

Bestemmingsplan

Acaciastraat Nieuwkuijk

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0797.Acaciastraat-VG01



Titel: Acaciastraat Nieuwkuijk
Datum: 05-04-2024
Projectnummer: 2023.122

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.
Auteurs: Teun van de Camp Msc. en mr. David Wintraecken
Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
1.1	Achtergrond en doel van het plan	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
2.	Beschrijving bestaande situatie	10
2.1	Huidige situatie omgeving	10
2.2	Plangebied	10
3.	Visie op plan(gebied)	13
3.1	Uitgangspunten	13
3.2	De locatie en ruimtelijke inpassing	13
4.	Beleidsstoets	18
4.1	Rijksbeleid	18
4.2	Provinciaal beleid	22
4.3	Gemeentelijk beleid	27
5.	Archeologie en cultuurhistorie	34
6.	Natuur: toetsing natuurwetgeving en stikstof(depositie)	38
7.	Water	40
8.	Milieu-hygiënische verantwoording	44
8.1	Inleiding	44
8.2	M.e.r.-beoordeling	44
8.3	Bodem	46
8.4	Akoestiek	47
8.5	Milieuzonering (geurhinder en industrielawaai)	49
8.6	Luchtkwaliteit	55
8.7	Externe veiligheid	59
8.8	Volksgesondheid in relatie tot veehouderijen	64
9.	Mobiliteit en parkeren	65
10.	Juridische planopzet	66



10.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	66
10.2 Systematiek van de regels	66
11. Uitvoeringsaspecten	68
11.1 Economische uitvoerbaarheid	68
11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68
12. Conclusie	69

Bijlagen

1. BRO, Quicksan flora en fauna Nieuwkuijksestraat 73 te Nieuwkuijk, projectnummer: P05670, 2 augustus 2022
2. De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek Nieuwkuijksestraat 73 te Nieuwkuijk, referentie: 20231476.v02, 25 oktober 2023
3. De Roever Omgevingsadvies, Quicksan milieuaspecten Nieuwkuijksestraat 73 Nieuwkuijk, referentie: Wintraecken.2431.v04, 24 oktober 2023
4. Bodem & Milieuadvies Brabant, Verkennend bodemonderzoek, projectnummer: B-210338 revisie 2, 22 april 2022;
5. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Nieuwkuijksestraat 73, Nieuwkuijk, referentie: 20231474.V01.1, 23 oktober 2023
6. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek industrielawaaï, Nieuwkuijksestraat 73 Nieuwkuijk, referentie: 20231477.v01, 25 oktober 2023
7. De Roever Omgevingsadvies, Cumulatie geluid, Nieuwkuijksestraat 73 Nieuwkuijk, referentie: 20231477.v01, 6 november 2023
8. Adviesgroep AVIV BV, Externe veiligheid, project 235477, 25 oktober 2023
9. Omgevingsdialoog
10. Nota zienswijzen
11. Nota wijzigingen



1. Inleiding

1.1 Achtergrond en doel van het plan

De bebouwing en gronden aan de Nieuwkuijksestraat, achter 73, in Nieuwkuijk werden tot voor kort werd gebruikt ten behoeve van horecadoeleinden van uitgaansgelegenheid De Ster. Het planvoornemen betreft de sloop van een deel van uitgaansgelegenheid De Ster, de realisatie van 10 rij- en hoekwoningen, inclusief 18 parkeerplaatsen, en het afwaarderen van de horecacategorie van 3 naar 2. Het planvoornemen is door het college – in principe – positief beoordeeld.

Doelstelling van onderhavige rapportage is om de realisatie van het onderliggende bouwplan planologisch en juridisch mogelijk te maken. Uit deze plantoelichting blijkt dat het plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader zijn de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de ontwikkeling nader beschouwd. Ook blijkt hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies, waarden en kwaliteiten binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. Kortom, deze plantoelichting onderbouwt dat het (bouw)plan past binnen het betrokken gebied.

Dit bestemmingsplan geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van het onderliggende bouwplan.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Nieuwkuijksestraat 73 – 75a in Nieuwkuijk. Concreet heeft het planvoornemen betrekking op de achterzijde van deze gronden. Het plangebied wordt omsloten door de Nieuwkuijksestraat aan de noordzijde, de (woningen aan de) Acaciastraat aan de oostzijde en zuidzijde en een restaurant met achterzijde aan de westzijde (Nieuwkuijksestraat). De zuidzijde sluit aan op de achterzijde van de woonpercelen behorende tot de Sint Crispijnstraat. Op navolgende luchtfoto (maps.google.nl) zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



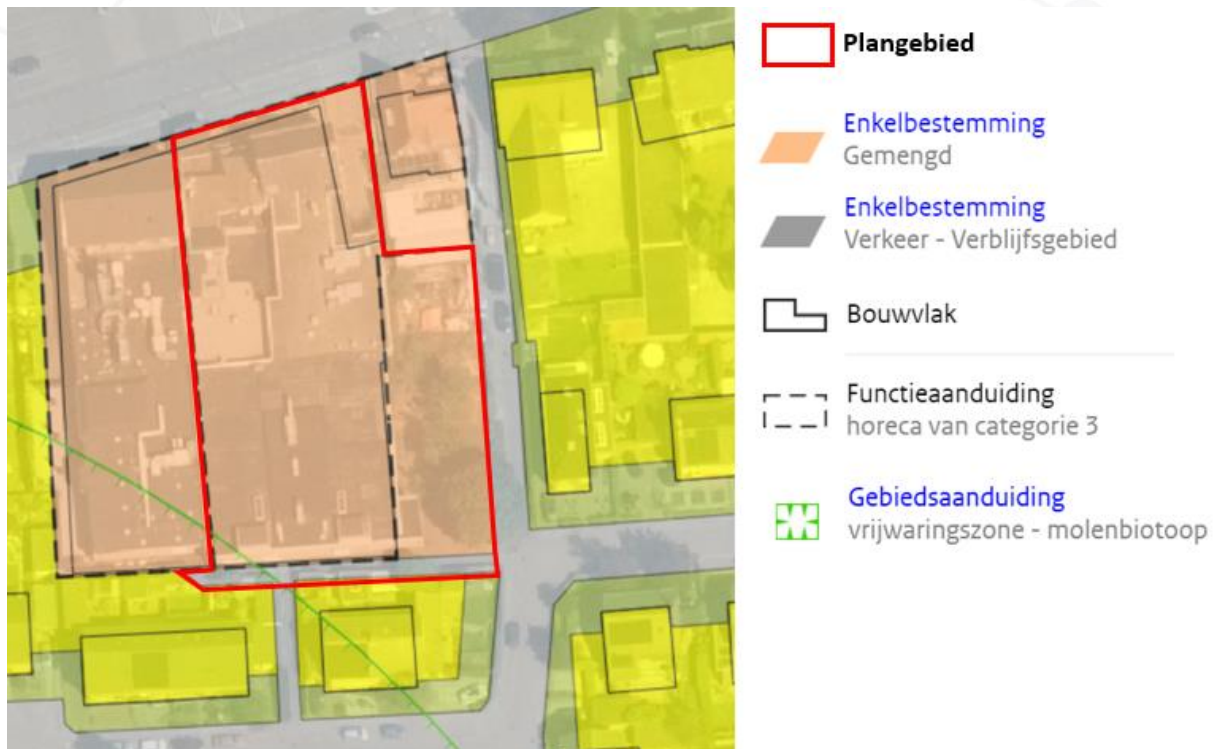


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Nieuwkuijk' en heeft de bestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer – verblijfsgebied'. Ter plaatse van De Ster geldt tevens de functieaanduiding 'horeca van categorie 3' met 'bouwvlak' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop'. Op hierna opgenomen uitsnede van de verbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) van het vigerende bestemmingsplan zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven. Voorts gelden ter plaatse tevens het bestemmingsplannen 'Paraplubestemmingsplan Wonen' en 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'. Met deze bestemmingsplannen worden de geldende



bestemmingsplannen deels herzien op het gebied van wonen en parkeren. Dit heeft echter geen directe invloed op onderhavig planvoornemen.



De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de categorie A en B, met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 2. risicovolle inrichtingen;
 3. detailhandel;
- b. *niet van toepassing*;
- c. *niet van toepassing*;
- d. tot en met categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 3';
- e. *tot en met I: niet van toepassing*;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. tuinen, erven en verhardingen;
- o. terrassen;



- p. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder begrepen ontsluitingswegen, langzaamverkeerroutes, parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van bevoorrading;
- q. groenvoorzieningen;
- r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- s. *en t: niet van toepassing.*

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. standplaatsen;
- j. terrassen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' mag, in afwijking van het overigens in deze regels bepaalde, de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan:

- a. in meters uitgedrukt, de afstand van het bouwwerk tot de molen gedeeld door 30, plus 4.

Voor onderhavig geval geldt dan: $180 / 30 + 4 = 10$ meter.

Strijdigheid bouwplan met vigerend bestemmingsplan

Het plan ziet op de herontwikkeling en transformatie van een horecalocatie met thans de bestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' naar een woonlocatie met daartoe behorende voorzieningen. Dit planvoornemen voldoet niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat er momenteel geen woonbestemming rust op het plangebied en derhalve woningbouw niet is toegestaan.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot het



plangebied en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. Hoofdstuk 5 behandelt de omgang met mogelijke archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied. De hoofdstukken 5, 6 en 7 besteden respectievelijk aandacht aan de aspecten archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, water en mogelijk fysieke belemmeringen in de ondergrond. Hoofdstuk 8 geeft een verantwoording ten aanzien van milieu-hygiënische aspecten. Hoofdstuk 9 behandelt de omgang met de mogelijke wijziging in de situatie omtrent mobiliteit en parkeren. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 10. De onderdelen economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 11 aan bod. Hoofdstuk 12 tot slot bevat de conclusie.



2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Huidige situatie omgeving

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van en centraal in de kern van Nieuwkuijk, aan de Nieuwkuijksestraat. Nieuwkuijk behoort tot de gemeente Heusden en is gelegen tussen de kernen Drunen en Vlijmen. Op de plek van het planvoornemen bevindt zich thans een uitgaansgelegenheid. De omgeving rondom wordt gekenmerkt door met name woningen, horeca in de vorm van een friettent aan de Nieuwkuijksestraat 73, een Frans-Aziatisch restaurant aan de Nieuwkuijksestraat 75 en een kerk aan de overzijde van de Nieuwkuijksestraat.



 Globale ligging plangebied

2.2 Plangebied

Momenteel is het plangebied bebouwd. Navolgende foto's betreffen een weergave van de voorzijde van het plangebied in de huidige situatie, gezien vanuit de Nieuwkuijksestraat. De eerste foto geeft nummer 73 weer, de tweede foto nummer 75a. Deze bebouwing blijft in stand, maar de bebouwing aan de achterzijde – welke tot voor kort in gebruik was als uitgaansgelegenheid De Ster – wordt gesloopt.





Navolgende foto's geven een beeld van de achterzijde van de planlocatie.





3. Visie op plan(gebied)

3.1 Uitgangspunten

Voorliggend initiatief gaat uit van inbreiding en herstructurering van een binnenstedelijke locatie. Het plan streeft zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Geen uitbreiding, wel inbreiding, transformatie, herontwikkeling, herstructurering en verdichting. Hiermee kan op voorhand worden gesteld dat er, wat betreft deze aspecten, expliciet wordt aangesloten bij de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleidsuitgangspunten en -doelstellingen. In het volgende hoofdstuk is dit nader toegelicht. Onderhavig plan sluit daarmee aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de diverse ruimtelijke beleidsstukken van de provincie en gemeente.

3.2 De locatie en ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundig bestaat de bebouwing in de directe omgeving uit lintbebouwing aan de doorgaande Nieuwkuijksestraat, de oude verbindingsweg tussen Vlijmen en Drunen. Hier zijn dan ook de hoofdgebouwen op georiënteerd. Er is sprake van een ruimtelijke structuur die reeds wordt gekenmerkt door een afwisseling van vrijstaande woningen en geschakelde woningen. In loop der tijd is er aan weerszijden van de Nieuwkuijksestraat ruimte gezocht om de groeiende vraag naar woon- en werkruimte te beantwoorden.

De bestaande hoofdgebouwen binnen het plangebied zijn in loop der tijd uitgebreid richting de zuidelijke-, oostelijke- en westelijke richting. Hierdoor is het plangebied grotendeels verhard, bestaande uit de platte dozen waar thans een restaurant, een cafetaria en een discotheek in gevestigd zijn.

De functie van discotheek heeft zijn bestaansrecht inmiddels grotendeels verloren, waardoor de gedachtestroom op gang is gekomen voor een andere invulling. Door de doos van de discotheek te amoveren, ontstaat er veel licht en lucht tussen de hoofdgebouwen aan de Nieuwkuijksestraat en de woningen aan de Sint Crispijnstraat respectievelijk Acaciastraat. Om deze wijziging haalbaar te maken is de invulling met nieuwe woningen uitgewerkt. Hierbij zijn verschillende uitgangspunten gekozen om tot een zo optimaal mogelijke inpassing te komen.

Het plan gaat uit van twee woonblokken, van beide vijf starters- en/of seniorenwoningen. Elk woongebouw bestaat uit een begane grond met bovenverdieping. De woonblokken worden haaks op elkaar gesitueerd. Stedenbouwkundig is daarmee qua opzet gekozen voor 2 bouwmassa's in een hoekopstelling gepositioneerd. Enerzijds omdat hiermee een voorkant/straatwand wordt gerealiseerd welke de te handhaven dozen van het restaurant en



cafeteria aan het zicht onttrekt. Anderzijds om dat daarmee ruimte voor de woningen ontstaat welke ingevuld kan worden met voorzieningen voor parkeren en groen.

De bouwmassa's zijn wat betreft maatvoering beperkt tot één laag met kap. Hiervoor is gekozen omdat dit er voor zorgt dat binnen het plangebied zoveel mogelijk licht en lucht aanwezig blijft. Van het plangebied naar buiten (richting de belendende percelen) zorgen de lage goot- en bouwhoogtes tevens voor zo min mogelijk invloed wat betreft licht, lucht en privacy. Door te kiezen voor deze opzet loopt de straatwand als het ware door van de Sint Crispijnstraat naar Acaciastraat. De hoofdmassa's / hoofdvormen van de nieuwe bebouwing zijn daarmee afgestemd op de aanwezige en omliggende c.q. naastgelegen bebouwing, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld, inclusief de bijbehorende infrastructuur, parkeer- en groeninrichting bepalen het nieuwe stedenbouwkundige beeld welke goed aansluit bij de directe woonomgeving.

De aanwezige boom op de hoek van het plangebied zal bij voorkeur gehandhaafd blijven omdat deze voor groene kwaliteit zorgt.

Naast de ruimtelijke uitgangspunten is er ook functioneel een meerwaarde te behalen doordat er een niet-woonfunctie vervangen gaat worden door een woonfunctie in een overwegende woonomgeving.

Tevens zal de parkeerdruk in de omgeving afnemen. Dit daar de discotheek geen voorzieningen heeft op eigen terrein.

Deze parkeerbehoefte zal met de nieuwe invulling gaan verdwijnen en voor de nieuwe woningen zal er wel op eigen terrein geparkeerd worden. Er komen 18 parkeerplekken die allemaal op eigen terrein worden gerealiseerd. Deze parkeerplekken zijn bereikbaar vanaf de Acaciastraat en openbaar toegankelijk. Tevens is er ruimte voor bergruimten welke separaat aan de achterzijden van de woningen worden opgericht. In hoofdstuk 10 wordt nader ingegaan op de aspecten mobiliteit en parkeren.



Navolgende afbeeldingen betreffen de verkavelingssituatie en 3D beelden van de nieuwe plansituatie (bron: DEUX Architectuur & Bouwkunde).







De sloop van een deel van uitgaansgelegenheid De Ster, de realisatie van 10 rij- en hoekwoningen, inclusief 18 parkeerplaatsen op eigen terrein, en het afwaarderen van de horecacategorie van 3 naar 2 in een woongebied komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Met onderhavige planontwikkeling wordt derhalve ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Deze kwaliteitswinst wordt hier bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van de betreffende ruimte. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve bijdrage aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.



4. Beleidstoets

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we



functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;

- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Doorwerking plan(gebied)

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.



Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend getoetst.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.



De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(gebied)

Marktsituatie

De gemeente Heusden streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw.

Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwbouw creëren we enerzijds de mogelijkheid om te blijven wonen in de eigen dorpsgemeenschap. Aan de andere kant bieden we een woonmilieu aan dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied als geheel.



Samengevat kunnen we stellen dat in dit plan de woonconsument centraal staat. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale bevolking. En daarbij is er ruimte voor opvang van de regionale behoefte om doorstromers binnen de regio te houden.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied conform de definitie in artikel 1.1.1 onder h van het Bro.

Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Het woningbouwplan is in eerste instantie bedoeld voor de groei-behoefte van de kern Nieuwkuijk, als onderdeel van de totale regionale behoefte aan woningen.

Aangezien de woningen gesitueerd worden in de bestaande kern van Nieuwkuijk is hier sprake van een (her)ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het bestaand stedelijk gebied wordt niet in oppervlakte uitgebreid. Het betekent ook dat voldoende gemotiveerd is dat dit plan en de ontwikkeling zien op zorgvuldig ruimtegebruik en niet leiden tot over-programmering.

Het plan doet geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de beleidsstukken van de gemeente Heusden. Het voorliggende woningbouwplan is derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 (gemeentelijk beleid).

Conclusie

Gelet op de onderliggende ontwikkeling voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg.

Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim

Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de



‘concentratie van verstedelijking’. De accenten moeten hierbij liggen op ‘inbreiding’ en ‘herstructurering’.

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in ‘concentratiegebieden’ en ‘overig stedelijk gebied’. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ en ‘meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit’ een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het ‘aansnijden van nieuwe ruimte’ voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijk gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de



verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

De provincie onderscheidt een achttal thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Relevant voor onderhavig planvoornemen is het feit dat het plangebied is gelegen binnen een van de door de provincie Noord-Brabant aangewezen concentratiegebieden voor verstedelijking. Navolgend kaartbeeld bevestigt dit.



Een ontwikkeling dient duurzaam te worden opgericht en duurzaam te worden ingepast in de bestaande omgeving. De omgevingskwaliteit moet worden bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving. De ruimte wordt zorgvuldig gebruikt, waarbij er optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie. Er wordt bij oprichting van woningen dus rekening gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water. Mogelijkheden voor het gebruik van duurzame mobiliteit worden bevordert.

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving dient rekening te worden gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied en meerwaardecreatie.

Hierbij is het nodig ook een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Voor gebieden aangeduid als 'concentratiegebied' in het stedelijke gebied geldt dat hierbinnen meer mogelijkheden zijn voor ontwikkelingen dan de gebieden met een andere aanduiding, binnen of buiten een bestaande woonkern.

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Voorbeelden van dergelijke ongewenste functies zijn glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden.

Doorwerking plan(gebied)

3.5 IOV: Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;*
- a. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;*
- b. meerwaardecreatie.*

3.42 IOV Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- c. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- d. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*



- f. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- g. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- h. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Onderhavig planvoornemen betreft een functieverandering c.q. intensivering van het gebruik van een bestaande locatie binnen de stedelijke zone. De sloop van een deel van uitgaansgelegenheid De Ster, de realisatie van 10 rij- en hoekwoningen, inclusief 18 parkeerplaatsen op eigen terrein, en het afwaarderen van de horecacategorie van 3 naar 2 in een woongebied komt de ruimtelijke omgevingskwaliteit ten goede. Verder zullen de woningen voldoen aan de meest recente eisen met betrekking tot duurzaamheid en energiezuinigheid. Hierbij worden eisen aangehouden zoals MPG en BENG. Ook worden waar mogelijk groene elementen ingepast en wordt het hemelwater binnen het plangebied opgevangen middels infiltratie in daarvoor bestemde voorzieningen. In het kader van duurzame mobiliteit worden de mogelijkheden nader worden onderzocht met betrekking tot het realiseren van oplaadmogelijkheden op het parkeerterrein ten behoeve van elektrische auto's. De kwaliteit neemt toe, niet alleen inwaarts, maar ook uitwaarts, richting de omgeving. Dit door vervanging van een niet-woonfunctie door een woonfunctie in een omgeving waar met name woningen aanwezig zijn.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling in principe alleen binnen bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Geen uitbreiding, wel inbreiding, transformatie, herontwikkeling, herstructurering en verdichting. Het plan streeft zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Hiermee wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen een stedelijke kern en het toevoegen van woningen binnen stedelijke concentratiegebieden. Verder zal zoveel als redelijkerwijs mogelijk worden aangesloten op de laatste ontwikkelingen en inzichten ten aanzien van duurzame oprichting en inrichting van respectievelijk woningen en plangebieden, klimaatverandering en de wapening daartegen. Derhalve is sprake van een goede omgevingskwaliteit en een duurzame stedelijke ontwikkeling (artikelen 3.5 en 3.42 IOV).

Er is verder sprake van ligging in een grondwaterbeschermingsgebied volgens de provinciale Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening bevat instructieregels voor bestemmingsplannen van gemeenten. Één van die instructieregels is dat het bestemmingsplan voor een boringsvrije zone mede moet zorgen voor behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hieraan geeft de gemeente invulling door middel van een aanlegvergunningstelsel voor activiteiten in de bodem op een diepte van meer dan 10



meter. De vergunning voor boringen of andere grondwerkzaamheden kan worden verleend als boringen of grondwerkzaamheden dieper dan 10 meter beneden maaiveld gaan, maar de beschermende kleilaag niet doorboren. Op de verbeelding is een aanduiding 'milieuzone-boringsvrije zone' toegevoegd. Deze aanduiding is over het totale plangebied gelegd. Artikel 10.2 van de planregels bevat regels met betrekking tot de aanduiding 'milieuzone-boringsvrije zone'.

Conclusie

De gemeente Heusden streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Er is sprake van herstructurering, herontwikkeling en transformatie binnen een thans bestaande stedelijke (woon)omgeving.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 5 tot en met 10.

4.3 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. Er is een legio aan beleidsnotities opgesteld door en voor de gemeente Heusden. Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze plantoelichting.



Omgevingsvisie Heusden

Toetsingskader

Nieuwkuijk wordt in de Omgevingsvisie Heusden omschreven als een dorp zijn lintbebouwing, als een typisch Langstraat-dorp. In diverse straten zijn daar nog steeds de kenmerken van terug te vinden.

Nieuwkuijk heeft een gemiddelde bevolkingsopbouw, opvallend is dat een relatief groot deel van de huidige bewoners er ook is geboren. Men is trots op de Kuijke identiteit, gekenmerkt door gezelligheid, verbondenheid en saamhorigheid. Er is een rijk verenigingsleven en men weet elkaar goed te vinden. Om de bestaande voorzieningen te behouden is het noodzakelijk dat jonge mensen zich in het dorp kunnen vestigen. Er is echter sprake van vergrijzing en een tekort aan passende woningen voor starters en senioren.

Nieuwkuijk heeft een prachtig buitengebied, waar men grote waardering voor uitspreekt. Met het groen binnen de kern is het echter minder goed gesteld, er ligt een grote vergroeningsopgave o.a. ten behoeve van klimaatadaptatie. Daarnaast heeft men behoefte aan meer plekken voor ontmoeting voor jong en oud in de openbare ruimte en baren hardrijders en onveilige verkeerssituaties voor voetgangers en fietsers zorgen.

Er is in Nieuwkuijk extra aandacht voor een kwaliteitsslag van de openbare ruimte, gericht op langzaam vervoer, ontmoeting, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Koppelkansen uit het mobiliteitsplan/GVVP, het Waterplan en het beleidsplan Bewegen en Ontmoeten worden benut, om met gezamenlijke budgetten een stevige ingreep te kunnen plegen. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen, waar onder andere wordt ingezet op waterberging en vergroening van parkeerplaatsen.

Doorwerking plan(gebied)

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand woongebied en betreft de oprichting van 10 woningen, bij uitstek geschikt voor starters en senioren. Hiermee wordt onder meer invulling gegeven aan de wens om binnen de dorpskern meer aanbod aan woningen te realiseren voor de eigen aanwas. Voorts betreft de planontwikkeling een oprichting van woningen in een groene setting, rekening houdend met klimaatverandering, duurzaamheid en waterberging. De beoogde ontwikkeling ter plaatse past daarmee binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Heusden.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Omgevingsvisie Heusden



Structuurvisie Heusden 'Ideeën voor een plek' (2009)

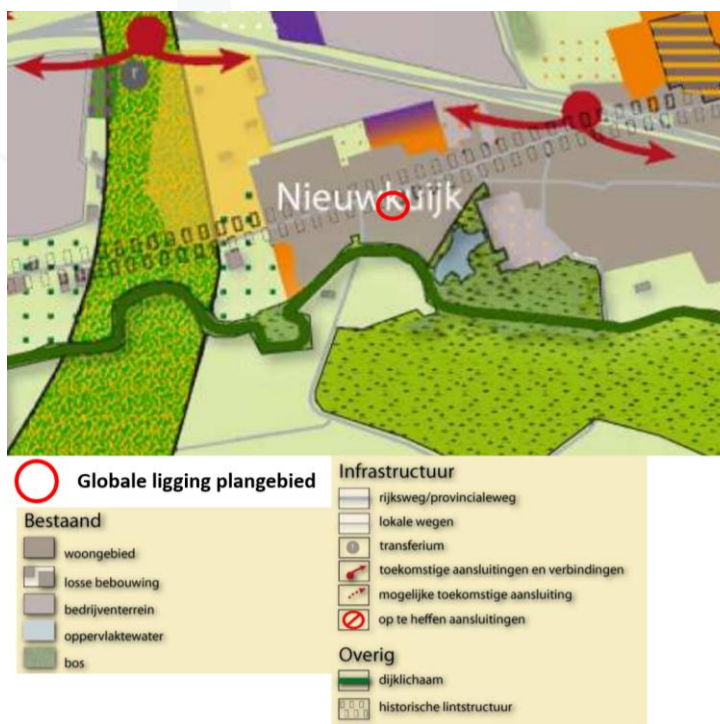
Toetsingskader

De Structuurvisie Heusden 'Ideeën voor een plek' geeft de ruimtelijke ambities van de gemeente Heusden voor een periode van 20 jaar, met een accent op de periode 2010-2020. De gemeente Heusden heeft met haar "Nota Volkshuisvesting 2030" gekozen voor een open scenario. Dit scenario voorziet in de realisatie van 3.580 woningen tot 2030. Het woningbouwprogramma van de gemeente Heusden is behoedzaam en past ruimschoots binnen het volume dat de provincie Noord-Brabant heeft voorzien voor de gemeente Heusden.

Hoewel het gemeentelijke programma in het licht van de provinciale cijfers relatief behoedzaam is, vormt het voor de komende jaren nog altijd een forse opgave. Deze taakstelling biedt echter goede perspectieven om de woningvoorraad nog beter af te stemmen op de huidige en toekomstige behoeften op het gebied van woonkwaliteiten, zorg en welzijn. Daarnaast wil de gemeente duurzame bouw stimuleren, aantasting van het buitengebied voorkomen en het woonklimaat optimaliseren. Daarom worden nieuwe woningbouwlocaties geconcentreerd aan de randen van de kernen, deels ter plaatse van verouderde bedrijventerreinen en op termijn ook ter plaatse van glastuinbouwgebied.

Volgens de plankaart behorende bij de structuurvisie behoort het plangebied tot het bestaande woongebied, en is de Nieuwkuijksestraat onderdeel van de historische lintstructuur. De herstructurering van deze locatie is voorstelbaar, aangezien dit een stedelijke woonfunctie behelst binnen bestaand woongebied.





Doorwerking plan(gebied)

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand woongebied. Hiermee wordt zorgvuldig met de ruimte omgegaan en wordt woningvoorraad niet onnodig met nog meer ontwikkelingen aan de buitenranden van de dorpskernen aangevuld. De beoogde ontwikkeling ter plaatse past daarmee binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Heusden 'Ideeën voor een plek'.

Woonvisie Heusden 2020-2025

Toetsingskader

De gemeenteraad heeft op 22 september 2020 de 'Woonvisie 2020 - 2025' vastgesteld. De woonvisie heeft als titel 'tHuis in Heusden'. De gemeente vindt het belangrijk dat haar inwoners naar tevredenheid wonen en dat ze binnen de gemeente een wooncarrière kunnen doorlopen. De meeste inwoners zijn prima in staat om verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen woonsituatie. Echter mensen met beperkte kansen op de woningmarkt vanwege inkomen, gezondheid of anderszins, hebben ook recht op woonruimte in Heusden en verdienen aandacht. Vanuit de belofte 'Dromen. Doen. Heusden.' vindt de gemeente het



logisch dat haar inwoners zo veel mogelijk zelf kunnen bepalen hoe ze willen wonen, zowel in bestaande wijken als in een nieuwbouwmgeving. De gemeente neemt hierin een faciliterende rol aan. Op die onderdelen waar de markt niet vanzelfsprekend aan de vraag tegemoet komt of waar gewenste kwaliteiten niet op een autonome wijze ontstaan, ziet de gemeente voor haarzelf een regierol weggelegd.

Navolgend zijn de centrale ambities geformuleerd voor de periode 2020-2025.

Centrale ambities en overwegingen

- alle inwoners in Heusden hebben een passende woning;
- onze inwoners bepalen zo veel mogelijk zelf hoe ze willen wonen en nemen hierin hun eigen verantwoordelijkheid. Op die onderdelen waar de markt niet vanzelfsprekend aan de vraag tegemoet komt, of waar gewenste kwaliteiten niet op een autonome wijze ontstaan, zien wij voor onszelf een regierol weggelegd;
- vanuit de woningbehoefteonderzoeken in de regio's waarin Heusden participeert, wordt duidelijk dat de toekomstige woningbouwbehoefte zich vooral richt op 1 en 2-persoonshuishoudens voor starters en senioren;
- (toekomstige) inwoners denken van meet af aan mee over hun (toekomstige) woon- en leefomgeving. Dit zorgt voor een betere afstemming op de behoeften van de woonconsument;
- bij nieuwbouw dagen we partijen uit om zoveel mogelijk in te zetten op consumentgericht, levensloopbestendig, circulair en duurzaam bouwen, overeenkomstig 'Heel Heusden Duurzaam';
- ten aanzien van de bestaande woningvoorraad staat aandacht voor het toekomstbestendig maken centraal. Dit betekent zowel afgestemd op de toekomstige woningbehoefte als aandacht voor verduurzaming;
- op het snijvlak van wonen-welzijn-zorg draagt beleidsmatige afstemming en samenwerking van betrokken organisaties bij tot een aanpak die aansluit op de toenemende zorgbehoefte;
- hoewel we de intenties van 'Dromen. Doen. Heusden.' blijven onderschrijven, vraagt de huidige woningmarkt op onderdelen om sturing op woonkwaliteiten zodat naar de toekomst toe een duurzaam en divers woningaanbod gegarandeerd kan worden;
- naast aandacht voor nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad, krijgt herstructurering en transformatie een prominenter plek. Onder meer als gevolg van een afnemende behoefte aan winkelvloeroppervlak;
- de mogelijkheden die de bevolkings- en woningbehoefteprognose 2020 van de provincie naar verwachting gaat bieden voor verruiming in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, worden (zowel bij gemeentelijke als particuliere initiatieven) voor een substantieel deel ingezet voor de ontwikkeling van inbreidingslocaties voor 1 en 2-persoons huishoudens (sociale huur en betaalbare koop) en woon-zorgconcepten. Hiermee wordt voorzien in extra woonkwaliteiten; een kwalitatieve en duurzame aanvulling op de segmenten binnen zowel de bestaande woningvoorraad als de exploitatiegebieden.

Doorwerking plan(gebied)

Het voorliggende plan biedt een kans voor het huisvesten starters en senioren op de woningmarkt. Met dit planvoornemen wordt ingespeeld op een actuele behoefte binnen de gemeente Heusden.



Voorts zijn recent de 'Beleidsregels particuliere woningbouwverzoeken gemeente Heusden 2021' vastgesteld. Deze beleidsregels geven aan dat minimaal 50% van de nieuwe woningen moet worden gebouwd voor doelgroepen. Er worden tien woningen gerealiseerd voor starters en/of senioren (twee daarvan kunnen worden ingevuld als levensloopbestendige woningen). Starters en senioren zijn expliciet als doelgroepen genoemd in de woonvisie. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten vanuit volkshuisvesting. Er moet daarbij worden voldaan aan de eisen die gelden voor starterswoningen (maximaal 70 m² woonoppervlakte).

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de 'Woonvisie Heusden 2014-2024' en in de 'Beleidsregels particuliere woningbouwverzoeken gemeente Heusden 2021'.

Welstandsnota Heusden 2019

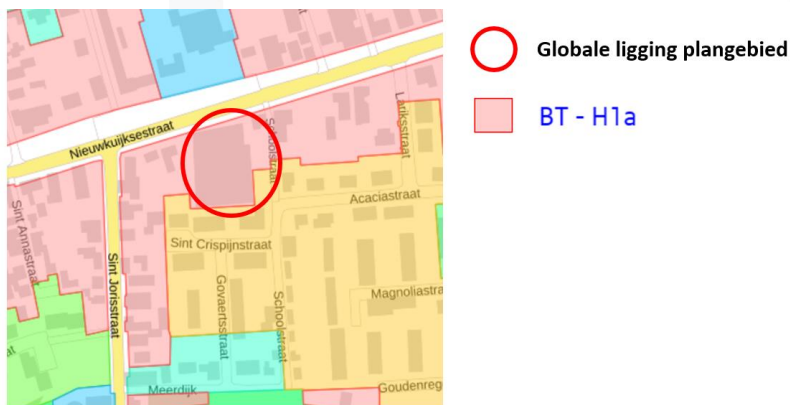
Toetsingskader

Het welstandsbeleid van de gemeente Heusden is opgesteld vanuit de overtuiging dat in het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving voor de meest kwetsbare delen van de gemeente welstandstoezicht noodzakelijk is. Het beleid is dan ook opgesteld vanuit de overtuiging dat het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving behartigd dient te blijven. Het doel is dan ook om: 'Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers, maar verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat'. De gemeenteraad van Heusden vertrouwt erop dat de verantwoordelijkheid voor een aantrekkelijke, goed gebouwde omgeving voor een groot deel bij de inwoners zelf neergelegd kan worden. De gemeente heeft er voor gekozen om het welstandsbeleid exclusief te laten gelden voor die delen van de gemeente die het meest kwetsbaar zijn. De overige gebieden zijn minder kwetsbaar en daarom welstandsvrij.

Doorwerking plan(gebied)

De ontwikkeling betreft de oprichting van 10 woningen. De woningen worden ingepast binnen de bestaande stedelijke omgeving. Navolgende afbeelding toont aan dat het plangebied is aangeduid als 'BT – H1a' wat aangeeft dat de locatie behoort tot een welstandsplichtig deel.





Concreet geeft de nota het volgende aan:

Verschillende delen van vooral historische bebouwingslinten zijn door het invoegen van nieuwbouw in bepaalde mate ontdaan van hun cultuurhistorische karakteristiek, waardoor op stedenbouwkundig niveau de kwaliteit van het straatbeeld niet altijd meer overeen is gebleven. Er is daarom een opsplitsing gemaakt van de huidige categorie H1 in een welstandsplichtig deel H1a en een welstandsvrij deel H1b. Historische bebouwing met een monumentstatus blijft ook in gebieden met categorie H1b door deze status automatisch beschermd met een welstandsplicht.

Het bouwplan is reeds informeel behandeld in de welstandscommissie. Enige opmerking was dat er een verbijzondering in de rechtergevel van bouwnummer 10, grenzend aan het looppad, moest worden doorgevoerd. Hieraan wordt gehoor gegeven.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Welstandsnota Heusden 2019.



5. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader archeologie

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

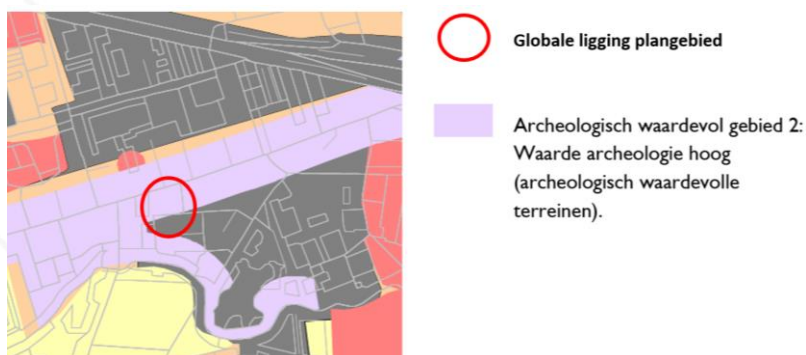
Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Doorwerking plan(gebied)

Navolgende afbeelding betreft een uitsnede weergave van gemeentelijke archeologische waardenkaart.



Ten behoeve van het planvoornemen worden er bouwwerken opgericht binnen een stedelijk gebied, meer concreet: op een plek welke thans reeds volledig of nagenoeg volledig is bebouwd dan wel verhard. Daarmee is de kans reëel dat het eventueel aanwezig archeologische bodemarchief reeds is verstoord door bouw- en graafwerkzaamheden in het verleden. Volledigheidshalve is echter, tevens ter juridische borging, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegevoegd aan het plangebied. In algemene zin geldt bovendien wel een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

Toetsingskader cultuurhistorie

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Bro gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

In de plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller van de plantoelichting is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

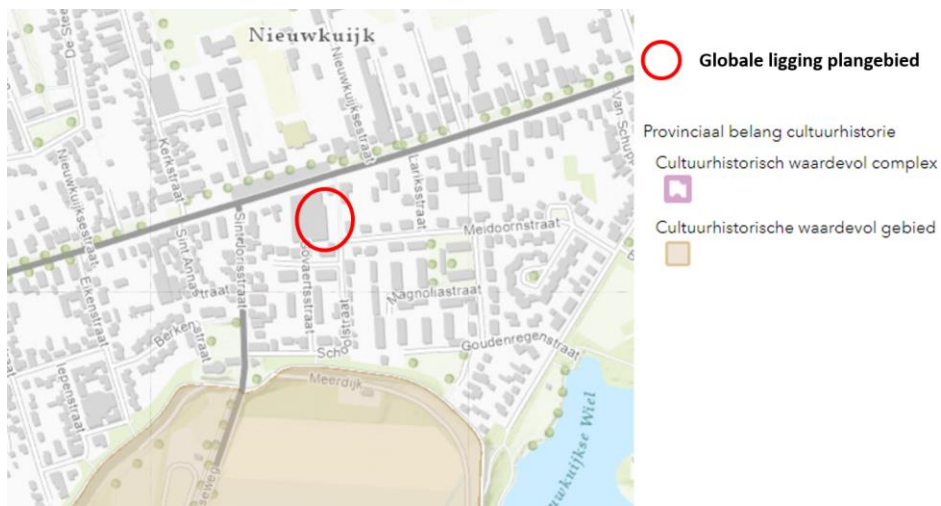
Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke



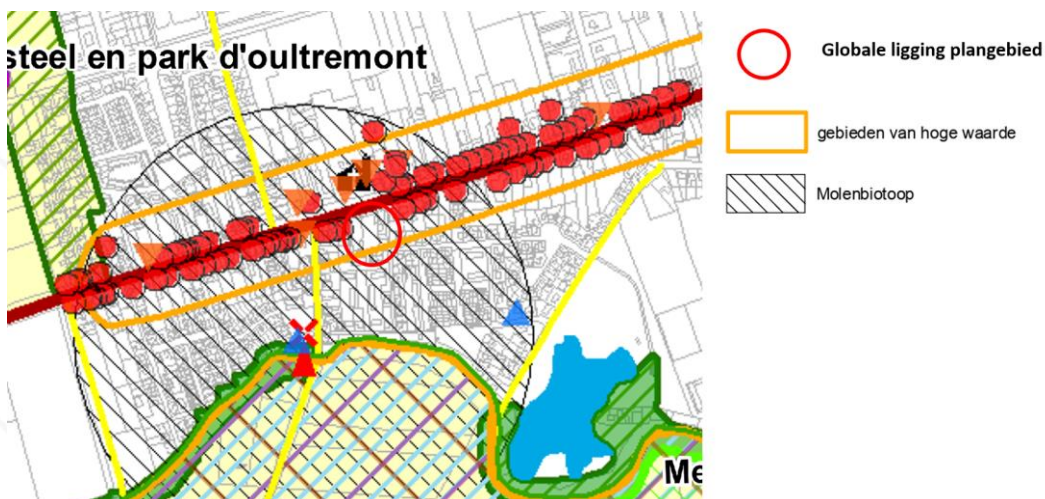
ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(gebied)

Navolgende uitsnede van de Cultuurhistorisch Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant toont aan dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving ervan geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.



Navolgende uitsnede van de Cultuurhistorisch Waardenkaart van de gemeente Heusden toont aan dat er binnen het plangebied en sprake is van een hogere waarde en van een molenbiotoop.



Ten behoeve van het planvoornemen wordt enkel de achterzijde van de bestaande panden teniet gedaan ten behoeve van woningbouw. De gronden waarop de aanduiding 'gebieden van hoge waarde' van toepassing is, blijven in stand.

Wat betreft de aanduiding molenbiotoop geldt dat – zoals ook opgenomen in de regels van het vigerende bestemmingsplan – nieuwbouw niet boven een hoogte van 10 meter mag uitkomen. De nieuwbouw zal beperkt blijven tot een nokhoogte van maximaal 8 meter. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.

Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



6. Natuur: toetsing natuurwetgeving en stikstof(depositie)

Toetsingskader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, is vervangen door deze wet.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen is door BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De conclusie zijn hierna verwoord en de integrale rapportage is als bijlage 1 opgenomen.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- in het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen;
- een AERIUS-berekening dient de toename van stikstof-depositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen.

De volgende aanbevelingen zijn opgesteld. De te slopen bebouwing biedt in de huidige situatie geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.



Vogelbescherming Nederland heeft samen met BAM Utiliteitsbouw een checklist ontwikkeld, waarmee een bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken. Door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee vragen, kunnen eenvoudige maatregelen worden toegepast die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels.

Ten behoeve van het planvoornemen heeft De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de ontwikkeling aan de Nieuwkuijksestraat 73 in Nieuwkuijk de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend.

Uit de projectberekening blijkt dat voor de aanlegfase (voor zowel het eerste jaar als het twee jaar) afgezet tegen de referentiesituatie de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Ten opzichte van de referentiesituatie is er voor de aanlegfase (voor zowel het eerste jaar als het twee jaar) dus geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Uit de (enkelvoudige) berekening van de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ook niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

De integrale rapportage is als bijlage 2 opgenomen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna en stikstof(depositie) zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



7. Water

Toetsingskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op de beoogd plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Ook voor het Waterschap Aa en Maas is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied. Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.



Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Waterplan Heusden

De waterhuishoudkundige functie is gericht op wonen en werken. Het water is aantrekkelijk, helder en schoon. Het is prettig om op of om het water te vertoeven of te recreëren. Het (schone) hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en ter plaatse hergebruikt, geïnfiltreerd of geborgen. Voor waterberging is voldoende ruimte in of rondom het bebouwde gebied. Er treedt geen afwenteling op. Nieuwe ontwikkelingen hebben geen nadelige gevolgen voor het watersysteem en verbeteren het watersysteem en de waterketen waar mogelijk. Al het afvalwater wordt gezuiverd en de zuivering zuivert hoofdzakelijk afvalwater. Regenwater wordt in principe in het watersysteem gehouden en dus niet afgevoerd via de waterketen.

Speerpunten zijn:



- de stedelijke (grondwater, oppervlaktewater en riolering) en regionale wateropgave is in samenspraak gerealiseerd;
- De afvalwaterketen is geoptimaliseerd, waardoor o.a. de overstortproblematiek is opgelost en een permanente samenwerking in de afvalwaterketen plaatsvindt;
- er is duidelijk beleid voor afkoppelen, waardoor afstromend regenwater van verhardingen op een verantwoorde wijze wordt verwerkt;
- het gebruik van chemische (onkruid)bestrijdingsmiddelen, uitlogbare bouwmaterialen, strooizout etc. is geminimaliseerd;
- baggerproblematiek is in beeld gebracht;
- de waterbeleving van bewoners is gemaximaliseerd;
- nieuwe ontwikkelingen worden hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Doorwerking plan(gebied)

Er is waterbergingsberekening uitgevoerd. De parkeerplaatsen worden met grasbetontegels aangelegd, dus dient 87,00 m³ – middels infiltratiekratten – geborgen te worden. De waterberging wordt derhalve op eigen terrein gerealiseerd.

1 OVERZICHT OPPERVLAKTES EIGEN TERREIN								
Bouwnr.	woning	berging	looppad	voortuin	achtertuin	50% voortuin	50% achtertuin	opmerking
1	48,0	6,2	5,6	44,8	105,5	22,4	52,8	
2	45,4	6,2	5,6	18,6	30,8	9,3	15,4	
3	45,4	6,2	5,6	18,6	30,8	9,3	15,4	
4	45,4	6,2	5,6	18,6	30,8	9,3	15,4	
5	48,0	6,2	3,1	11,9	142,4	6,0	71,2	
6	48,0	6,2	3,1	10,9	185,1	5,5	92,6	
7	45,4	6,2	3,1	10,1	28,9	5,1	14,5	
8	45,4	6,2	3,1	10,1	28,9	5,1	14,5	
9	45,4	6,2	3,1	10,1	28,9	5,1	14,5	
10	48,0	6,2	3,1	12,3	40,4	6,2	20,2	
subtotaal I	464,4	62,0	41,0	166,0	652,5	83,0	326,3	
Subtotaal II							976,7	
2 OVERZICHT TERREIN / SEMI-OPENBAAR VERHARD								
tegelsestratingen; looppaden en brandgang							67,3	
klinker bestratingen; rijbaan en parkeerweg							180,3	
halfopen bestratingen; parkeervakken							225,0	
Subtotaal III							472,6	
3 OVERZICHT TERREIN / SEMI-OPENBAAR ONVERHARD/GROEN								
groenvoorzieningen; groenvakken t.p.v. parkeerplaatsen							44,4	
Subtotaal IV							44,4	
4 TOTALEN								
TOTAAL VERHARD OPPERVLAK (SUB II + III)							1449,3	
TOTAAL OPPERVLAKTE PLANGEBIED / PERCELEN							1902,7	
5 BEREKENING INFILTRATIE VOORZIENINGEN								



UITGANGSPUNTEN:

1) capaciteit van bergingsvoorziening minimaal	:	60,0	l/m2
2) k-waarde ondergrond (horizontale doorlatendheid)	:	2,5	m1/etmaal
3) oppervlakte bestaande situatie (horizontaal gemeten)	:	0,0	m2
4) oppervlakte nieuwe situatie (horizontaal gemeten)	:	1449,3	m2
5) te bergen oppervlakte op eigen terrein (4-3)	:	1449,3	m2

CAPACITEIT BERGINGSVOORZIENING

In dezen is het (horizontaal gemeten) verharde oppervlak circa: 1449,3 m2
Hiervoor moet een bergingsvoorziening aangelegd worden van: 1449,3 m2 x 60,0 l = 86958,0 l
Oftewel **86,958 m3** berging voor de opvang van de maatgevende bui, gedurende 1 uur.

6 UITVOERING INFILTRATIE VOORZIENINGEN

Infiltratiekatten	fabrikant	:	Rawinso infiltratiekrat
	type	:	DIY, 272liter

5 BEREKENING INFILTRATIE VOORZIENINGEN

capaciteit	:	272 l
breedte	:	840 mm
lengte	:	810 mm
hoogte	:	400 mm
aantal toe te passen infiltratiekatten	:	320 st
bergings capaciteit	:	87,0 m3

Het plangebied is gelegen in een attentiegebied zoals vastgelegd in de Keur. Dit is een beschermd gebied ten behoeve van de grondwaterhuishouding in relatie tot het nabijgelegen natte natuurgebied. Ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding van het beschermde gebied zijn niet toegestaan. Voor activiteiten zal een vergunningsprocedure op grond van de Keur worden doorlopen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



8. Milieu-hygiënische verantwoording

8.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Ten behoeve van onderhavig (bestemmings)plan is door De Roever Omgevingsadvies een milieuscan uitgevoerd naar de milieu-hygiënische gevolgen van het (bestemmings)plan op de omgeving en andersom. Daar waar expliciete verdieping in de materie heeft plaatsgevonden, middels het uitvoeren van een nader (deel)onderzoek, is dat als zodanig vermeld. In de milieuscan, welke als bijlage 3, aan deze plantoelichting is toegevoegd, wordt aandacht besteed aan de aspecten bedrijven en milieuzonering, geur, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, stikstof en volksgezondheid.

8.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte mer-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen MER nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:



1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.?
- wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Doorwerking plan(gebied)

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Op het plangebied wordt de realisatie van 10 wooneenheden mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.



Conclusie

Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r., de ligging van het plangebied en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen.

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om de oprichting van 10 woningen wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

8.3 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is het bepalen van de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor de voorgenomen plannen en het bepalen of de voorgenomen plannen financieel haalbaar zijn. Een bodemonderzoek geeft uitsluitsel over de financiële haalbaarheid en een eventuele saneringsnoodzaak. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen is door Bodem & Milieuadvies Brabant een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 4 bij de plantoelichting opgenomen.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek van 2021 is gebleken dat onder het pand in de kelder een olietank aanwezig is. Deze tank is echter niet goed bereikbaar en is ook niet te onderzoeken in verband met de aanwezige betonvloer en de diepte van de kelder (1,5 m-mv). Zodra er namelijk door de aanwezige betonvloer in de kelder geboord gaat worden stroomt de kelder vol met grondwater. Dit is geen werkbare en zeker geen wenselijke situatie met te veel risico's. Daarnaast is de werkruimte zeer beperkt, zowel qua werkhoogte als breedte.

Derhalve is bij het reeds uitgevoerde bodemonderzoek getracht de boringen zo dicht als mogelijk bij de tank te verrichten. Als dit voor het bevoegd gezag niet voldoende is, zou een



voorwaarde voor onderzoek naar de tanklocatie na sloop van het pand opgenomen kunnen worden in de omgevingsvergunning.

Nadat de oude bebouwing gesloopt is, moet dus nog worden aangetoond dat geen vermenging van sloopmateriaal heeft plaatsgevonden met de ondergrond. Hiertoe zou een voorwaarde voor aanvullende werkzaamheden opgenomen kunnen worden in de omgevingsvergunning om voor start van de (bouw)werkzaamheden, maar na de sloop, aan te tonen dat er geen vermenging heeft plaatsgevonden van sloopresten met de (boven)grond. Dat kan middels:

- het uitvoeren van bodemonderzoek conform NEN 5740 / NEN 5707 naar de bovengrond (tot 1,0 m-mv);
- of door het aantonen dat de sloop plaatsvindt door een gecertificeerd bedrijf en het nemen van foto's van het maaiveld tijdens en na de sloop.

Wanneer na sloop blijkt dat de bodem onder het gebouw verdacht is op bodemverontreiniging moet alsnog een bodemonderzoek worden uitgevoerd. De verdachtmaking kan bijvoorbeeld zijn het aantreffen van ongedefinieerd puin of andere zintuiglijke afwijkingen zoals kooldeeltjes, brandstofplekken e.d.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit – na het uitvoeren van aanvullend onderzoek en het treffen van de eventuele noodzakelijke vervolgmaatregelen – geen belemmering vormt voor het (bestemmings)plan.

8.4 Akoestiek

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving. Of een onderzoek naar de gevelwering nodig zal zijn kan de gemeente afwegen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.



De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van voorliggend (bestemmings)plan is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai voor het onderliggende bouwplan uitgevoerd.

Hogere waarden

Een hogere waarde is niet nodig omdat er geen gezoneerde wegen binnen het onderzoeksgebied liggen.

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 43 dB ter plaatse van de oostgevel op de 1e etage. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan ten hoogste $43 - 33 \leq 20$ dB (standaardeis uit het bouwbesluit).

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij het gebouw wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed'. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 van het onderzoek wegverkeerslawaai kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

De integrale onderzoeksrapportage is als biilage 5 bij de plantoelichting opgenomen.

Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Vliegverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet binnen een Ke-contour van een vliegveld. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect vliegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.



Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het plan geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

8.5 Milieuzonering (geurhinder en industrielawaai)

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

Er wordt onderscheid gemaakt in agrarische geur en industriële (overige) geur. Het plangebied valt niet binnen de richtafstand voor het aspect geur van industriële bedrijven, maar wel binnen de richtafstand voor het aspect geur van een veehouderij ligt. Daarom wordt hierna het aspect agrarische geur nader toegelicht.



Wet geurhinder en veehouderij

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) staan standaard, landelijk geldende, afstanden en normen waaraan de ligging en geurbelasting van dierenverblijven getoetst moeten worden, in het geval van een aanvraag om milieuvergunning. De Wgv is nader uitgewerkt in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De normen gelden ter plaatse van geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) en de afstanden gelden tot deze geurgevoelige objecten.

De standaardnormen uit de Wgv zijn in navolgende tabel opgenomen.

Norm	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Geurnorm*	2 ou _E /m ³	8 ou _E /m ³
Afstand	100 meter	50 meter

** deze waarden gelden alleen voor niet-concentratiegebieden, voor concentratiegebieden bestaan andere waarden. Dit gedeelte van de gemeente Heusden ligt niet in een concentratiegebied.*

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen en afstanden aan te passen middels een gemeentelijke verordening. In de Verordening fysieke leefomgeving Heusden 2022 zijn bovengenoemde afstandseisen aangepast naar 50 meter (bebouwde kom) en 25 meter (buitengebied).

Doorwerking plan(gebied)

Geurhinder

De veehouderijen in de omgeving en de totale geuremissies per veehouderij zijn weergegeven op navolgende kaart.





Afstanden

De dichtstbijzijnde veehouderij Nieuwkuiksestraat 78 ligt op ongeveer 125 meter van het plangebied. Gezien de omvang van deze veehouderij in relatie tot de afstand tot het plangebied verwachten wij geen knelpunt. Ten aanzien van afstanden is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden veehouderijen niet in de belangen geschaad.

Voorgrondbelasting

De dichtstbijzijnde veehouderij met een relevante geuremissie aan Bosscheweg 61 ligt op een afstand van ongeveer 2 kilometer van het plangebied. Gezien de geuremissie in relatie tot de afstand tot het plangebied kan op voorhand worden gesteld dat de voorgrondbelasting niet relevant zal zijn. Aangezien bestaande geurgevoelige objecten zijn gelegen tussen de veehouderijen en het plangebied worden de veehouderijen niet in hun belangen geschaad.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is aangegeven op navolgende afbeelding (kaart ODZOB, maart 2022).





Het woon- en leefklimaat is 'zeer goed'. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

Milieuozonering/industrielawaai

Omgevingstype

De omgeving van het plangebied bestaat uit diverse woon- en maatschappelijke functies. Daarbij is het gelegen aan de hoofdinfrastructuur, hierdoor is het een 'gemengd gebied'.

Uitwaartse milieuozonering

De beoogde woonbestemmingen vormen geen milieubelastende functie. Een analyse van uitwaartse milieuozonering is niet nodig.

Inwaartse milieuozonering

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald, zie navolgende tabel. De richtafstanden zijn gebaseerd op een gemengd gebied.



Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Richtafstand (m) Gemengd gebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Nieuwkuijsestraat 73-75, Horeca Max BP:	SBI 563: Discotheken, muziekcafé's. *Met de bestemmingsplanwijziging zal dit worden teruggebracht naar Horeca categorie 2, met een richtafstand van 0 meter. Max BP:	0	0	10	0
Nieuwkuijsestraat 102, Restaurant Max BP:	SBI 561: Restaurants, cafetaria's, snackbar, ijssalons, viskramen e.d. Max BP:	0	0	0	0
Nieuwkuijsestraat 98, Basisschool Max BP:	SBI 852: Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs. Max BP:	0	0	10	0
Nieuwkuijsestraat 96, Kerk Max BP:	SBI 9491: Kerkgebouwen e.d. Max BP:	0	0	10	0

De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op navolgende afbeelding (feitelijk).



In de feitelijke situatie ligt het plangebied binnen de richtafstand voor het aspect geluid van de restaurants aan de Nieuwkuijsestraat 73 en 75. De bedrijven worden daarom mogelijk geschaad in hun belangen. Daarom is een nadere onderbouwing van het aspect geluid nodig. Dit industrielawaai-onderzoek is als bijlage 6 bij deze plantoelichting gevoegd.



In dit onderzoek zijn de geluidniveaus vanwege cafetaria De Ster en restaurant Diner Quartier ter plaatse van de beoogde woningen aan de Nieuwkuijksestraat 73 te Nieuwkuijk berekend. Getoetst is of de beoogde woningen zorgen voor een belemmering voor naastgelegen horeca inrichtingen en of ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveaus

Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan. Daarnaast wordt ter plaatse van alle beoordelingspunten voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde woningen niet zorgen voor een belemmering van naastgelegen horeca inrichtingen en dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Indirecte hinder

Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. In het Activiteitenbesluit zijn geen grenswaarden voor de indirecte hinder opgenomen, dit is dan ook niet getoetst.

Met betrekking tot cumulatie van geluid is door De Roever Omgevingsadvies een nader onderzoek uitgevoerd; zie [bijlage 7](#). Indien het onderzoeksgebied binnen meerdere geluidszones van de Wgh ligt, dient de initiatiefnemer volgens artikel 110a lid 6 Wgh ook onderzoek te doen naar de effecten van de samenloop (cumulatie) van de verschillende geluidsbronnen. In de directe omgeving zijn echter geen gezoneerde industriegebieden en geen relevante gezoneerde wegen aanwezig. Formeel is cumulatie dus niet nodig. In de omgeving van het plangebied ligt wegen (30 km/uur), een cafetaria en een restaurant. Het geluid vanwege deze bronnen zijn in separate rapporten onderzocht. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen grenswaarden voor geluid worden overschreden. Overige bronnen in de omgeving zijn niet relevant. In deze notitie is in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat nader ingegaan op de cumulatieve geluidbelasting wegverkeerslawaaï en industrielawaai.

Spuitzones gewasbescherming

In de omgeving van het plangebied liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het plan.



Lichthinder

Er wordt geen lichthinder als gevolg van eventuele verlichting bij de parkeerplaatsen verwacht, aangezien eventuele nieuwe verlichting dient te voldoen aan bijvoorbeeld de NSVV-richtlijnen (Nederlandse stichting voor verlichtingskunde), waardoor de kans op lichthinder worden beperkt.

Conclusie

Vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid zijn er, rekening houdend met de onderzoeksresultaten, zoals beschreven in het akoestisch onderzoek industriewelawaai, geen belemmeringen zijn voor het (bestemmings)plan.

8.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is



opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeelt moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3%. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 30 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.



Doorwerking plan(gebied)

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

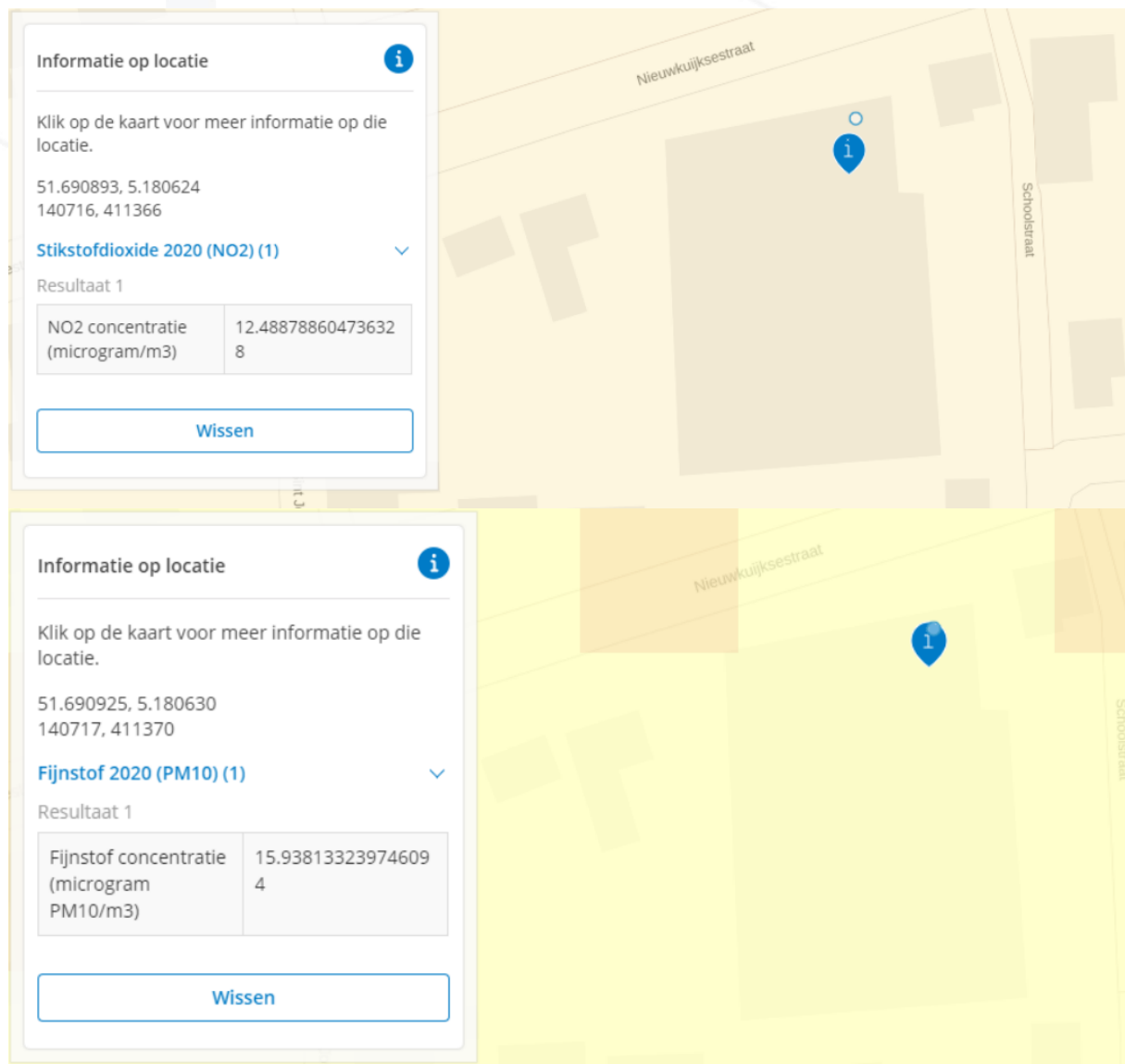
Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

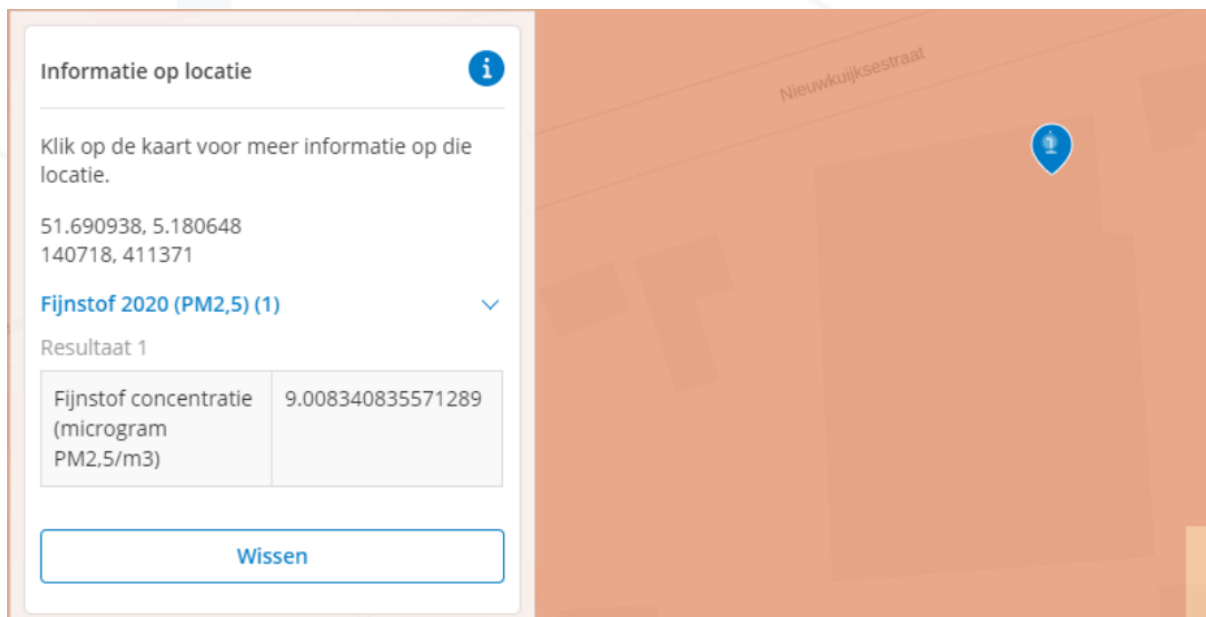
Uit de uitsnede van de Atlas Leefomgeving op de afbeeldingen hierna blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is, er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden.

Het project valt onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM. Het bestemmen van minder dan 1.500 woningen per ontsluitingsweg is niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.







Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Nieuwkuijk ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het plan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.

8.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.



Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in

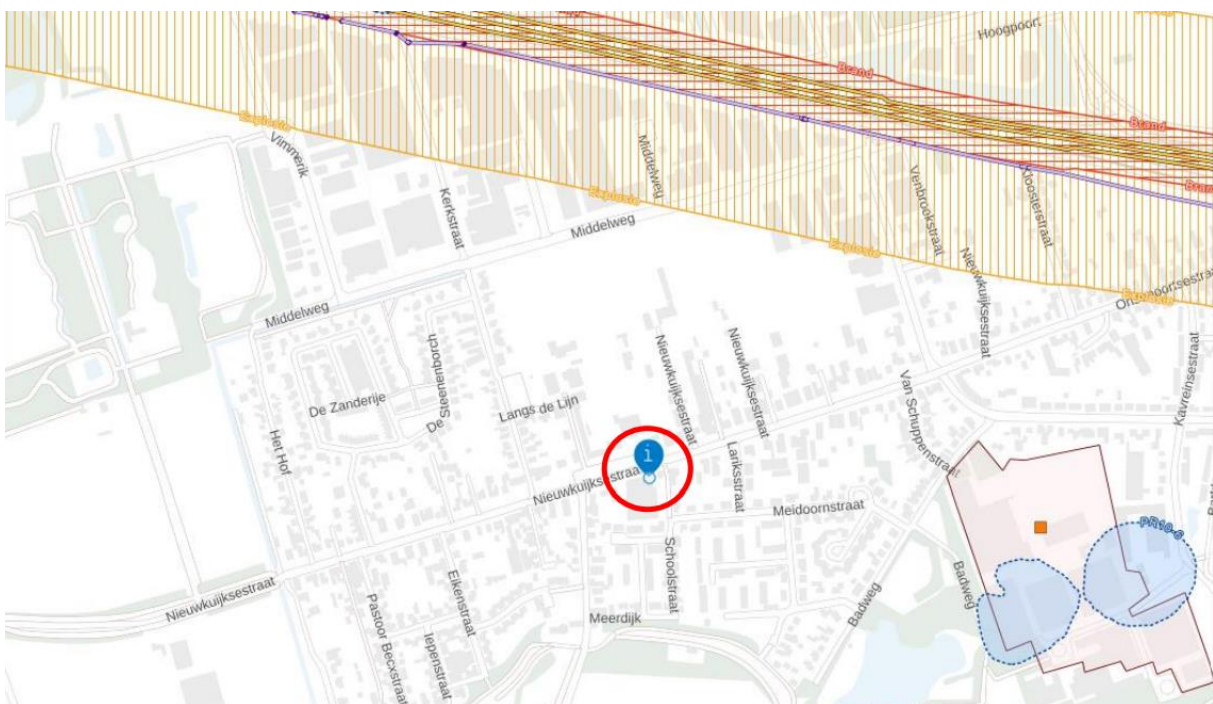


het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) wordt ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Doorwerking plan(gebied)

Op basis van gegevens van de Signaleringskaart EV zijn de risicobronnen geïnventariseerd. De risicobronnen en invloedsgebieden zijn weergegeven op navolgende afbeelding.



In verband met de ontwikkeling van de woningen aan de Nieuwkuijkestraat is nader onderzoek uitgevoerd naar het externe veiligheidsrisico van de relevante risicobronnen in de nabijheid van het plangebied. De belangrijkste conclusies naar aanleiding van de resultaten worden in hieronder kort benoemd, de volledige rapportage van het onderzoek, uitgevoerd door Adviesgroep AVIV, is als bijlage 8 aan deze plantoelichting toegevoegd:



Buisleiding en rijksweg

De planlocatie ligt buiten het invloedsgebied van hogedruk aardgasleiding Z-517-12 en rijksweg A59. Verder EV-onderzoek naar deze risicobronnen kan daarom achterwege blijven.

Inrichtingen

Alliance

- Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan.
- Het groepsrisico is in zowel de huidige als toekomstige situatie kleiner dan de oriëntatiewaarde. Ongeacht de hoogte ervan dient het groepsrisico conform artikel 13 van het Bevi te worden verantwoord.

Koninklijke Sanders

- Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan.
- Het groepsrisico is in zowel de huidige als toekomstige situatie kleiner dan de oriëntatiewaarde. Ongeacht de hoogte ervan dient het groepsrisico conform artikel 13 van het Bevi te worden verantwoord.

Spoorwegen

In de omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Waterwegen

In de omgeving van het plangebied liggen geen waterwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Overige zonering

Er zijn in/op en nabij het plangebied verder geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Verder ligt het plangebied niet in de nabijheid van een 150 kV hoogspanningslijn.

Wat betreft de aanduiding molenbiotoop geldt dat – zoals ook opgenomen in de regels van het vigerende bestemmingsplan – nieuwbouw niet boven een hoogte van 10 meter mag uitkomen. De nieuwbouw zal beperkt blijven tot een nokhoogte van maximaal 8 meter.



Verantwoording groepsrisico

De Veiligheidsregio Brabant Noord heeft 27 oktober 2023 advies uitgebracht met betrekking tot externe veiligheid in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Nieuwkuijksestraat 73-75a Nieuwkuijk.

Zij geeft aan dat de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid niet negatief wordt beïnvloed en dat er vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling bestaat.

Er is geen reden voor nader advies. De verantwoording van het groepsrisico is als volgt.

Groepsrisico

Het groepsrisico als gevolg van aanwezige risicovolle inrichtingen ligt in alle gevallen onder de oriëntatiewaarde. Voor de niet categoriale Bevi-inrichting Kon. Sanders BV reikt het invloedsgebied tot op 1125 meter. Voor Alliance BV (eveneens niet categoriaal) reikt het invloedsgebied tot 1660 meter.

De belangrijkste transportroutes voor gevaarlijke stoffen voor de gemeente Heusden zijn de A59 en de N267. Op grond van het Basisnet zijn berekeningen uitgevoerd voor de A59 waaruit blijkt dat het groepsrisico niet relevant is. Dat wil zeggen dat deze minder dan 0.1 van de oriëntatiewaarde bedraagt. Voor het groepsrisico van de N267 geldt een waarde van het groepsrisico die lager is dan $0,1 \times OW$, tenzij sprake is van een personendichtheid van meer dan 100 personen per hectare. Dat geldt overigens voor alle overige gemeentelijke wegen. De invloedsgebieden van de A59 en N267 reiken tot op een afstand van 880 meter (A59) respectievelijk 45 meter (N267).

De binnen de gemeente Heusden gelegen buisleidingen, die relevant zijn voor externe veiligheid, betreffen aardgasleidingen. Deze leidingen zijn gelegen langs de A59 waardoor deze de woonkernen niet doorkruisen maar ten noorden of te zuiden passeren. Het groepsrisico voor alle aardgasleidingen is gelegen onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicobronnen op dusdanige afstand dat de ruimtelijke ontwikkeling, ook indien sprake is van toename van het aantal aanwezigen, niet leidt tot een relevante toename van het groepsrisico.

Bestrijding calamiteit en zelfredzaamheid

Scenario's

Het relevant scenario geldend voor alle beschreven risicobronnen i.r.t het plangebied is een toxische wolk.

Een toxische wolk wordt veroorzaakt door een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank. Hierdoor ontstaat een gat in de tank, waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof. Door binnen te schuilen, ramen deuren en



eventuele aanwezig mechanische ventilatie uit te zetten is het risico letsel mede vanwege de relatieve grote afstand tussen de risicobronnen en het plangebied bijzonder klein.

Beoordeling zelfredzaamheid

Voor het scenario toxische wolk is schuilen het beste handelingsperspectief. De bewoners kunnen via NL Alert en andere social media geïnformeerd en geïnstrueerd worden. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden. Indien schuilen niet mogelijk is dient het plangebied eenvoudig ontvlucht te kunnen worden. Dit kan via de Nieuwkuijkseweg, Sint Joristraat en de Nieuwkuijksestraat.

Beoordeling bestrijdbaarheid

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er personen in het plangebied worden blootgesteld aan externe veiligheidsrisico's, ook na het treffen van maatregelen. De besproken maatregelen dragen wel bij aan het verminderen van de gevolgen die zich voordoen bij het beschreven scenario van een toxische wolk. Op basis van het beschouwde scenario en het gelijkblijvende groepsrisico acht de gemeente het Wro- of Wabo-besluit verantwoord.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.

8.8 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie 30 april 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of er sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Voor het doorlopen stappenplan wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de uitgevoerde 'quickscan milieuaspecten' welke als bijlage 3 bij het bestemmingsplan is opgenomen.



9. Mobiliteit en parkeren

De gemeente Heusden streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

Vanaf de Nieuwkuijsestraat is het plangebied te bereiken voor fietsers/voetgangers via de openbare steeg. Het gemotoriseerde verkeer zal gebruik maken van de Acaciastraat, gezien de relatief lage verkeersintensiteit kan de weg het verkeer wel verwerken.

In het plan wordt voorzien in 18 parkeerplaatsen. Dit aantal voldoet aan de norm van 1,8 parkeerplaats per woning ($10 \times 1,8 = 18$ parkeerplekken), welke is gebaseerd op de uitgangspunten, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Heusden 2016: koop/huur, tussen/hoek, rest bebouwde kom en buitengebied (zie navolgende tabel).

Wonen					
	Centrum	waarvan openbaar toegankelijk	Rest bebouwde kom en Buitengebied	waarvan openbaar toegankelijk	Eenheid per
Koop/huur, vrijstaand	1,9	0,9	2,3	0,3	woning
Koop/huur, 2 onder 1 kap, kavel > 300m2	1,9	0,9	2,3	0,3	woning
Koop/huur, 2 onder 1 kap, kavel < 300m2	1,8	0,8	2	1	woning
Koop/huur, tussen/hoek	1,6	0,6	1,8	1,8	woning
Koop/huur, etage duur	1,8	0,8	2,0	1	woning
Koop/huur, etage midden	1,6	0,6	1,8	0,8	woning
Koop/huur, etage goedkoop	1,4	0,4	1,6	0,6	woning
Serviceflat/aanleunwoning	1,1	0,3	1,3	0,3	woning



10. Juridische planopzet

10.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wro , het Bro en de RO-Standaarden 2012:

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

10.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;



- de aanduidingen.



11. Uitvoeringsaspecten

11.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit de planmaatregel voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Een en ander is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het verslag van de gevoerde omgevingsdialoog, de informatieve brief en het informatiepakket zijn opgenomen in bijlage 9. De reacties op het plan zijn unaniem positief. 'Het leidt tot een sterke verbetering van de situatie', geeft het sentiment in de omgeving weer. Verder geven verschillende omwonenden aan het erg jammer vinden dat De Ster weggaat, echter zien ze wel in dat er geen toekomst meer in zit, de nieuwe woningen bieden kansen voor de woningzoekers uit de regio. Verder is aangegeven dat de brandgang ten zuiden van De Ster bij het plan betrokken zal worden om te voorkomen dat een 'loos' stukje brandgang ontstaat. De omwonenden die nu aan deze brandgang grenzen hebben hier positief op gereageerd.

Voor de Nota zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 10 en voor de Nota wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 11.



12. Conclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieu-hygiënische effecten van het (bestemmings)plan. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieu-hygiënische deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het motiveren van de wijziging van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;

Met dit bestemmingsplan is thans een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunning(en) te kunnen verlenen en daarmee het onderliggende bouwplan te kunnen realiseren.

