

Bestemmingsplan Herpt



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

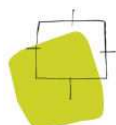
Bestemmingsplan Herpt

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

5 januari 2012
Projectnummer 099.00.03.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Geldende bestemmingsplannen	10
1.4	Leeswijzer	10
2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	11
	2.2.1 Verordening Ruimte	11
	2.2.2 Structuurvisie	12
2.3	Gemeentelijk beleid	13
	2.3.1 Structuurvisie	13
	2.3.2 Nota Volkshuisvesting 2030	14
	2.3.3 Inbreidingsvisie Herpt	16
3	Planbeschrijving	19
3.1	Ontstaansgeschiedenis	19
3.2	Ruimtelijke structuur	19
3.3	Nieuwe ontwikkelingen	20
4	Uitvoeringsaspecten	23
4.1	Geluid	23
4.2	Bodem	24
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.4	Waterparagraaf	26
4.5	Natuur	27
4.6	Luchtkwaliteit	28
4.7	Geurhinder	29
4.8	Milieuzonering	29
4.9	Externe veiligheid	29
4.10	Kabels en leidingen	30
5	Juridische planopzet	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Toelichting op de regels	31
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Inleiding



1.1

Aanleiding

De gemeente Heusden werkt aan de actualisatie van haar bestemmingsplannen. Het geldende bestemmingsplan voor Herpt dateert uit 1988. Gezien deze ouderdom, het aantal herzieningen en de noodzaak tot digitalisering van de bestaande bestemmingsplannen, wordt een nieuw bestemmingsplan voor de kern Herpt opgesteld. Het bestemmingsplan richt zich op een actualisatie van de planregeling voor de bestaande situatie.

Daarnaast biedt de Inbreidingsvisie Herpt, vastgesteld op 13 oktober 2009, bouwmogelijkheden, die indien voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, kunnen worden meegenomen in het bestemmingsplan. Alleen voldoende concrete nieuwbouwiniciatieven krijgen in het bestemmingsplan voor Herpt een plaats.

1.2

Plangebied

Het plangebied bestaat uit de bebouwde kom van Herpt.



Globale begrenzing plangebied

1.3

Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied zijn tot dusver de volgende bestemmingsplannen van kracht:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Buitengebied	16 april 1996	8 november 1996
Herpt 1988 7e ^s partiele herziening	3 maart 1998	13 oktober 1998
Herpt 1988 6e ^s partiele herziening	September 1994	20 januari 1995
Herpt 1988 5e ^s partiele herziening	Oktober 1991	9 april 1992
Herpt 1988 4e ^s partiele herziening	27 augustus 1991	4 december 1991
Herpt 1988 3e ^s partiele herziening	27 augustus 1991	4 december 1991
Herpt 1988 1e ^s partiele herziening	12 december 1989	6 februari 1990
Herpt 1988	24 januari 1989	18 juli 1989

1.4

Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan Herpt bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- in hoofdstuk twee volgt kort het belangrijkste beleidskader voor het de kern Herpt;
- in hoofdstuk drie wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. De historische ontwikkeling, de belangrijkste karakteristieken en de bestaande ruimtelijke situatie staan daarbij centraal;
- de uitvoeringsaspecten die gerelateerd zijn aan de gewenste ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk vier;
- de juridische planopzet wordt behandeld in hoofdstuk vijf. Hierin worden de gewenste ontwikkelingen vertaald in een juridisch-planologische regeling. Daarmee vormt dit hoofdstuk een toelichting op de planregels;
- vervolgens komt in hoofdstuk zes de uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Hierbij wordt aandacht besteed aan zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid. Onder het laatste vallen inspraak en overleg.

Dit hoofdstuk omvat de beschrijving van relevante ruimtelijke beleidsdocumenten. Per document zijn de hoofdlijnen opgenomen voor zover van belang voor Herpt. Het sectorale beleid is beschreven in het hoofdstuk Uitvoeringsaspecten.

2.1

Rijksbeleid

Nota ruimte

Wat betreft verstedelijking wordt ingezet op bundeling en nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen worden zoveel mogelijk aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Verder stimuleert het rijk herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. De stedelijke ruimte dient zo optimaal mogelijk te worden benut.

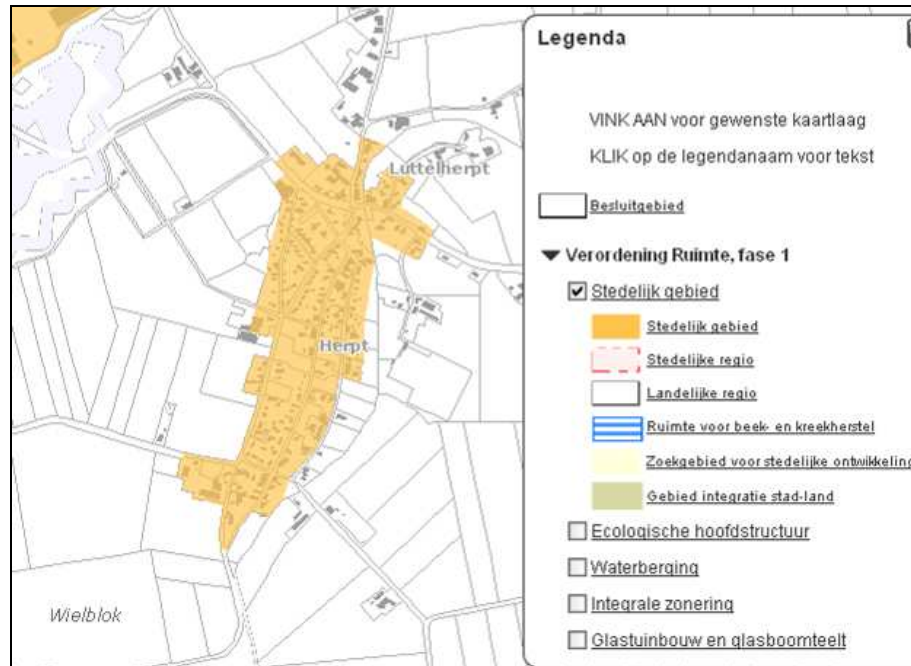
2.2

Provinciaal beleid

2.2.1

Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. De Verordening Ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de (Interim)structuurvisie Ruimtelijke Ordening en paraplunota en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.



Verordening Ruimte met ligging plangebied

In de Verordening Ruimte is het plangebied grotendeels gelegen in bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij - binnen de grenzen van andere wetgeving - om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Als voorwaarde wordt gesteld dat dient te worden voldaan aan regionale afspraken omtrent woningbouwaantallen.

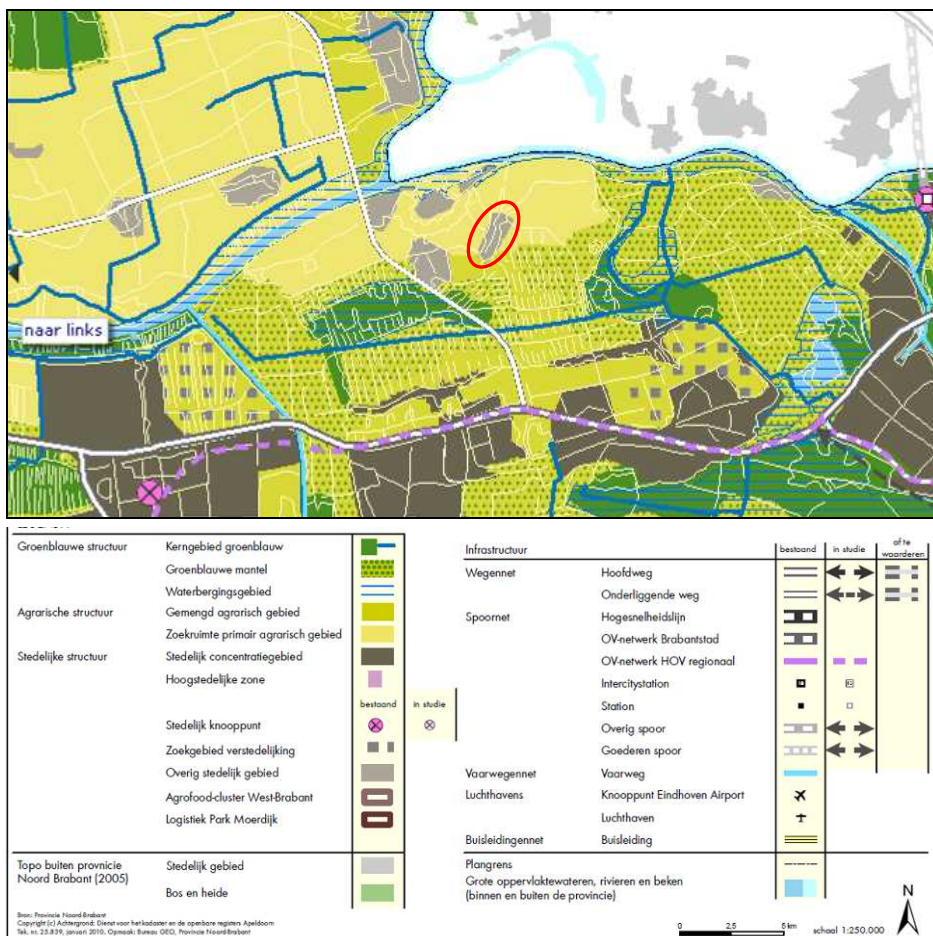
2.2.2

Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden.

Het plangebied is gelegen in 'Overig Stedelijk Gebied'. In het overig stedelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

Het overig stedelijk gebied bouwt voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen (in het buitengebied). De ontwikkelingen in de kern Herpt zijn in lijn met het provinciale beleid.



Structuurvisie provincie Noord-Brabant met globale ligging plangebied (rode cirkel)

2.3

Gemeentelijk beleid

2.3.1

Structuurvisie

Op 21 juli 2009 is de Structuurvisie door de gemeenteraad van Heusden vastgesteld. Het doel van deze visie is het richting geven aan de gemeentelijke ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling van de komende tien jaren.

Op basis van de in 2005 geactualiseerde bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant, heeft de gemeente Heusden tot 2030 een bouwopgave te realiseren van 3.580 woningen. Waar in de komende jaren gebouwd kan worden (kwantiteit) en onder welke planologische randvoorwaarden dit plaats moet vinden, is vastgelegd in het provinciale (interim) structuurvisie, de regionale uitwerkingsplannen Waalboss en Groot Langstraat en lokaal vertaald in de gemeentelijke Structuurvisie.

De Nota Volkshuisvesting 2030 is meer dan alleen een inzicht in locaties waar gebouwd kan worden. Op basis van de huidige inzichten scheidt de nota een kader voor wie de gemeente in de toekomst in woonruimte moet voorzien. Daarbij wordt aandacht besteed aan de planologische randvoorwaarden, de gemeentelijke bouwopgave, een analyse van de bestaande woningvoorraad en de omvang en samenstelling van de bevolking tot 2030. Het gaat daarbij dus om zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve bouwopgave.

De kwalitatieve bouwopgave heeft betrekking op het realiseren van een integrale zorg voor de kwaliteit van wonen, werken en welzijn (waaronder zorg en recreatie) in onze gemeente. Specifieke aandacht voor de woningbehoefte van 1.800 starters, 3.700 huishoudens die onder de primaire doelgroep vallen, 3.700 doorstromers en een groeiend aandeel 55-plussers staan daarbij centraal. De belangrijkste oplossingsrichtingen zijn gelegen in het vergroten van de kernvoorraad aan goedkope huurwoningen, het creëren van een gedifferentieerd aanbod aan koopwoningen in zowel het goedkopere en duurdere segment van respectievelijk tot € 220.000,- en boven de € 300.000,-.

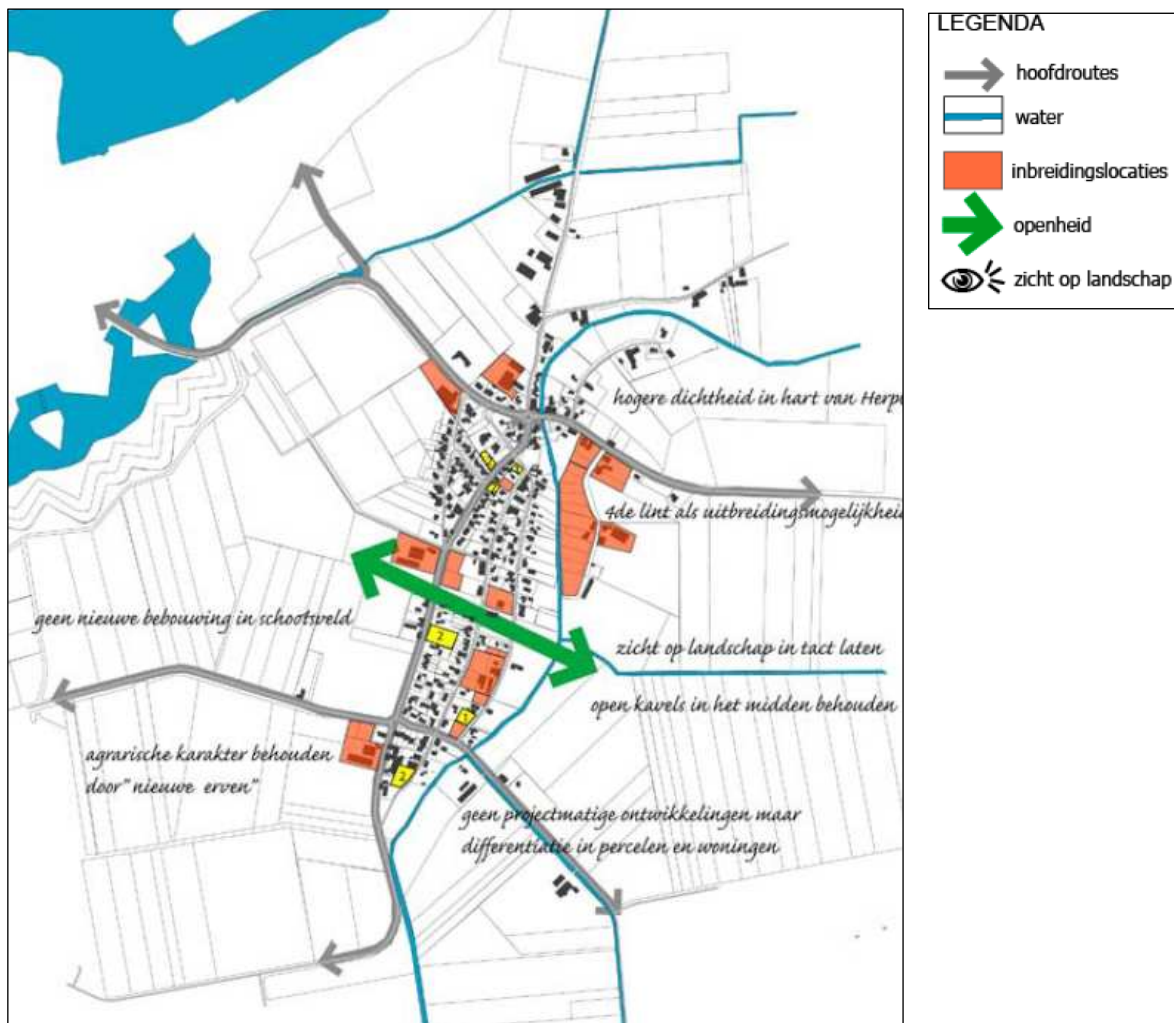
De kwantitatieve bouwopgave wordt op basis van deze nota ingevuld door de provinciale bouwopgave van 3.580 woningen. Op basis van het zogenaamde open scenario zoals dat ook in de gemeentelijke Structuurvisie is verwoord, wordt tot het jaar 2030 uitgegaan van een bevolkingsgroei tot 44.465 inwoners. Hiermee wordt in de woningbehoefte van zowel de eigen bevolking als vestigers voorzien. De gemeente heeft aandacht voor marktontwikkelingen zodat daarop flexibel kan worden gereageerd.

De beleidsuitgangspunten zoals die vanuit het perspectief van zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve opgave gerealiseerd moeten worden, monden uit in een gemeentelijk woningbouwprogramma en waarmee kan worden ingespeeld op de ontgroening en vergrijzing. Hiermee wordt nagestreefd het behoud of versterken van sociaal evenwicht in de kernen. De financiële risico's van aankopen voor bouwlocaties worden zo beperkt. Het betreffende document is niet statisch van aard, maar heeft continue actualisering. Op basis daarvan vindt jaarlijks een evaluatie van het volkshuisvestingsbeleid plaats.

2.3.3

Inbreidingsvisie Herpt

De gemeente Heusden wil net als andere gemeenten nieuwe woningen in haar kernen bouwen. De gemeente wil daarbij zo min mogelijk afbreuk doen aan het karakter van de kernen en het omliggende landschap behouden. Voor de kern Herpt is onderzocht hoe dit mogelijk is. Hiertoe is de Inbreidingsvisie Herpt vastgesteld op 13 oktober 2009 door het college van Heusden.



Inbreidingsvisie Herpt

De doelstelling voor inbreiding in Herpt is dan ook; 'het handhaven, zonodig versterken c.q. verbeteren van de morfologische, landschappelijke en cultuur-historische kwaliteiten'.

Dit doel moet bereikt worden met het hanteren van de volgende uitgangspunten:

- ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen en werken moeten aansluiten bij de karakteristieke landschapstructuren van de oeverwal en de komgronden van Herpt;

- behouden en versterken van waarden en structuren van het rivierenlandschap, waarbij rekening moet worden gehouden met de aanwezige openheid;
- behouden van zichtlijnen op de vestingstad Heusden;
- het schootsveld van vestingstad Heusden respecteren;
- behoud uitzicht op landschap vanuit de kern;
- behoud centrale open ruimte / agrarische bestemming (weiland);
- behoud en nieuwe invulling van voormalige agrarische bebouwing;
- behoud van ruimere kavels (differentiatie in woningvoorraad) om een zekere openheid qua bebouwing te behouden; dus niet alle kavels splitsen;
- behouden van variërende kavelgroottes en bebouwingsdichtheid om diversiteit in Herpt te waarborgen.

De nieuwe ontwikkelingen worden in paragraaf 3.3 kort besproken. In de ruimtelijke onderbouwing dient onder meer aandacht besteed te zijn aan de hiervoor genoemde uitgangspunten.

In het voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met de uitgangspunten uit de Ontwikkelingsvisie, zie paragraaf 5.2.

Planbeschrijving

3

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en functionele aspecten van Herpt nader beschreven.

3.1

Ontstaansgeschiedenis¹

De oudste cultuursporen in Herpt dateren uit de 10de eeuw. Herpt is, evenals Hedikhuizen en Oudheusden, gebouwd op stroomruggen langs de Maas. Op deze stroken is het stratenpartoon ontstaan met daaraan gelegen bebouwing. De bebouwing strekt zich uit over enkele evenwijdig aan elkaar lopende straten langs de oever van het Herptse Oude Maasje. Samen met Luttelherpt vormt het een typisch donkdorp. Kenmerkend is het ovaalvormig lint van boerderijen aan de rand van zandopduiking met akkers midden op de donk. De Hoofdstraat en de evenwijdig daaraan gelegen Burgemeester Buijsstraat zijn de oudst bewoonde straten.

Van belang is de padenstructuur, die zich tussen deze straten heeft ontwikkeld, en waarvan een aantal later is verbreed tot verbindingstraten.

Waar de wegen van Heusden, Nederhemert en Hedikhuizen/ Haarsteeg elkaar kruisen, stond tot 1944 een kerk. Hier ontwikkelde zich een ambachtsbuurt. Ook stond hier het raadhuis en lag er een brug over het Oude Maasje. Deze plek vormt de huidige dorpskern van Herpt.

In de periode 1850-1940 werd het dorp verder verdicht en werd er een nieuwe kerk aan de Torenstraat gebouwd. Later vond een verder komvorming plaats aan de noordwestzijde van de Hoofdstraat.

Na 1970 werd een grote hoeveelheid woonhuizen opgetrokken tussen de agrarische lintbebouwing van Burgemeester Buijsstraat, Hoofdstraat en de Achterstraat.

3.2

Ruimtelijke structuur

Openheid

Het agrarische dorp Herpt is omgeven door bouwland en weilanden. Daarnaast is er van oudsher een duidelijk verschil tussen het dorp Herpt en het stadje

¹ Gemeente Heusden, Inbreidingsvisie Herpt, vastgesteld 13 oktober 2009

Heusden. Het platteland was een open en onbeschermd gebied, terwijl de stad een gesloten, ommuurde vesting was. Kenmerken voor Herpt zijn dan ook de doorzichten op het landschap en enkele lege kavels in het geografische hart van de kern. Door de uitgerekte vorm van het dorp en de geringe omvang ervan is het buitengebied van grote betekenis voor de beleving binnen de kern.

Groen en water

De kern heeft een landelijk karakter waardoor de overgang naar het buitengebied zacht is. Het groen in de kern kent een overwegend agrarisch karakter. Op deze manier lopen landschap en dorp op een vloeiende manier in elkaar over. Direct oostelijk van Herpt loopt het Oude Maasje. Dit riviertje vormt de bron van de ontwikkeling van Herpt en neemt hiermee een bijzondere plaats in. Vanaf diverse plaatsen in Herpt heeft men zicht op het Oude Maasje.

Infrastructuur

Herpt bestaat uit drie evenwijdig lopende dorpsstraten met hier en daar een dwarsverbinding (padenstructuur). De belangrijkste doorgaande route is de Heusdenseweg/Groenstraat richting Heusden en Haarsteeg in het noorden van de kern. De Herptseweg in het zuiden van de kern is de verbinding met Oudheusden. De Achterweg vormt de hoofdroute in noordzuidelijke richting. Parallel hieraan liggen de Hoofdstraat en de Burgemeester Buijsstraat.

Bebouwingsdichtheid

Het gebied rond de Torenstraat is te beschouwen als het centrum van Herpt, vanwege een zekere concentratie van activiteiten en voorzieningen, maar ook vanwege de ligging aan de Heusdenseweg. Voor het overige is de bebouwing in Herpt ruim opgezet, met op een aantal plaatsen een clustering van bebouwing afgewisseld met tuinen (groene hagen) en weides.

Bebouwing

In Herpt vormde het landbouwbedrijf het middel van bestaan. De inwoners behoorden vrij algemeen tot de welvarende landbouwers. De oprichting van de coöperatieve stoomzuivelfabriek in 1908 leidde er toe dat de boeren zich steeds meer gingen toeleggen op de melkproductie. Aan de randen van de kern zijn dan ook een aantal agrarische bebouwingsclusters te vinden. Dit is ook typerend voor het zogenaamde 'donktype', het type dorp waartoe Herpt behoort.

3.3

Nieuwe ontwikkelingen

In beginsel is het voorliggend bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Uitzondering wordt gemaakt voor die ontwikkelingen die reeds voldoende uitgekristalliseerd zijn. Als de beoogde eindsituatie reeds geheel bekend zijn/

vergund is wordt die situatie gedetailleerd in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Groenstraat 8

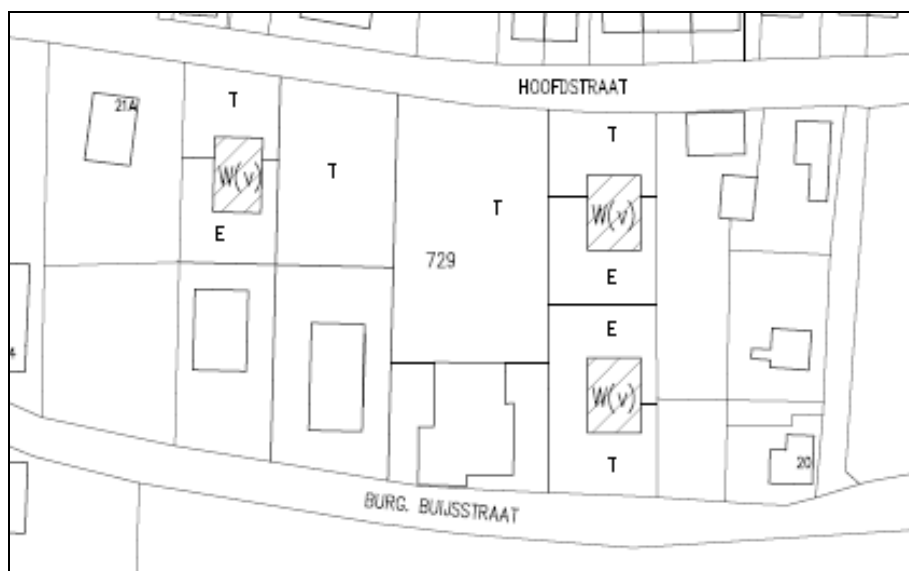
Het voornemen bestaat om naast de bestaande woning op de Groenstraat 8 drie nieuwe woningen te bouwen. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing² opgesteld.

Groenstraat 10

Het voornemen bestaat uit de realisatie van drie Ruimte-voor-Ruimte-kavels en één reguliere bouwkevel aan de Groenstraat 10. Op de reguliere bouwkevel is in principe één woning voorzien. Vanwege de marktsituatie wordt de mogelijkheid geboden om tot drie wooneenheden te realiseren mits sprake blijft van één bouwmassa. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing³ opgesteld.

Burgemeester Buijsstraat 22

Het voornemen bestaat op het perceel Burg. Buijsstraat 22 te Herpt een deel van het perceel te benutten voor het oprichten van drie woningen. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld⁴. De te toekomstige bebouwing zal in het bestaande bebouwingslint van de Burg. Buijsstraat en de Hoofdstraat worden gerealiseerd. De voorgevelrooilijn van de naastgelegen panden wordt doorgetrokken. De woningen worden uitgevoerd in Oudhollandse boerderijstijl. Door deze uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing past het goed in het landschap. Doordat de woningen vrijstaand worden gerealiseerd blijft het gebied zijn open karakter behouden.



Locatie drie nieuwe woningen

² BugelHajema, Ruimtelijke onderbouwing Groenstraat 8 Herpt

³ Bureau Verkuylen bv, Ruimtelijke onderbouwing Groenstraat 10 Herpt

⁴ Ruimtelijke onderbouwing, voor het bouwplan van 3 woningen aan de Burgemeester Buijsstraat/ Hoofdstraat te Herpt (gemeente Heusden)

Burgemeester Buijsstraat 24

Het voornemen bestaat op het perceel Burg. Buijsstraat 24 te Herpt een deel van het perceel te benutten voor het oprichten van twee woningen. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld⁵.

Hoofdstraat 15-17

Het plangebied betreft een perceel, gelegen tussen de Hoofdstraat en de Burgemeester Buijsstraat. Het perceel betreft een grasland dat wordt gebruikt als paardenwei. In het midden bevindt zich een grote schuur. Het voornemen bestaat om op het betreffende perceel elf starters- en/of seniorenwoningen te realiseren. Hierbij zal de bestaande schuur worden vervangen of gesloopt. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing⁶ opgesteld.

Heusdensweg 1

Op deze locatie kunnen maximaal 9 woningen worden gerealiseerd. Maximaal 70% mag vrijstaand worden gebouwd, maximaal 70% halfvrijstaand en maximaal 40% rij. Aangezien de plannen niet concreet genoeg zijn is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de gronden gewijzigd kunnen worden naar wonen.

Bernsestraat 5

Op deze locatie kunnen maximaal 13 woningen worden gerealiseerd. Maximaal 70% mag vrijstaand worden gebouwd, maximaal 70% halfvrijstaand en maximaal 40% rij. Aangezien de plannen niet concreet genoeg zijn is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de gronden gewijzigd kunnen worden naar wonen.

⁵ Ruimtelijke onderbouwing, voor het bouwplan 2 woningen aan de Burgemeester Buijsstraat te Herpt (Heusden)

⁶ Ruimtelijke onderbouwing, ontwikkeling van starters- en seniorenwoningen, locatie: Herpt - Hoofdstraat 15-17/ perceel G1302

Uitvoeringsaspecten

4

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Op een aantal locaties worden nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Per locatie zijn de onderzoeksaspecten verschillend. In onderstaande tabel is de conclusie per locatie per onderzoeksaspect beschreven. Voor een uitgebreide beschrijving per aspect per locatie wordt verwezen naar de betreffende ruimtelijke onderbouwing die separaat als bijlage bij dit bestemmingsplan zijn toegevoegd.

Locatie	archeologie	bodem	geluid	externe veiligheid	water	Natuurwaarden	Milieuzonering
Groenstraat 8	nvt	ja	Hogere grenswaarden	nvt	ja	ja	nvt
Groenstraat 10	nvt	ja	Hogere grenswaarden	nvt	ja	ja	ja
Burgemeester Buijsstraat 22	ja	ja	ja	nvt	ja	ja	nvt
Burgemeester Buijsstraat 24	ja	ja	ja	nvt	ja	ja	nvt
Hoofdstraat 15-17	ja	ja	ja	nvt	ja	Ja *, **	nvt

* BTL-advies, Flora- en faunaonderzoek aanvullend onderzoek Hoofdweg, Herpt gemeente Heusden, 19 augustus 2011, zie bijlage

**Compensatie foerageergebied uilen in Herpt, 13 oktober 2011, zie bijlage

4.1

Geluid

Verkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, dient binnen deze zone een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

4.2

Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Binnen het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit in het plangebied varieert per locatie. De meeste bodemonderzoeken zijn te oud om een juiste uitspraak te doen over de kwaliteit van de bodem.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied blijven gehandhaafd en worden overeenkomstig de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een functiewijziging in het plangebied en dus bestaat er geen noodzaak om bodemonderzoek uit te voeren.

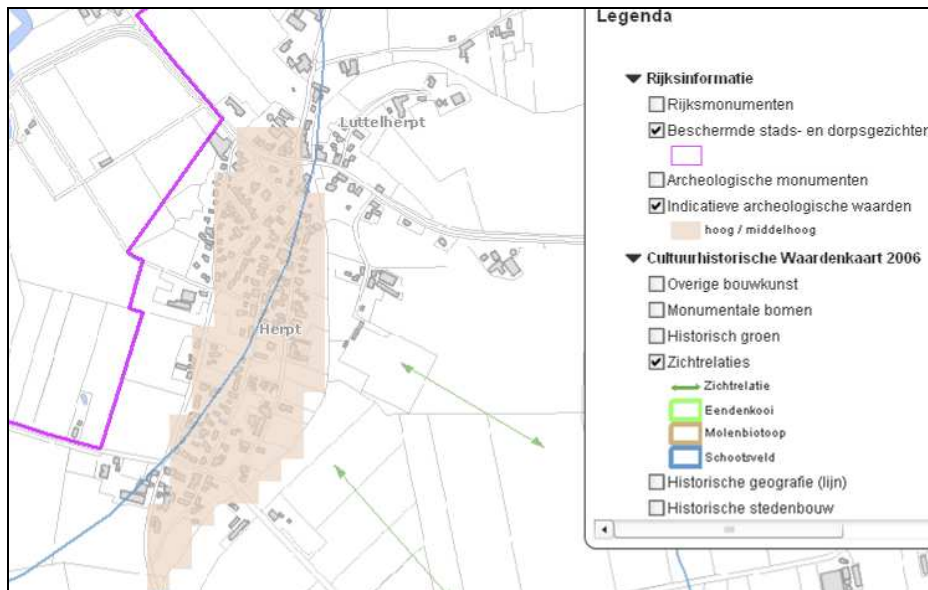
Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied is verontreinigd, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn. Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig.

4.3

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische verwachtingswaarde

In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld (conform het Verdrag van Malta en het Verdrag van Valletta). Deze wet verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.



Provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgesteld.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt voor een deel een middelhoge of hoge indicatieve verwachtingswaarde. Voor deze gebieden is een regeling getroffen, om eventuele aanwezige waarden te beschermen.

Bij de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied zal rekening moeten worden gehouden met een redelijke tot grote trefkans op archeologische sporen. In de planregels is daarom een regeling opgenomen, waarbij aangegeven wordt dat bij uitvoering van de ontwikkeling, een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van het archeologisch onderzoek zal bepaald worden of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Beschermd Stadsgezicht

In het plangebied komen verschillende beeldbepalende panden en gemeentelijke monumenten. Op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010 zijn daarnaast bijzondere elementen en gebieden weergegeven voor het plangebied. Het betreft het beschermd stadsgezicht van de vesting Heusden.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- een regeling is opgenomen om het beschermd stadsgezicht

Beeldbepalende panden

Uitgangspunt is het behoud van beeldbepalende panden en objecten. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met het in stand houden, veranderen en uitbreiden van deze beeldbepalende panden en objecten. In het plangebied komen een aantal karakteristieke panden en objecten voor, waarvan een aantal aangewezen zijn als gemeentelijk monument.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- de gemeentelijke monumenten zijn op de plankaart opgenomen De goothoogte is wel vastgelegd voor beeldbepalende panden en gemeentelijke monumenten.

4.4

Waterparagraaf

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder meer aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21^e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter te worden vastgehouden. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, per 1 juli 2008 verankerd in art. 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt onder andere voor het vaststellen van een bestemmingsplan, of een wijzigings- en uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a en b Wro. De watertoets omvat 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 waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op even belangrijke wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Waterschap Aa en Maas en De Dommel en de betreffende gemeenten, waaronder gemeente Heusden hebben een Waterplan opgesteld op basis van de Europese Kaderrichtlijn Water, de 4^e Nota Waterhuishouding, Nota Waterbeheer 21^e eeuw, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Wet gemeentelijke watertaken. De gemeente is verantwoordelijk voor hemelwater, grondwater en afvalwater.

Het waterplan is kaderstellend en hierin zijn zeven doelen geformuleerd:

- veerkrachtige duurzame (grond)watersysteem in 2015;
- optimaal functionerende waterketen in 2015;
- effectieve waterorganisatie;
- veilig en gezond watersysteem;
- optimale recreatie en educatie;
- water als ordenend principe;
- maximaal ontwikkeld waterbewustzijn en communicatie.

Het onderhavige plangebied heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied. Er zullen geen ingrijpende veranderingen in het waterhuishoudingsstelsel als gevolg van dit bestemmingsplan plaatsvinden.

Oppervlaktewater

Voor een bescherming van watergangen beschikt het waterschap over een Keur oppervlaktewater. Bescherming door middel van het bestemmingsplan wordt als een complementaire aanvulling van de keur gezien. Het bestemmen als 'Water' van de oppervlaktewateren in het bestemmingsplan biedt als voordeel dat belangen en eventuele beperkingen eerder en beter in beeld zijn. Belangrijke watergangen dienen door middel van het bestemmingsplan te worden beschermd. Dit geldt met name voor de primaire of hoofdwaterlopen, ook wel leggerwatergangen genoemd. Ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit en de natuurdoelstelling van voornoemde watergangen zijn in het plangebied (aanleg) vergunningsplichtig, zoals het bouwen en het uitvoeren van tal van werken en werkzaamheden (vergraven, egaliseren, dempen enzovoort).

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
Watergangen zijn als zodanig bestemd.

Riolering

Indien nieuwe woningen en voorzieningen worden gerealiseerd, zullen deze zoveel mogelijk worden aangesloten op gescheiden systemen. Verder zal in voorkomende gevallen in overleg met het Waterschap, worden bekeken of middels het realiseren van aanvullende voorzieningen, zoals infiltratievoorzieningen, de afvoer van afvalwater naar de rioolzuiveringsinstallatie kan worden beperkt. Dit is tevens ter voorkoming van verdroging.

4.5

Natuur

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd: middels de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en middels de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet).

Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te

vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

De beschermde gebieden bestaan uit de EHS, de Natura 2000-gebieden (de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en beschermde Natuurmonumenten, voorheen de Staatsnatuurmonumenten en beschermde Natuurmonumenten.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor de bestaande situatie hoeft geen flora- en faunaonderzoek te worden verricht, aangezien in het bestemmingsplan geen nieuwe directe bouw mogelijkheden zijn opgenomen. Voor nieuwe ontwikkelingen dient onderzoek naar de ecologische waarden plaats te vinden.

4.6

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Er worden geen ontwikkelingen toegelaten die leiden tot een substantiële toename van het verkeer. De verwachting is dat er in de toekomst geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen zullen plaatsvinden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.7

Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het nieuwe beoordelingskader voor geurhinder bij milieuvergunningen en bestemmingsplannen. De gemeenteraad heeft op 17 december 2008 de Verordening Wgv vastgesteld. Met het vaststellen van deze verordening heeft de gemeenteraad besloten om de vaste afstandcirkel van veehouderijen binnen de bebouwde kom te verlagen van 100 m naar 50 m. Hierdoor wordt (woning)bouw tot 50 m nabij de veehouderij mogelijk, terwijl dit niet leidt tot extra uitbreidingsmogelijkheden voor die bedrijven. Ook is hiermee besloten om de vaste afstandcirkel buiten de bebouwde kom te halveren van 50 naar 25 m, waardoor er ontwikkelingsruimte kan ontstaan voor veehouderijen in het buitengebied die nu in elkaars geurcirkel liggen. Op locaties waar doorontwikkeling ongewenst is, wordt dit in de praktijk al belemmerd door wetgeving op het gebied van ammoniak of luchtkwaliteit.

4.8

Milieuzonering

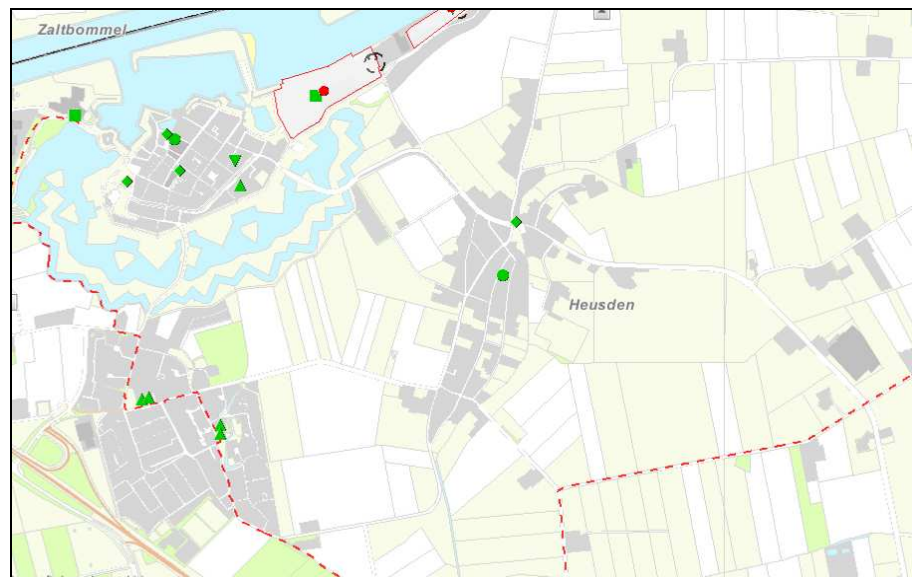
De in het plangebied aanwezige bedrijven vallen in principe onder categorie A zoals die is gegeven in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering. Dat is ook het type bedrijvigheid zoals dat categoriaal in dit bestemmingsplan wordt toegestaan. Voor zover er bedrijven zijn die in een hogere categorie vallen, zijn deze voorzien van een specifieke aanduiding.

4.9

Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Om de externe veiligheid van de locatie te bepalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Hierbij is gekeken of het plan uitvoerbaar is binnen de vastgestelde normen voor het plaatsgebonden risico. Uit de kaart blijkt dat in de directe omgeving geen routes zijn voor het vervoer van chemische stoffen en/of objecten op basis waarvan een gevarencoutour vastgesteld moet

worden. In de directe omgeving van het gebied zijn dan ook geen inrichtingen aanwezig.



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het aspect externe veiligheid is derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

4.10

Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bovenlokale leidingen of straalpaden. Derhalve zijn er geen leidingen of beschermingszones waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.

Juridische planopzet

5

5.1

Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het bestemmingsplan Herpt van de gemeente Heusden voldoet aan de vereisten die de wet aan het bestemmingsplan stelt. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Regeling Standaarden ruimtelijke ordening 2008 (Staatscourant 2008, nr. 377, 30 oktober 2008).

5.2

Toelichting op de regels

Het hoofdstuk inleidende regels omvat de artikelen met betrekking tot de 'begrippen' en de 'wijze van meten'. In artikel 1 'begrippen' worden begrippen uit de planregels verklaard. In artikel 2 'wijze van meten' wordt beschreven hoe de maatvoering (bijvoorbeeld de goothoogte en de bouwhoogte) moet worden gemeten. In de bestemmingsregels worden de regels voor de verschillende bestemmingen beschreven. In het plan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch (Paardenhouderij)
- Bedrijf
- Groen
- Gemengd
- Maatschappelijk
- Verkeer
- Verkeer en Verblijfsgebied
- Water
- Wonen

Agrarisch en Agrarisch - Paardenhouderij

De bestemming 'Agrarisch' is opgenomen voor de gronden die in het geldend plan ook als zodanig bestemd zijn. Hierdoor worden de meer centrale open ruimtes in het dorp en de dorpsranden behouden.

Voor de paardenhouderij is een aparte bestemming opgenomen, waarbij geregeld is dat niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn met één bedrijfswoning. De bouwregels binnen deze bestemming regelen onder andere dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd.

Bedrijf

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn bestemd als 'Bedrijf', zoals genoemd in de bijlage bij de planregels 'Staat van Bedrijfsactiviteiten bij de categorie A', met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en zelfstandige kantoren. Enkele bedrijven die (deels) in 'zwaardere' categorie dan categorie A vallen, zijn via een aanduiding specifiek bestemd.

De bouwregels binnen deze bestemming regelen onder andere dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De maximale goothoogte en bouwhoogte per bouwvlak staan op de verbeelding aangegeven. Tevens worden bepalingen gegeven voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Gemengd

Voor een drietal percelen is de bestemming gemengd opgenomen, zodanig dat enige uitwisseling in functies mogelijk is. Voor de Heusdensweg 2 en Hoofdstraat 9 is tevens de aanduiding 'horeca' opgenomen.

Maatschappelijk

De kerk en het dorpshuis hebben de bestemming maatschappelijk gekregen. De begraafplaats is, vanwege het bijzondere karakter van deze voorziening, geregeld via een specifieke aanduiding.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen. Op en in de gronden mogen als gebouwen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard gelijk te stellen bouwonderdelen, aan een hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming worden gebouwd, mits de diepte niet meer bedraagt dan 1,5 m en de afstand tot de bestemming 'Verkeer' niet minder bedraagt dan 3 m.

Verkeer en Verkeer - Verblijf

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en fiets- en voetpaden. Binnen deze bestemmingen zijn ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, alsmede parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan. De hoofdwegen de Heusdensweg en de Groenstraat hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. De overige wegen hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijf' gekregen.

Water

Voor de bestaande waterstructuur is de bestemming 'Water' opgenomen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huisverbonden beroep of -bedrijf. De bouwmogelijkheden van woningen (hoofdgebouwen) en aan- en uitbouwen en bijgebouwen blijken uit het kaartbeeld en uit de bouwregels. Daarbij is de binnen de gemeente geldende standaardopzet gehanteerd.

Voor de inbreidingsplannen is aangegeven doormiddel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', hoeveel wooneenheden gerealiseerd mogen worden. In de regels is opgenomen dat bij de bouw van hoofdgebouwen vol-daan dient te worden aan de parkeernormering zoals aangegeven.

Ter bescherming van beeldbepalende panden en gemeentelijke monumenten is de bestaande goothoogte vastgelegd. Gemeentelijke monumenten zijn tevens aangeduid. De woningen (hoofdgebouwen) zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. De gronden aan de voorzijde van de woningen, die zijn bestemd als 'Tuin', dienen zoveel mogelijk onbebouwd te blijven.

Dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan zijn drie dubbelbestemmingen opgenomen, te weten 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' en 'Waterstaat - Waterlopen'. De bestemming 'Waarde - Archeologie' betreft de te beschermen archeologische waarden. De betrokken gronden zijn op de verbeelding aangegeven. Voor deze terreinen geldt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden en onderzoeksplicht voor het bouwen. De bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' is opgenomen dat bouwwerken niet mogen worden opgericht, buiten de bebouwing die reeds voor die bestemming is toegestaan. De bestemming 'Waterstaat - Waterlopen' is opgenomen voor de gronden ten behoeve van het beheer en onderhoud van watergangen.

Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelbepaling

Het artikel "Anti-dubbeltelbepaling" bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Deze bepaling met deze formulering is verplicht gesteld in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ongeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Algemene gebruiksregels

In deze bepalingen zijn enkele gebruiksvormen aangegeven, die in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt. Het gebruiksverbod zelf is geregeld in artikel 7.10 van de Wro.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingen bij een omgevingsvergunning uit de bestemmingen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen bij toepassing van de in dit plan opgenomen bevoegdheden tot het verlenen van een afwijking bij een omgevingsvergunning en het stellen van nadere eisen. De procedureregels vloeien voort uit de bepaling in artikel 3.6, lid 5 Wro: 'belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen ontheffing of nadere eis naar voren te brengen'.

Overgangs- en slotregels

In de overgangsbepalingen is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Deze bepalingen met deze formulering zijn verplicht gesteld in het Bro.

In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Het bestemmingsplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van een woning een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is, ex. art. 6.12 lid 1 Wro jo. art. 6.2.1 onder a Bro. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor alle ontwikkelingslocaties geldt dat het totaal van de exploitatiebijdragen dat op grond van de Wro kan worden verhaald minder bedraagt dan €10.000,-. Hiermee kan worden geconcludeerd dat voor onderhavig bestemmingsplan het kostenverhaal anderszins is verzekerd (art.6.2.1a onder a Bro). Derhalve is de conclusie gerechtvaardigd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Om de planschades aan derden, voortkomend uit de planologische wijziging, te verhalen op de initiatiefnemers, zijn tussen de initiatiefnemers en de gemeente planschadeovereenkomsten gesloten.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft van 16 december 2010 t/m 26 januari 2011 ter inzage gelegen conform de gemeentelijke inspraakverordening. Tevens is in het kader van het bestuurlijk overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke onderneming het bestemmingsplan toegezonden aan een aantal instanties, waaronder de provincie Noord-Brabant en het waterschap. Voor de reacties en beantwoording wordt verwezen naar de separate bijlage.

Het ontwerpbestemmingsplan Herpt heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 25 augustus t/m 6 oktober 2011. Tijdens de ter inzagelegging zijn er 9 zienswijzen ontvangen. Voor de zienswijzen en beantwoording wordt verwezen naar de separate bijlage.