaatbare gevelbelasting van 63 dB. Voor de woningen gelegen ten noorden van de (53-5=) 48 dB contourlijn (circa 47 m vanaf de weg van de Herptseweg), zal door de gemeente een procedure voor een hogere waarde doorlopen moeten worden ten einde een hogere waarde voor de L_{den} te verlenen.

Woningen welke gebouwd worden ten zuiden van de (53-5=) 48 dB contourlijn van de Herptseweg voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze woningen hoeft geen hogere waarde procedure gestart te worden.

Tevens zullen maatregelen getroffen moeten worden om een aanvaardbaar binnenniveau te kunnen realiseren. Het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdracht is niet realistisch. Er dient daarom een onderzoek plaats te vinden naar de geluidswering van de gevels van de woningen.

Alvorens een onderzoek naar de geluidswering van de gevels uitgevoerd kan worden dient per woning of per woningblok de exacte geluidsbelasting berekend te worden. Hiervoor dient eerst de exacte ligging van de woningen vastgesteld te worden.”

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies heeft Amitec op basis van de werkelijke bouwblokken aanvullend onderzoek gedaan waarin de exacte geluidsbelasting op de gevels is berekend. De resultaten zijn beschreven in een notitie die is bijgevoegd als bijlage 6.

Conclusie

De geluidsbelasting ter plaatse van de twee (reguliere) woningen aan de Herptseweg is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Het treffen van maatregelen aan de bron, zoals het vervangen van het wegdek, is vanwege beeldkwaliteit en financiële overweging ongewenst. Ook het treffen van maatregelen in de overdrachtsfeer, zoals een geluidsscherm is landschappelijk en stedenbouwkundig gezien geen optie. Daarom wordt een hogere waarde procedure doorlopen worden voor de twee woningen aan de Herptseweg. Indien de hogere grenswaarden worden verleend, vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteitseisen in werking getreden. Deze Wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven, ook voor de 3% grens, op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'.

De bijlage van de regeling geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw bijvoorbeeld geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage-neutraal).

Het plan betekent een toename met zes woningen en blijft daarmee ruim onder het genoemde aantal van 1500 woningen. Het plan is hiermee niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteitseisen is geen 'omgekeerde werking' opgenomen.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

5.4 Externe veiligheid

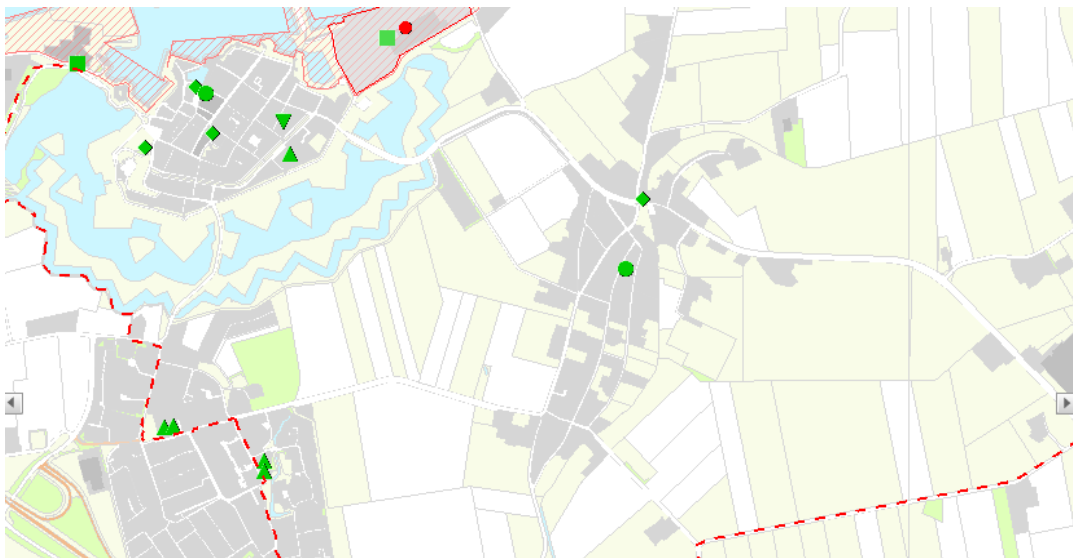
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij inrichtingen.

Burgers moeten voldoende beschermd zijn tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het basisbeschermingsniveau is een basisnorm dat de kans uitdrukt dat een omwonende overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. Het is uitgedrukt in een getal: het plaatsgebonden risico (PR). Dat is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi stelt grenswaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). Op basis van het Bevi zijn vaste veiligheidsafstanden opgenomen of is aangegeven via welke methodiek deze berekend kunnen worden. Deze veiligheidsafstanden worden getoetst aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico.

Daarnaast legt het Bevi een verantwoordingsplicht op voor het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft de kans aan dat een groep personen door een ongeval bij een risicobedrijf overlijdt. Een gemeente of provincie moet een verantwoording van het groepsrisico afleggen bij veranderingen van het groepsrisico. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen.

Afbeelding 26 is een uitsnede van de risicokaart van Brabant. In de directe omgeving bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen en/of objecten op basis waarvan een gevarencoutour geldt. Tevens zijn er geen Bevi-inrichtingen en buisleidingen gevaarlijke stoffen in de directe omgeving zijn gesitueerd.



Afbeelding 26: Risicokaart Brabant

Conclusie

Het project is niet in strijd met het Bevi en is niet gelegen in de directe nabijheid van een transportroute of buisleiding vervoer van gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid is derhalve niet relevant voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen niet-agrarische bedrijven.

Conclusie

Het voorliggend plan vormt geen belemmering voor niet agrarische bedrijven in de omgeving. Tevens is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat aangezien er geen niet-agrarische bedrijven in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

5.6 Geurhinder veehouderijen

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Op basis van deze wet moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormen voor omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of het leefklimaat in het plangebied voldoende is.

Feitelijke situatie

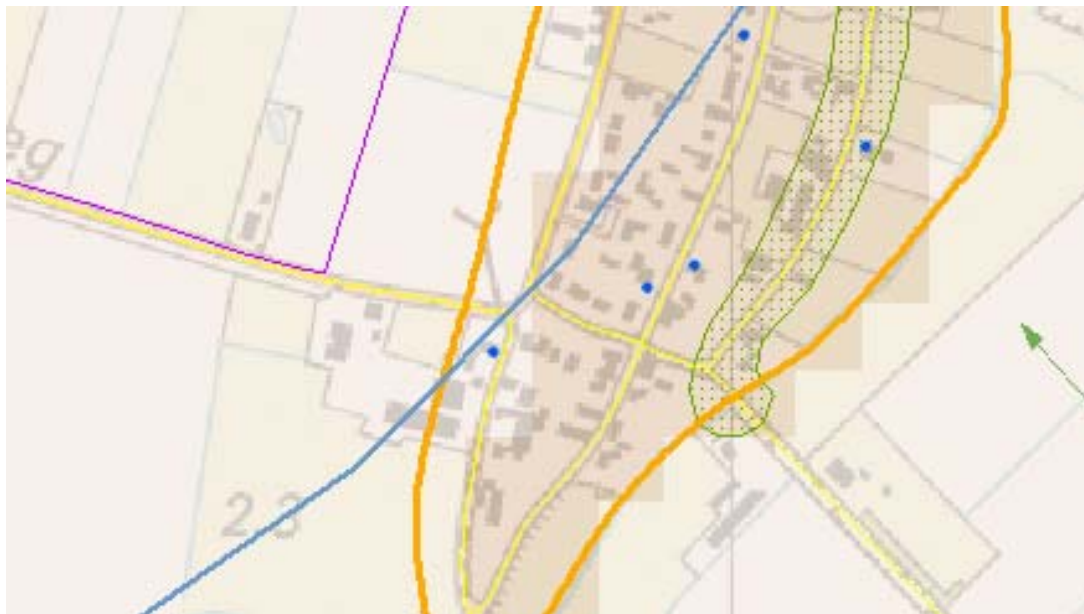
Voor de Herptseweg 1 is op 7 november 2008 een milieumelding gedaan voor het houden van paarden (pony's), geiten, ganzen, pauwen en poezen. Inmiddels is gebleken dat er geen sprake is van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. Ter plaatse is sprake van het hobbymatig houden van een beperkt aantal dieren en er is geen sprake van het houden van dieren 'als het ware dat bedrijfsmatig'. Ook is het niet mogelijk om op basis van het vigerend bestemmingsplan opnieuw agrarische bedrijfsmatige activiteiten te ontwikkelen. De geplande woningbouw vormt geen belemmering voor het gebruik van het perceel Herptseweg 1 overeenkomstig de bestemming Wonen. Een wijziging van deze bestemming in een agrarische bestemming is niet aan de orde. De afstand tussen de hobbymatig gehouden dieren en de beoogde nieuwbouw is dermate groot, dat ter hoogte van de beoogde nieuwbouw sprake is van een gezond woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Afbeelding 27 geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant weer. Onderhavig plangebied is hierop aangegeven.



Afbeelding 27: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

5.7.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² én gelegen binnen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Het plangebied ligt binnen een zone met de aanduiding lage archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is derhalve formeel niet vereist, maar is wel uitgevoerd vanwege de nabijheid van het oude Maasje.

Bilan heeft het archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in rapport "Heusden 2010/B1618 (NB) – Herpt, Achterweg 28", 1873 9350, d.d. 30-08-2010", zie bijlage 7.

De conclusie is hieronder integraal geciteerd:

Op 27 november 2008 verleende Bureau Verkuylen BV namens Ruimte voor Ruimte CV aan BILAN opdracht voor een archeologisch bureau- en inventariserend booronderzoek (karterende fase) voor het plangebied 'Achterweg 28' in Herpt in de gemeente Heusden (provincie Noord-Brabant).

Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied volgens de IKAW vanwege de ligging op de relatief recente stroomgordel van het Oude Maasje een lage archeologische verwachting. Op de oeverwallen van deze rivier zijn echter archeologische waarden uit de late ijzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen bekend. Het gebied direct ten oosten van het plangebied heeft vanwege het voorkomen van oude woongronden van Herpt wel een hoge archeologische verwachting. In het begin van de negentiende eeuw bevond zich echter ook in het plangebied bebouwing van deze nederzetting. In de omgeving van het plangebied zijn archeologische waarden uit de vroege en late Middeleeuwen, de Nieuwe tijd en mogelijk ook uit de Romeinse tijd aangetroffen.

Het oostelijke deel van het plangebied is in ieder geval vanaf de eerste helft van de negentiende en mogelijk eerder bebouwd geweest. In de loop van de negentiende en/of twintigste eeuw is deze bebouwing vervangen door nieuwbouw. Het centrale deel van het plangebied is vanaf de jaren vijftig bebouwd geweest. In de jaren zeventig is de bebouwing in het plangebied door nieuwere grotere bebouwing vervangen en is ook het noordelijke deel van het plangebied bebouwd geraakt. Over het algemeen heeft bedrijfsbebouwing een beperkte funderingsdiepte, waardoor de verwachting is dat de bodem in het plangebied nog grotendeels onverstoorde is. Op basis van deze gegevens kunnen in de afzettingen van het Oude Maasje (vanaf of nabij het maaiveld) archeologische waarden uit de late ijzertijd, Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd aanwezig zijn en wordt aan het plangebied een hoge archeologische verwachting toegekend.

Uit het veldonderzoek bleek dat de geul-/ oeverwalafzettingen van de stroomgordel van het Oude Maasje in het plangebied vanaf een diepte van 60 à 165 cm –mv (d.w.z. 34 à 164 cm +NAP) aanwezig zijn. Deze afzettingen zijn afgedekt met kleiiger oeverwal(-kom-nabije-)afzettingen. De top van deze afzettingen zijn door antropogene afzettingen beïnvloed, waardoor waarschijnlijk een oude woongrond is ontstaan. Deze oude woongrond is plaatselijk door recentere ingrepen verstoord.

Eventuele archeologische waarden worden vanaf het maaiveld verwacht en zullen derhalve bij de bouwwerkzaamheden worden verstoord. Er werden uitsluitend archeologische indicatoren uit de Nieuwe tijd aangetroffen, die kunnen wijzen op een vindplaats in of rondom het plangebied. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is de kans op het aantreffen van indicatoren uit de vroegere perioden klein en kan de aanwezigheid van archeologische waarden uit vroegere perioden niet worden uitgesloten.

Op basis van deze gegevens behoudt het plangebied een hoge archeologische verwachting en wordt, indien in het plangebied bodemingrepen worden uitgevoerd, geadviseerd een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om de aan- of afwezigheid vast te stellen en, indien aanwezig, de aard, het karakter, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de archeologische waarden te bepalen.

Dit selectieadvies moet, voordat bodemversturende activiteiten plaatsvinden, door de verantwoordelijke overheid worden beoordeeld en onderschreven in een selectiebesluit. Voorafgaand aan het vervolgonderzoek dient een Programma van Eisen worden opgesteld, dat dient te worden geaccordeerd door de verantwoordelijke overheid.

Conclusie

Het proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd nadat de bestaande opstallen en verharding zijn gesloopt. Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Op deze wijze is het aspect archeologie in het kader van het bestemmingsplan voldoende geborgd.

5.7.2 Cultuurhistorie

Het dorp Herpt ligt op de oude, hoger gelegen stroomgordel van het Oude Maasje. Vanwege deze ligging heeft het plangebied een hoge verwachting voor archeologische waarden uit de late ijzertijd, Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

In latere perioden was het zuidelijk deel van het plangebied lange tijd in gebruik als bouwland en stond bekend als 'Het Wielblok'. De term 'Wiel' in die naam verwijst naar een diep gat dat wordt uitgekolkst na een dijkdoorbraak, hetgeen enig inzicht geeft in de bewogen geschiedenis van de waterlopen in de omgeving.

De voorzijde van het perceel aan de Achterweg is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant aangeduid met de waardering 'hoog' in de categorie historische stedenbouw. Hier is sprake van een kenmerkende lintbebouwing. De achterzijde van het perceel is op deze kaart aangeduid als onderdeel van het schootsveld in de categorie 'historische zichtrelaties'

De huidige opstallen in het plangebied hebben geen aanduiding als waardevolle of monumentale bebouwing. Het ensemble van het agrarische bedrijf als geheel en diens positie aan de dorpsrand is echter een kenmerkend onderdeel van de dorpsstructuur van Herpt.

In de eerste helft van de negentiende eeuw was het gebied enige tijd in gebruik als bouwland en dan weer als grasland, ingeklemd tussen de Maas in het noorden en het Oude Maasje in het zuiden. De oorspronkelijke bebouwing (boerderij met woonhuis) van het zuidelijke perceel stamt vermoedelijk uit deze periode.

In de jaren vijftig van de 20^{ste} eeuw ontstond er meer bebouwing in het plangebied.

Het huidige woonhuis is vermoedelijk herbouwd in de eerste helft van de 20^{ste} eeuw. De naastgelegen stal stamt uit de jaren zeventig maar de gevelindeling en een afwijkende kleur baksteen in het onderste deel van de gevel duiden erop dat het waarschijnlijk een verbouwing/uitbreiding van een oudere opstal betreft.

Ook in het noordelijk deel van het plangebied zijn in de jaren zeventig bedrijfsloodsen opgericht, deze zijn in de jaren negentig weer gesloopt waarna het betreffende perceel weer zijn oorspronkelijke functie als grasland kreeg.

Naastgelegen boerderij (Achterweg 26) is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object volgens het Monumenten Inventarisatie Project (M.I.P.) dat is uitgevoerd in de periode tussen 1986 en 1995. Deze straatbeeldtyperende boerderij stamt uit 1890 maar heeft geen directe relatie met het plangebied, zie Afbeelding 28.



Afbeelding 28: Achterweg 26

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant bevinden zich binnen het plangebied twee waarden:

- Schootsveld van de vesting Heusden;
- Oeverwalnederzetting Herpt.

Het schootsveld van de vesting Heusden betreft het open, overwegend agrarisch, gebied tussen de vestingwerken van Heusden en Herpt. Van oudsher werd dit terrein ontwaard van bebouwing om goed zicht te hebben op potentiële belagers van de vesting. De bebouwing van voorliggend plan bevindt zich aan de rand van dit schootsveld. De realisatie van de voorziene bebouwing betekent geen noemenswaardige verandering van de grens van dit schootsveld aangezien zich momenteel agrarische opstallen op dezelfde plek bevinden.

De Oeverwalnederzetting Herpt wordt als volgt beschreven:

“Een ten zuidoosten van Heusden gesitueerd gehucht. Herpt heeft een langgerekte, ovaalvormige structuur opgebouwd uit een drietal, licht gebogen, noord-zuid getraceerde wegen, parallel aan het Oude Maasje. De Burgemeester Buysstraat

en de Hoofdstraat zijn hiervan de oudste. Het bebouwingsbeeld is overwegend verspreid met een agrarische functie. Kenmerkend is de padenstructuur gelegen tussen de drie hoofdwegen. Langs verschillende wegen en paden liggen relictten van laanbeplanting, houtkanten en hagen. Herpt ontstond omstreeks de periode 1100-1300 op enkele stroomruggronden van de Maas, aan de westzijde van het Oude Maasje. In het noordelijke gedeelte bevinden zich de restanten van de in 1944 verwoeste kerk (1200-1800), ten westen daarvan werd in 1924 een katholieke kerk opgetrokken. Hier bevindt zich een concentratie van woonhuizen. Na 1940 werd in het zuidelijke en vooral het noordelijke gedeelte de bebouwing verdicht en uitgebreid.”

Voorliggend bestemmingsplan voegt zich binnen bovenstaande beschrijving, met name omdat de voormalige agrarische functie het leidend beginsel vormt voor de te realiseren verkavelingsopzet en woningtypen. Tevens wordt daarbij aangesloten op bijbehorende inrichtingskarakteristieken. De beschreven waarde blijft in tact en wordt niet bedreigd door de geplande ontwikkeling.

Conclusie

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.8 Flora en fauna

De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermd Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

Om een overzicht te verkrijgen van de binnen het plangebied en de omgeving aanwezige beschermde soorten en de eventuele gevolgen van het bouwplan voor deze soorten heeft Staro natuur en beheer een quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek (Rapportnummer P09-0186, november 2009) is bijgevoegd als bijlage 8. De conclusies van het onderzoek zijn hieronder geciteerd:

“Concluderend kan gesteld worden dat:

- de toekomstplannen mogelijk in strijd zijn met de natuurwetgeving wat betreft vleermuizen. Nader onderzoek is voor deze soortgroep nodig;*
- mogelijk huismus, steenuil of kerkuil in het plangebied voorkomen. Nader onderzoek is nodig in het broedseizoen;*
- de aanbevelingen ten aanzien van vogels in acht genomen dienen te worden;*
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.”*

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies heeft Staro Natuur en Buitengebied aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in briefrapport “oplevering resultaten vogel- en vleermuisonderzoek Achterweg 29 (P010-022), d.d. 27 oktober 2010, zie bijlage 9. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder integraal overgenomen:

“Uit het onderzoek blijkt dat vleermuizen foerageren bij het grasveld en beplanting nabij het woonhuis en de stallen, maar dat het geen belangrijk foerageergebied is. In de omgeving van het plangebied is tevens voldoende geschikt foerageergebied

aanwezig. Er zijn geen kraamkolonies en/of winterverblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen in het plangebied. Uilen zijn niet aangetroffen in het plangebied. Tevens zijn er geen sporen van uilen waargenomen. De huismus en gierzwaluw of sporen van deze soorten zijn binnen het plangebied niet aangetroffen. Het slopen van de stallen is niet in strijd met de Flora- en faunawet.”

Conclusie

Na een quickscan natuurwaarden en een aanvullend veldonderzoek naar vogels en vleermuizen, wordt geconcludeerd dat voorliggend plan niet in strijd is met de Flora- en faunawet. Nader onderzoek is derhalve niet vereist.

5.9 Waterparagraaf

5.9.1 Inleiding

Grasveld Civiele Techniek heeft de volgende stukken gebruikt voor het opstellen van deze paragraaf:

- Inrichtingsschets d.d. 10 november 2009 van Bureau Verkuylen;
- Verkennend bodemonderzoek d.d. 30 januari 2009 van Lankelma;
- Luchtfoto bestaande toestand d.d. 29 oktober 2008 van Bureau Verkuylen.

5.9.2 Beleid Waterschap Aa en Maas

Het projectgebied valt binnen het werkgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap heeft een waterbeheerplan 2010 – 2015 (november 2009, Waterschap Aa en Maas) en haar Beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas' waar acht centrale uitgangspunten geformuleerd zijn. Deze uitgangspunten zijn:

- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik, infiltratie, buffering, afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Waterschapsbelangen:
 - ruimteclaims voor waterberging
 - ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
 - aanwezigheid en ligging watersysteem
 - aanwezigheid en ligging waterkering
 - aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap

De uitgangspunten van het Waterschap komen in deze notitie aan de orde.

5.9.3 Gebiedskenmerken

Verharding

Binnen het projectgebied is bestaande bebouwing en terreinverharding aanwezig met een totale oppervlakte van ca. 5.100 m². De vier Ruimte voor Ruimte woningen worden gebouwd op de locatie van de huidige stallen en verharding.

In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling is aanvullend elders in Brabant 4.000 m² stal gesloopt. Deze 4.000 m² is niet meegenomen in deze watertoets.

Het is niet bekend hoe de bebouwing en terreinverharding zijn aangesloten op riolering of bestaande watergang. De bebouwing en terreinverharding zijn aangegeven op de Luchtfoto bestaande toestand d.d. 29 oktober 2008 van Bureau Verkuylen.

Hoogteligging

De hoogteligging van het terrein varieert tussen 2,3 en 2,9 meter boven NAP. De zuidkant van het plangebied is de hoge kant.

Ondiepe bodemopbouw

De bodem bestaat vanaf het maaiveld tot 4,0 m minus maaiveld uit matig fijn siltig zand met plaatselijk leemlagen.

Grondwater

De grondwaterstand is door Lankelma op 26 januari 2009 ter plaatse gemeten op 2,10 m minus maaiveld.

Afwegingsstappen

Voor de omgang met het schone hemelwater zijn de afwegingsstappen hergebruik, infiltratie, buffering, afvoer doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt niet haalbaar geacht gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling (6 woningen).

Conform de civiel- en cultuurtechnische randvoorwaarden van de gemeente Heusden (LIOR) zal het schoon water ter plaatse worden geïnfiltreerd. De doorlatendheid van de bodem is niet bekend. Uitgaande van de boringen uit het verkennend bodemonderzoek worden aanvullende maatregelen (grondverbetering) nodig geacht om op de locatie te infiltreren.

Voor de twee woningen aan de Herptseweg is het voorstel om een watergang langs de Herptseweg aan te leggen waarin het schone hemelwater kan worden geïnfiltreerd. Het hemelwater van de daken en inritten wordt hierbij ondergronds afgevoerd naar de watergang.

Voor de vier woningen aan de Achterweg is het voorstel om de centrale toegangsweg in een bestrating van straatbakstenen uit te voeren met een ondergrondse bergings-/infiltratievoorziening. Hierbij wordt hemelwater van de rijbaan, daken en inritten middels een ondergrondse leiding naar de ondergrondse infiltratievoorziening geleid.

5.9.4 Toekomstig watersysteem

In het watersysteem maken wij onderscheid in de droogweerafvoer (huishoudelijk afvalwater) en regenwaterafvoer (neerslag). Deze beide rioolwaterstromen worden gescheiden gehouden in overeenstemming met de uitgangspunten van het Waterschap. Dit betekent dat er twee aparte rioolsystemen worden aangelegd. Beide systemen worden in de onderstaande paragrafen separaat beschreven.

Droogweerafvoer

De droogweerafvoer (DWA) van de zes bouwkvelds voeren af naar de bestaande vuilwaterriolering. De twee woningen aan de Herptseweg worden separaat van elkaar aangesloten op de bestaande vuilwaterriolering in de Herptseweg. De vier woningen aan de Achterweg worden 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.

Regenwaterafvoer

De keuze is gemaakt om het regenwater afkomstig van de daken en inritten van de twee woningen aan de Herptseweg te infiltreren in een aan te leggen watergang langs de Herptseweg en het regenwater van de daken en perceelsverhardingen van de vier woningen aan de Achterweg aan te sluiten op een bergings-/infiltratievoorziening onder het toegangspad.

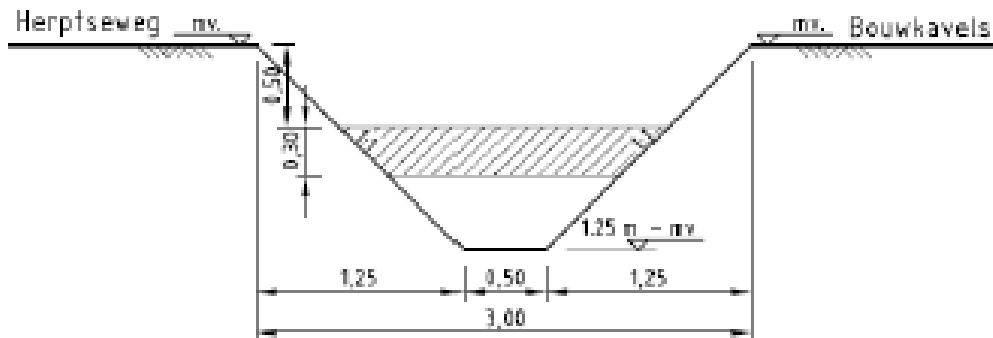
Als gevolg van de ontwikkeling van de locatie worden 4 nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen en 2 nieuwe reguliere woningen en inrit van ca. 250 m² gerealiseerd. De nieuwe terreinverharding in de Achterweg bedraagt ca. 1.575 m².

Voor de realisatie van de vier Ruimte voor Ruimte woningen wordt op het terrein 5100 m² stalruimte en verharding afgebroken. In totaal wordt er (4 x 250 m² + 2/3 deel van de terreinverharding Achterweg) 1.000 m² + 1.050 m² = 2.050 m² nieuwe verharding gecreëerd. Deze ontwikkeling is hydrologisch positief en een aanvullende water bergingsvoorziening voor de nieuwe verharding is dan ook niet noodzakelijk.

De twee reguliere woningen die buiten de Ruimte voor Ruimte woningen vallen, dienen hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld. De totale nieuwe verharding voor de reguliere woningen bedraagt (2 x 250 m² + 1/3 deel van de terreinverharding Koesteeg) 500 m² + 525 m² = 1.025 m². Op basis van de tool hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO-tool) van waterschap Aa en Maas is onder maatgevende omstandigheden (neerslagreeks T = 10 + 10%) een berging benodigd van 49 m³. Daarbij mag een hoeveelheid van 65 m³ (neerslagreeks T = 100 + 10%) niet tot wateroverlast binnen het plangebied of bij derden leiden. Een uitdraai van de HNO-tool is als bijlage 10 toegevoegd.

De minimaal benodigde capaciteit kan worden gerealiseerd door het verbreden van een waterloop ter plaatse van de twee kavels aan de Herptseweg en het aanleggen een waterbergingssysteem ter plaatse van de vier kavels aan de Achterweg.

Nabij de kavels aan de Herptseweg wordt in de bestaande waterloop met een lengte van 50 m en de onderstaande afmetingen een berging gecreëerd. De berging in de waterloop zal, gerekend met een waterschijf van 0,30 m en een waking van 0,50 m, voldoen aan de bergingseis.



Principeprofiel watergang

De locatie en uitwerking van de aansluiting (overstort) zal in overleg met de betrokken partijen (Ruimte voor Ruimte, gemeente Heusden en Waterschap Aa en Maas) in de fase van de civieltechnische planvoorbereiding plaatsvinden.

Nabij de vier kavels aan de Achterweg wordt een bergingssysteem gerealiseerd met een minimaal benodigde capaciteit van 28 m³. De oppervlakte van het bergingssysteem bedraagt ca. 72 m². De dikte van de waterberging is minimaal 0,39 m. Wij verwachten dat waterbergende fundering boven de GHG komt te liggen.

5.9.5 Aandachtspunten

Om vervuiling tegen te gaan dient de toepassing van uitlogende bouwmaterialen te worden voorkomen.

5.10 Belemmeringen

Op kaart 1 Bestaande toestand zijn relevante hindercontouren weergegeven, te weten: een geluidscontour.

6. FINANCIËLE ASPECTEN

6.1 Regelgeving grondexploitatie

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

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen. Bij de herontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijf naar woningbouw is een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 Bro moet de economische uitvoerbaarheid van het plan worden onderzocht. De beoogde ontwikkeling is een particulier initiatief. Door de ontwikkelaar is een exploitatieberekening opgesteld die vertrouwelijk is getoetst. Op grond van de uitgevoerde berekeningen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een sluitende grondexploitatie en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate zeker is gesteld.

7. **JURIDISCHE ASPECTEN**

7.1 **Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier voorliggend plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)” (SVBP2008) en het “Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008” (IMRO2008).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- bijlagen bij de toelichting;
- de plankaart c.q. de verbeelding (hierna te noemen plankaart);
- de planregels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en ontheffing.

De plankaart geeft de bestemmingen weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De plankaart vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

7.2 **Planregels**

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Wijzigingsbevoegdheid

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In de bestemmingsomschrijving wordt omschreven voor welke doelen/functies de gronden mogen worden gebruikt. In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Agrarisch (artikel 3)

De gronden binnen het plangebied met de bestemming agrarisch maken in het bestemmingsplan van 1996 onderdeel uit van het agrarisch bouwblok. Om te voorkomen dat in de nieuwe situatie op deze gronden agrarische opstallen gebouwd kunnen worden, is de bestemming gewijzigd naar agrarisch.

Tuin (artikel 4)

De gronden met de bestemming tuin zijn bedoeld voor o.a. tuinen, erven, verhardingen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen slechts kleine gebouwen zoals erkers of luifels worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5)

In deze bestemming betreft het gemeenschappelijke erf van de woningen. Binnen deze gronden kunnen o.a. wegen en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Wonen (artikel 6)

Alle woningen in het plangebied vallen binnen de bestemming wonen. Op de verbeelding zijn vier verschillende 'specifieke bouwaanduidingen' weergegeven. Binnen deze aanduidingen gelden regels ten aanzien van de bebouwing. Deze aanduidingen zijn opgenomen om te zorgen dat de nieuwe bebouwing binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten wordt gerealiseerd.

Per bouwaanduiding worden o.a. de goot- en bouwhoogte, en de dakhelling vastgelegd.

Waarde - Archeologie (artikel 7)

Met deze (dubbel)bestemming worden de agrarische waarden beschermd. Deze bestemming is opgenomen omdat tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan de opstallen nog niet gesloopt waren, en dus geen archeologisch veldonderzoek heeft kunnen plaatsvinden. Na sloop van de opstallen zal een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd om de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden vast te stellen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel (artikel 8)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 9)

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bestaande maten en ondergeschikte bouwonderdelen.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)

Onder de algemene gebruiksregels is een verwijzing naar het verbod in de Wro opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

In dit artikel is een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene procedureregels (artikel 12)

In dit artikel zijn de procedures beschreven die doorlopen moeten worden bij de toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Overige regels (artikel 13)

In de overige regels is een strafregel opgenomen en is de werking van wettelijke regelingen vastgelegd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 14)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen.

Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 15)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

8. PROCEDURE / MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
- b. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
- c. Vaststelling door gemeenteraad
- d. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Informatiebijeenkomst

Op 25 oktober 2010 is een informatiebijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is de beoogde ontwikkeling toegelicht. Aanwezigen zijn tijdens deze avond in de gelegenheid gesteld om hun reactie op de beoogde ontwikkeling te geven.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met het waterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor dit plan overleg gepleegd met:

1. Gedeputeerde Staten Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
2. Waterschap Aa en Maas
3. VROM-Inspectie regio Zuid
4. Regionale Brandweer

Door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Inspectie VROM regio Zuid en het Waterschap Aa en Maas zijn reacties ingediend. Deze reacties zijn opgenomen in Bijlage 11. Voor zover de binnengekomen reacties hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan, zijn deze in het onderhavige document verwerkt.

8.2.1 Gedeputeerde Staten Noord-Brabant

Reactie

In haar brief geven GS aan geen opmerkingen te hebben over het voorontwerpbestemmingsplan in relatie tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn.

Beantwoording gemeentezijde

Dit wordt ter kennisneming aangenomen.

8.2.2 Waterschap Aa en Maas

Reactie

- a. Het waterschap verzoekt qua waterbeleid te refereren aan het Waterbeheerplan 2010-2020 en de uitgangpunten voor de watertoets.
- b. Het waterschap gaat ervan uit dat de 4.000 m² te slopen agrarische Bebouwing zich volledig in het plangebied bevindt. Indien dit niet zo is, en in de nieuwe situatie de verharding op de locatie toeneemt, ten aanzien van de bestaande situatie moet deze toename HNO te worden gecompenseerd.
- c. Het waterschap komt tot een andere grootte van de wateropgave dan in de toelichting is voorzien. Zij stellen wel dat de voorziene berging/infiltratie van 53 m³ meer dan voldoende is.
- d. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de wens is om te infiltreren. Het waterschap geeft aan dat niet duidelijk is of dat mogelijk is, of dat hiervoor grondverbeteringsmaatregelen noodzakelijk zijn.
- e. Als aanvullende voorziening is aangegeven dat de bestaande bermsloot wordt verbreed. Het waterschap verzoekt deze berekening opnieuw uit te voeren. Zij stelt dat de bermsloot qua dimensionering voldoende groot moet zijn om ten minste 21 m³ aan water te herbergen.

Beantwoording gemeentezijde

- a. Het bestemmingsplan wordt hierop aangevuld.
- b. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling wordt enkel bebouwing gesloopt binnen het plangebied. Het plangebied is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast, waarbij het gehele agrarische bouwvlak behorende bij de Achterweg 28 is opgenomen. Alle bebouwing en verharding die onderdeel uitmaakte van de agrarische bedrijfsvoering worden gesloopt en is meegenomen in de berekening. Er worden als gevolg van de onderhavige toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling geen gebouwen of verharding elders gesloopt. Er is dus geen sprake van een extra toename van verharding in het plangebied en dus geen noodzaak voor extra compensatie.
- c. Hiervan nemen wij kennis.
- d. Voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woningen en na de sloop van de bestaande gebouwen en verharding zal onderzoek worden uitgevoerd naar de mogelijkheden voor infiltratie van de gronden. In overleg met het waterschap zal worden bepaald in welke mate infiltratie mogelijk is en welke grondverbeteringsmaatregelen worden genomen.
- e. De berekening wordt opnieuw uitgevoerd. Tevens zal de dimensionering van de bermsloot volgens de eisen van het waterschap worden aangepast.

8.2.3 VROM-Inspectie regio Zuid

Reactie

In haar brief geven de VROM-inspectie aan dat zij namens de betrokken rijksdiensten geen aanleiding ziet tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Beantwoording gemeentezijde

Dit wordt ter kennisneming aangenomen.

8.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan “Het Wielblok, Herpt” als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 16 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zien twee zienswijzen ingediend.

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen als bijlage 12.

