

Gemeente Heusden

Bestemmingsplan Kasteeldreef (ong.) Drunen



Gemeente Heusden

Bestemmingsplan Kasteeldreef (ong.) Drunen

Toelichting

Gegevens project:



Projectnummer: 007.007
Datum: maart 2021

t. 06.27052755
e. info@woerkomadviseurs.nl

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ligging plangebied en vigerend bestemmingsplan	5
1.3.	Projectbeschrijving	6
1.4.	Leeswijzer	6
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1.	Bestaande situatie	7
2.2.	Beoogde situatie	8
2.3.	Parkeren en ontsluiting	10
3.	BELEIDSKADER	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3.	Conclusie	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.2.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	12
3.2.2.	Omgevingsverordening Ruimte	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1.	Structuurvisie	15
3.3.2.	Ontwikkelingsvisie Buitengebied (2010)	16
3.3.3.	Woonvisie 'tHuis in Heusden	16
4.	Omgevingsfactoren - milieu	17
4.1.	Bodemkwaliteit	17
4.2.	Geluid	17
4.3.	Externe veiligheid	19
4.3.1.	Externe veiligheid en inrichtingen	19
4.3.2.	Vervoer gevaarlijke stoffen	20
4.3.3.	Buisleidingen	20
4.3.4.	Milieu Effect Rapportage	20
4.4.	Luchtkwaliteit	20
4.5.	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.5.1.	Archeologie	21
4.6.	Milieuzonering.	22
4.6.1.	Agrarische bedrijvigheid	22
4.6.2.	Niet-agrarische bedrijvigheid	22
4.7.	Kabels en leidingen	24
4.8.	Water	24
4.8.1.	Inleiding	24
4.8.2.	Waterkwantiteit	24
4.8.3.	Beschrijving van het watersysteem	25
4.8.4.	Toekomstig watersysteem	25

4.8.5.	Toevoeging woning Kasteeldreef	26
4.8.6.	Waterkwaliteit	27
4.8.7.	Waterveiligheid	27
4.8.8.	Riolering.....	27
4.8.9.	Conclusie	27
4.9.	Verkeer	27
4.10.	Flora en fauna.....	27
4.10.1.	Algemeen.....	27
4.10.2.	Onderzoekslocatie	28
4.10.3.	Werkwijze	29
4.10.4.	Conclusies	29
4.10.5.	Vervolgstappen.....	30
4.11.	Munitieonderzoek	31
4.11.1.	Vooronderzoek Conventionele Explosieven Landgoed Steenenburg.....	31
4.11.2.	Veldonderzoek.....	32
5.	PLANBESCHRIJVING	33
5.1.	Regels.....	33
5.1.1.	Hoofdstuk 1 Inleidende Regels.....	33
5.1.2.	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	33
6.	UITVOERBAARHEID	34
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	34
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	34

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding



Op particulier initiatief is een plan ontwikkeld, dat voorziet in de realisering van één vrijstaande woning op het perceel, gemeente Heusden, kadastrale aanduiding “onbebouwd Drunen K 1344, oppervlakte 1200 are, objectnummer 21590. De situering van dit perceel is op nevenstaande afbeelding weergegeven. Het vigerend bestemmingsplan laat de bouw van een woning ter plaatse niet toe. Om deze reden is de voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Afbeelding 1: uittreksel kadastrale kaart

1.2. Ligging plangebied en vigerend bestemmingsplan



Afbeelding 2. Ligging plangebied in groter verband

Het plangebied betreft een perceel aan de westzijde van de Kasteeldreef aan de oostkant van de kern Drunen in de gemeente Heusden. Op afbeelding 2 is de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied, 4^{de} herziening”, vastgesteld bij raadsbesluit van 18-12-2018. In dat plan is aan het onderhavig perceel de bestemming “Agrarisch” toegekend. Het perceel heeft een dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 2”. Op navolgende afbeelding is de verbeelding van dit plan weergegeven met de omgrenzing van het onderhavig plangebied. De gemeente Heusden is niet voornemens op korte termijn te komen tot een integrale herziening van het geldend bestemmingsplan. Reden waarom de voorliggende partiële herziening is opgesteld.



Afbeelding 3. Uitsnede vigerende verbeelding + situering plangebied.

1.3. Projectbeschrijving

Op de projectlocatie worden één vrijstaande woning en één of meerdere bijbehorende bijgebouwen gerealiseerd. De beoogde woning bestaat uit maximaal twee woonlagen. De maximale bouwhoogte is 10 meter met een maximale goothoogte van 6 meter.

1.4. Leeswijzer

De voorliggende planherziening bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van deze herziening. De toelichting, zoals bedoeld in het Besluit op de ruimtelijke ordening, bestaat uit zes hoofdstukken, te weten:

- hoofdstuk 1 bevat een korte omschrijving van de aanleiding van dit bestemmingsplan en een beschrijving van de ligging van het plangebied;
- in hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied geschetst;
- hoofdstuk 3 bevat het beleidskader met een samenvatting van het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente;
- in hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd;
- in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen;
- in hoofdstuk 6 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

In dit hoofdstuk volgt een korte omschrijving van de feitelijke en beoogde situatie in en om het plangebied.

2.1. Bestaande situatie



Afbeelding 4. Impressie Kasteeldreef met omliggende bebouwing en gronden

De bebouwing in het gebied heeft zich geleidelijk ontwikkeld. In de randen van het gebied is langs de Bosscheweg een lintbebouwing ontstaan met een gemêleerde bebouwing, bestaande uit onder meer woningen, horeca en enkele (ambachtelijke) bedrijven. Dit bebouwingspatroon is zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht langs de Groenewoud en het noordelijk deel van de Kasteeldreef ontstaan. Ook hier bevindt zich nu een aaneengesloten lintbebouwing.



Afbeelding 5. Impressie plangebied en directe omgeving.
Het plangebied zelf heeft een oppervlakte van circa 1.200 m² en bestaat volledig uit grasland.

2.2. Beoogde situatie

In de Ontwikkelingsvisie op het buitengebied van de gemeente Heusden ligt de locatie in het deelgebied 'parkzone'. De Parkzone ligt midden op de dekzandrug en heeft een besloten karakter door dichtere boscomplexen en bebouwing. De gemeente Heusden heeft een plan in voorbereiding om direct ten oosten van de Kasteeldreef het "Landgoed Steenenburg" te ontwikkelen. Op navolgende afbeelding is een impressie gegeven van de beoogde ontwikkeling van vrijstaande woningen en de aanleg van parkgroen op het gebied direct ten oosten van het plangebied.

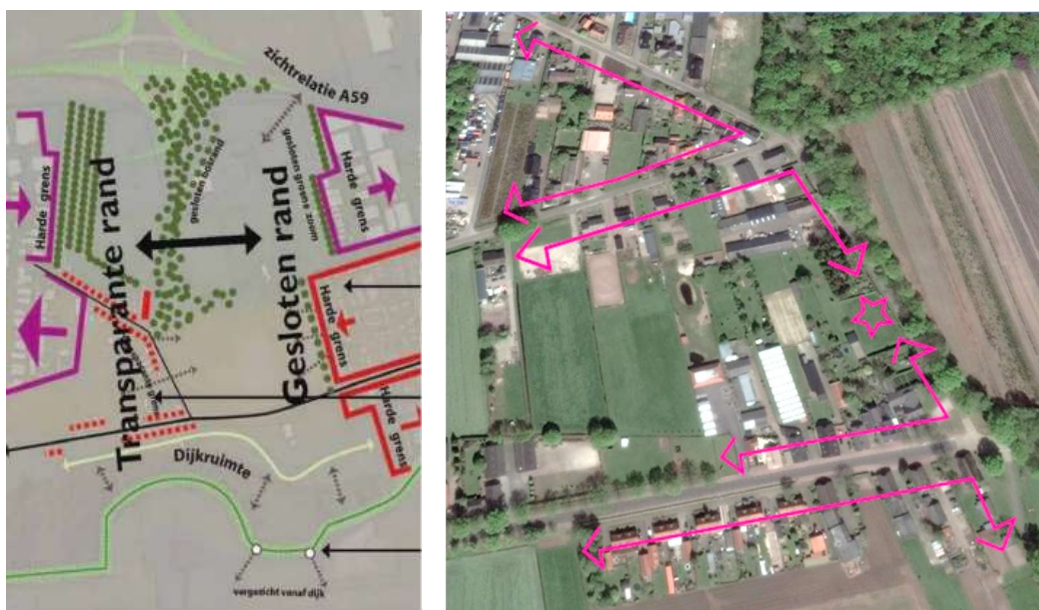


Afbeelding 6. Conceptschets stedenbouwkundige ontwikkeling gebied ten oosten van de Kasteeldreef. (bron: ontwerp-bestemmingsplan Landgoed Steenenburg).

Kenmerkend voor het landgoed zijn strakke, formele lijnen in landgoed zelf en in de onmiddellijke omgeving. Deze lijnen zijn in de bestaande situatie aanwezig en worden niet alleen gehandhaafd, maar ook geaccentueerd. Denk bijvoorbeeld aan de lintbebouwing langs de Koesteeg (zie afbeelding 7).



Afbeelding 7: impressie recente aaneengesloten lintbebouwing langs de Koesteeg (ten zuidoosten van het Landgoed Steenenburg).



Afbeelding 8. Schematische opbouw randen en van de lintbebouwing aan westzijde Landgoed Steenenburg. Met de bouw van de onderhavige vrijstaande woning wordt deze wand landschappelijk afgerond.

Door deze wandvorming stedenbouwkundig ook aan de westzijde te realiseren wordt het formele karakter van het landgoed en daarmee de opbouw van het gehele gebied tussen Nieuwkuijk en Drunen versterkt.

Binnen dit geheel kan de bouwkaal als een zelfstandig perceel worden aangemerkt (weide omzoomd door een manshoge haag). Dit weideperceel grenst aan een perceel met voornamelijk naaldbout (noordkant) en aan de achterzijde van de bebouwing langs de Bosscheweg. Het achterliggend gebied heeft landschappelijk een brokkelig karakter door afwisselend grondgebruik en enkele diep in het gebied doordringende bedrijfsgebouwen (zie onder meer afbeeldingen 5 en 6).

Het initiatief voorziet in het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel aansluitend aan de Kasteeldreef. De nieuwe woning is geprojecteerd in het gebied op een plek zonder bouwvlak. De afstanden van het nieuw geprojecteerde bouwvlak ten opzichte van de bestaande bebouwing langs de Bosscheweg en de Kasteeldreef bedragen respectievelijk circa 35 en 55 meter. Dit is voor een aaneengesloten bebouwingslint in deze dorpsrand een acceptabele, gebruikelijke maat tussen zijgevels van woningen c.q. bebouwing. De woning kan om deze reden als passend binnen het geleidelijk ontwikkelend bebouwingspatroon langs de Groenewoud-Kasteeldreef-Bosscheweg worden beoordeeld.

Op de projectlocatie wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Deze woning zal maximaal uit twee woonlagen bestaan. De maximale bouwhoogte is 10 meter met een maximale goothoogte van 6 meter. De situering en omvang van deze woning komen overeen met die van de recent gebouwde woningen in de directe omgeving en langs de Koesteeg.

De bebouwing van het plangebied heeft geen wezenlijke invloed op de landschappelijke ruimte van het beoogd Landgoed Steenenburg. De sterke laanbeplanting langs de Kasteeldreef en het gesloten karakter van de beplanting langs de huidige westzijde van deze dreef vormen hiervoor de afschermende, beeldbouwende en -bepalende elementen. Met andere woorden, de beoogde woning past stedenbouwkundig/landschappelijk goed in de ruimtelijke analyse aangegeven transparante westelijke rand van het Landgoed Steenenburg. Deze transparante westrand wordt hiermee op een passende wijze duurzaam afgerond.

2.3. Parkeren en ontsluiting



Afbeelding 9. Mogelijke externe ontsluiting perceel

De externe ontsluiting van het perceel vindt volledig via de Kasteeldreef plaats. De huidige verkeersfunctie is passend voor deze erfontsluiting. Op het perceel zelf is voldoende ruimte om de benodigde 3 parkeerplaatsen voor de woning aan te leggen (uitgaande van de parkeernorm van 2.3 parkeerplaats per woning). Deze kunnen in principe gebruik maken van de bestaande in- en uitrit op de Kasteeldreef (zie vorenstaande afbeelding). Teneinde te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid, zal tenminste 1 parkeerplaats openbaar toegankelijk zijn en zijn ten minste 2 parkeerplaatsen individueel bereikbaar. Deze parkeerplaatsen moeten op deze reden niet achter elkaar worden aangelegd.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders besproken, die van belang zijn voor het onderhavige bestemmingsplan.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het principe 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de Wro zijn - ter waarborging van nationale en provinciale belangen - de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In artikel 3.1.6 van het Bro is onder meer de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze stelt eisen aan de onderbouwing van bestemmingsplannen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet worden ingegaan op:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. kan de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen? (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De definitie van het begrip stedelijke ontwikkeling is "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Indien er sprake is van kleinschalige woningbouw dan voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als opgenomen in het begrip 'stedelijke ontwikkeling'. Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van één extra burgerwoning. Dit betekent, dat er sprake is van kleinschalige woningbouw. De voornoemde ladder van duurzame verstedelijking is om deze reden niet van toepassing.

3.1.3. Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Ook het Barro en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zijn niet van toepassing op het plan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De “Structuurvisie ruimtelijke ordening” van de provincie Noord-Brabant geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) aan. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij ruimtelijke keuzes, die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).



Afbeelding 10.
Uitsnede verbeelding structuurvisie: verstedelijking
afweegbaar

Het plangebied ligt binnen het 'verstedelijking afweegbaar' en 'gemengd landelijk gebied', waarbinnen het beleid is gericht op multifunctioneel gebruik. Het beleid voor deze gebieden volgt op hoofdlijnen het bestaande provinciale beleid: op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Voor de ontwikkeling van het plangebied speelt het belang van concentratie van verstedelijking. De provincie vindt het belangrijk, dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen steden en kernen in het landelijk gebied. 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 de beoogde bouw van één woning aan de Kasteeldreef zijn de aspecten 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' relevant.

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 voor beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Voorts wil de provincie, 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.

De voorgestelde ontwikkeling van het plangebied past binnen deze uitgangspunten. De beoogde bebouwing sluit aan bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van dit kernrandgebied van Drunen in tact blijft en er sprake is van het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake van inbreiding en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2. Omgevingsverordening Ruimte

In de Omgevingsverordening ruimte staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie en regels voor het opstellen van ruimtelijke plannen door gemeenten. De volgende artikelen zijn voor het voorliggend bestemmingsplan van belang:

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. De verantwoording moet aantonen dat:

1. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft bodemkwaliteit, waterhuishouding, in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden;
2. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (bebouwing en functie), past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft (onder milieuaspecten en volksgezondheid);
3. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in de verordening is bepaald.

Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Provinciale Verordening Ruimte is vervangen door de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze Omgevingsverordening komt beleidsmatig overeen met de Provinciale Verordening. Voor de voorgestelde wijziging van grenzen is vooral artikel 3.7 "Ontwikkeling met Rood voor Groen van toepassing.

Artikel 3.78 Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Verstedelijking afweegbaar kan voorzien in de nieuw-vestiging van één of meer woningen als uit een ontwikkelingsvisie blijkt dat:

1. *de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie;*
2. *er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;*
3. *de nieuwvestiging:*
 1. *bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie;*
 2. *gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen;*
 3. *is gezien of een ruimte voor ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.*

Lid 2

Er is sprake van een evenredige verhouding als de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling ruimte voor ruimte, bedoeld in artikel 3.80.

De geprojecteerde woning vormt een voortzetting van bebouwingsconcentraties langs bestaande wegen in de onmiddellijke omgeving en rondt de stedenbouwkundige en landschappelijke ontwikkeling van het in het aangrenzend gebied te ontwikkelen landgoed Steenenburg af. Op deze plaats wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 2 van de voorliggende toelichting.

Artikel 3.80 Ruimte-voor-ruimte

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

1. *er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*
2. *de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
3. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
4. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.*

Het onderhavig initiatief past binnen de strekking van dit artikel. Dit kan als volgt worden beargumenteerd:

1. de wijziging is noodzakelijk voor een doelmatige uitvoering (*artikel 5.3 onder lid 1.a*). Zoals beargumenteerd heeft het voorliggend plangebied geen wezenlijke landschappelijke en/of economische waarden. Bebouwing van het perceel past binnen het stedenbouwkundig en landschappelijk patroon en draagt bij aan een robuust kader voor de ontwikkeling van het aangrenzende Landgoed Steenenburg en rondt de ontwikkeling af zoals deze met de locatie Koesteeg is ingezet;
2. De bebouwing van het perceel past in deze toekomstige ontwikkeling zonder de meest optimale stedenbouwkundige ontwikkeling te blokkeren. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting is rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving;
3. Zoals in de onderhavige toelichting is beargumenteerd, past de ontwikkeling in het aan de Omgevingsverordening ten grondslag liggend beleid. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' in en aansluitend op de bebouwingsconcentratie(s) in de bouw van één woning. Uit de gegeven verantwoording blijkt dat:
 - a. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
 - b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
 - c. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
4. Het onderhavig plangebied betreft geen wijziging van de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant en heeft geen invloed op de ecologische samenhang van het NNB;
5. Hetzelfde kan worden gesteld ten aanzien van de grenzen van een Attentiezone waterhuishouding
6. Het onderhavig plan het plan past binnen regionale afspraken en de gewenste uitbreidingsrichting van de kernen Nieuwkuijk en Drunen:

7. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden;
8. De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
9. Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd.

Lid 2

Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimtekafeel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
2. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
3. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
4. *er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;*
5. *de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*
6. *de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigt;*
7. *de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;*
8. *een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;*
9. *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.*

Dit lid is niet van toepassing op de gegeven locatie, zie hierna

Lid 3

In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimtekafeel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtacken

Zoals in hoofdstuk 6 is aangegeven is parallel aan het onderhavig bestemmingsplan door de initiatiefnemer een overeenkomst met de gemeente Heusden opgesteld, waarin de benodigde winst ten aanzien van de omgevingskwaliteit is gewaarborgd.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plan past binnen de regionale afspraken met betrekking tot de woningbouw (zie paragraaf 3.3.) en past binnen de stedenbouwkundige structuur van Drunen en het tussen Drunen en Nieuwkuijk gelegen c.q. geprojecteerde landgoed Steenenburg en draagt bij aan een evenredige verbetering van de omgevingskwaliteit van het buitengebied..

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie

Door de gemeente Heusden is in 2009 de 'Structuurvisie 2009' vastgesteld. Hierin wordt de gemeentelijke visie op hoofdlijnen gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2030.

Voor het plangebied is daarbij van belang de ontwikkeling van een landschapszone tussen Heusden en de Loonse en Drunense Duinen met recreatieve potentie en een landgoederenzone. De visie is een indicatief plan zonder concrete bestemmingen. Deze zullen bij de nadere uitwerking van de visie in bestemmingsplannen gegeven worden.

De locatie ligt juist binnen de landschapszone met recreatieve potentie. Het plan met landschappelijke inpassing sluit aan op de visie. De ligging in de centrale zone van de gemeente, die een belangrijke groene geleding geeft aan het verstedelijkte gebied, maakt dat er een sterke verweving met stedelijke functies is.

3.3.2. Ontwikkelingsvisie Buitengebied (2010)

In de Ontwikkelingsvisie wordt de ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het buitengebied gegeven, die als grondslag dient voor het bestemmingsplan Buitengebied. In deze ontwikkelingsvisie ligt de locatie in het deelgebied 'Parkzone'. De Parkzone ligt midden op de dekzandrug en heeft van oudsher een besloten karakter door dichtere boscomplexen en weinig bebouwing (voormalig landgoed). Inmiddels zijn sommige bossen en groenstructuren verdwenen. Het gebied kent een onregelmatige blokverkaveling met soms grillige landschappelijke structuren. De herkenbaarheid van de blokverkaveling is vervaagd. Voor de landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen worden ontwerp richtlijnen gegeven. Centraal staat daarbij het herstellen en versterken van de landschappelijke structuur.

3.3.3. Woonvisie 'tHuis in Heusden

Het voorliggend initiatief is in eerste instantie getoetst aan de nota "Dromen waarmaken" (14 januari 2014). In deze nota wordt ingespeeld op de actualiteit en wordt een visie gegeven op volkshuisvestelijke ontwikkelingen. De woonvisie verwoordt de opvatting dat inwoners van Heusden zoveel mogelijk zelf moeten kunnen bepalen hoe ze willen wonen. De gemeente vindt het belangrijk dat de inwoners binnen de gemeente een wooncarrière kunnen doorlopen. Daarbij is bijzondere aandacht voor mensen die vanwege inkomen of gezondheid beperkte kansen op de woningmarkt in Heusden hebben. De gemeente koestert de variëteit aan identiteiten en benut de kans die nieuwbouw biedt om deze variatie te versterken. Dat is ook nodig gezien de demografische ontwikkelingen in de komende periode. De nieuwbouw biedt de gelegenheid om bij te dragen aan de regionale woonopgaven.

In de woonvisie zijn de volgende speerpunten van beleid genoemd:

- bewoners maken Heusden (zelf initiatief);
- waarborging van de betaalbaarheid;
- ambitie om in te spelen op de groeiende vraag naar wonen met zorg;
- nieuwbouw als kans voor variatie en initiatief van bewoners;
- benutten kracht bestaande wijken.

Het initiatief dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, draagt bij aan het inspelen op de groeiende vraag naar het realiseren van nieuwbouw als kans voor variatie en initiatief van bewoners.

De gemeente Heusden heeft recent de woonvisie geactualiseerd door het vaststellen van de nota 'tHuis van Heusden. In deze nota zijn kwalitatieve en kwantitatieve eisen/wensen geformuleerd. Deze hebben vooral betrekking op grootschalige projecten in en aansluitend op de dorpen. Voor individuele projecten, waaronder het voorliggend initiatief, wordt ruimte geboden in de jaarlijkse woningbouwplanning. Dit betekent, dat er – ook in het geactualiseerd beleid – een duidelijke kader is voor de ontwikkeling van de onderhavige kavel. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de kwalitatieve doelen die de gemeente in de voornoemde nota schetst (onder meer duurzaam bouwen).

4. OMGEVINGSFACTOREN - MILIEU

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de effecten van de herbestemming van het onderhavig plangebied op het milieu. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

4.1. Bodemkwaliteit

Door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het bouwperceel rapportage maart 2020, projectnr. BM/2640-2020). Het verkennende bodemonderzoek (zie bijlage), is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit en grondwater in het kader van de geplande ontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt:

- In de zintuiglijk schone bovengrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- In de zintuiglijk schone ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- In het grondwater zijn de gehalten aan barium en zink boven de streefwaarden aangetroffen. Dit heeft geen consequenties.

Conclusie en aanbevelingen

Op grond van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bouw van een woning.

4.2. Geluid

De locatie ligt binnen de onderzoekszone van meerdere wegen, meer specifiek de Kasteeldreef, Groenewoud en de Bosscheweg. Conform de Wet Geluidhinder dient akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg.

Door Goudappel Coffeng te Eindhoven is akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen bouw van een woning op het terrein aan de Kasteeldreef te Drunen (zie bijlage, project 05719.2020.0102.N1.01 d.d. 2 januari 2020). In het kader van de Wet geluidhinder de geluidbelastingen vanwege wegverkeer op de gevels van de woning bepaald.

Waarneempunt	Waarneemhoogte (m)	Overzicht geluidsbelasting per weg-bron			Gecumuleerde geluidsbelasting t.g.v. alle wegen zonder correctie (dB)
		t.g.v. Bosscheweg (dB)	t.g.v. Kasteeldreef (dB)	t.g.v. Groenewoud (dB)	
001_A	1,5	43	49	< 40	55
001_B	4,5	45	49	< 40	56
002_A	1,5	43	54	< 40	60
002_B	4,5	44	55	< 40	60
003_A	1,5	42	54	< 40	60
003_B	4,5	43	54	< 40	60
004_A	1,5	< 40	49	< 40	54
004_B	4,5	< 40	49	< 40	55
005_A	1,5	< 40	< 40	< 40	42
005_B	4,5	< 40	< 40	< 40	44
006_A	1,5	< 40	< 40	< 40	43
006_B	4,5	< 40	< 40	< 40	45

Tabel 4.1: Overzicht van de berekende geluidsbelastingen, inclusief correctie conform artikel 110g Wgh (m.u.v. gecumuleerde geluidsbelasting)

De berekende geluidsbelastingen zijn weergegeven in tabel 4.1. Ten gevolge van de Kasteeldreef is een maximale geluidsbelasting berekend van 55 dB op de oostgevel van de beoogde woning. Op de noordgevel en de zuidgevel is een maximale geluidsbelasting berekend van 49 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt met maximaal 7 dB overschreden. Van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB, is in voorliggende situatie geen sprake.

Ten gevolge van de Bosscheweg is een maximale geluidsbelasting berekend van 45 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. De berekende geluidsbelastingen ten gevolge van Groenewoud zijn lager dan 40 dB en daarmee is geen sprake van overschrijdingen ten gevolge van dit wegvak.

Voor de woning wordt de voorkeursgrenswaarde met maximaal 7 dB overschreden. Met een geluidsreducerend wegdek kan de geluidsbelasting worden gereduceerd met circa 34 dB. Het toepassen van geluidsreducerend asfalt voor 1 woning is echter niet financieel doelmatig te achten. Daarnaast kan met het toepassen van geluidsreducerend wegdek de geluidsbelasting niet worden gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde. Het toepassen van geluidsafschermende voorzieningen zoals een geluidsschermen of geluidswallen is in voorliggende situatie niet reëel te achten. De woning is met de voorzijde naar de weg gericht en er is geen ruimte voor geluidsafscherming omdat de woning ook aan deze zijde wordt ontsloten. Daarnaast zijn dergelijke voorzieningen niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt in een dergelijke bebouwde omgeving.

Het is voor de nieuwe woning dan ook een reële optie om een hogere grenswaarde aan te vragen ten gevolge van de Kasteeldreef. Op basis van het gemeentelijke geluidsbeleid dient voldaan te worden aan de eis van een geluidsluwe gevel. Dit is een gevel waarvoor geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. In voorliggende situatie is de achtergevel (westgevel) van de woning geluidsluw. Ook is hier een geluidsluwe buitenruimte aanwezig.

Om de woning op deze locatie toe te staan is een hogere grenswaarde nodig van 55 dB ten gevolge van de Kasteeldreef. Deze hogere grenswaarde dient te worden verleend door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heusden. Daarbij dient te worden voldaan aan de maximale binnenwaarde conform het Bouwbesluit. De maximale binnenwaarde bedraagt 33 dB. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de gecumuleerde geluidsbelasting zonder correcties. Deze geluidsbelasting bedraagt maximaal 60 dB. Aan de zijde van de Kasteeldreef dient het geluidsreducerende vermogen van de gevel daarbij minimaal 27 dB te bedragen om te voldoen aan de maximale binnenwaarde conform het bouwbesluit van 33 dB. Een overzicht van de gecumuleerde geluidsbelasting is weergegeven in tabel 4.1.

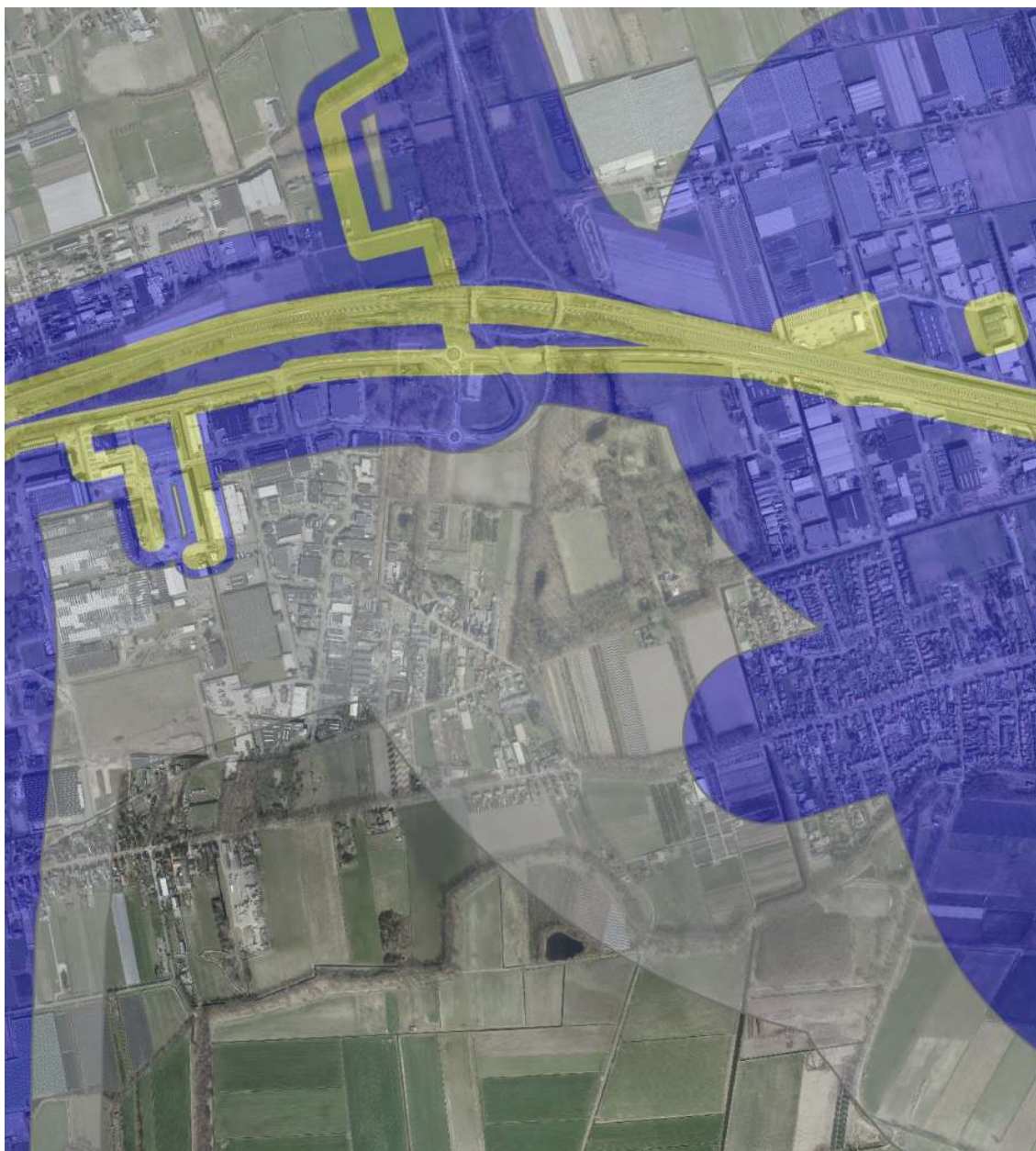
Conclusie

Ten gevolge van het verkeer op de Kasteeldreef is een maximale geluidsbelasting berekend van 55 dB. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde met maximaal 7 dB overschreden. Van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB, is in voorliggende situatie geen sprake. Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren zijn in voorliggende situatie niet reëel inpasbaar te achten. Om de woning op deze locatie toe te staan, is derhalve een hogere grenswaarde nodig van 55 dB ten gevolge van de Kasteeldreef. Deze hogere grenswaarde dient te worden verleend door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heusden. Daarbij dient te worden voldaan aan de maximale binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

4.3. Externe veiligheid

4.3.1. Externe veiligheid en inrichtingen

Externe veiligheid betreft het risico, dat aan bepaalde activiteiten verbonden is, voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.



Legenda

- 30 meter zone (vanaf inrichtingen, installaties, buisleidingen en transportroutes)
- Invloedsgebied (maximaal 200 meter vanaf categoriale installaties, transportroutes en buisleidingen, 750 meter vanaf Brzo inrichtingen)
- Gebied voor toepassing standaard verantwoording

Afbeelding 11: Zone indeling standaard verantwoording groepsrisico gemeente Heusden

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (aardgas, vloeibare brandstof, elektriciteit e.d.). Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en personen of objecten, die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht genomen worden. Ook ontwikkelingsmogelijkheden, die ingrijpen in de personendichtheid, kunnen om een onderzoek vragen.

Door de gemeente Heusden is een Standaard verantwoording Groepsrisico 2019 vastgesteld. Op de vorenstaande afbeelding is de ligging van het plangebied aangegeven. Hieruit blijkt, dat het plangebied ligt binnen de zone "Gebied voor toepassing standaard verantwoording". Dit wordt met name veroorzaakt door de afstand tot Alliance aan de Klompendreef 9. Deze afstand bedraagt circa 1.150 meter. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de in de genoemde standaard verantwoording (zie bijlage) opgenomen aanbevelingen,.

4.3.2. Vervoer gevaarlijke stoffen

In de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) wordt de externe veiligheid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen geregeld. In de directe omgeving van de locatie zijn geen transportassen gelegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen waarvan de invloedsgebieden en/of 10-6 pr-contouren over de locatie zijn gelegen.

Conclusie

De locatie wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten van risicovolle inrichtingen en/of transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.3.3. Buisleidingen

In en in de nabijheid van de locatie zijn geen buisleidingen (hogedruk aardgasleidingen) aanwezig waarvan de invloedsgebieden en/of 10-6 pr-contouren over de locatie zijn gelegen.

Conclusie

De locatie wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten van de aanwezigheid van een buisleiding.

4.3.4. Milieu Effect Rapportage

Aangezien het initiatief voorziet in de bouw van slechts één woning is geen sprake van een activiteit, die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer noopt tot het opstellen van een Milieu Effect Rapportage.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer geen mer-plichtige activiteit, zodat een Milieu Effect Rapportage niet aan de orde is.

4.4. Luchtkwaliteit

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld. De regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Een ontwikkeling draagt pas in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien het plan meer dan 1424 motorvoertuigen per dag (weekdaggemiddelde) genereert. Het onderhavige plan omvat de realisatie van 1 woning. De verkeersgeneratie van dit plan (circa 5 motorvoertuigen per dag) is significant lager dan de 1424 motorvoertuigen per dag.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

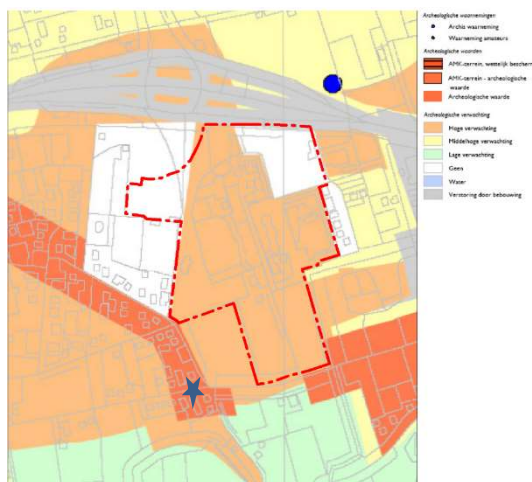
Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet bundelt verschillende specifieke regelingen en wetten die er zijn voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1998. De Monumentenwet 1998 is binnen de Erfgoedwet onder het overgangsrecht geplaatst en is daardoor bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nog steeds van toepassing.

De belangrijkste bevoegdheden aangaande archeologie zijn bij de gemeente neergelegd. De gemeente dient er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren, in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is. Het gaat hierbij om bodemverstoringen die dieper gaan dan 50 cm over een oppervlakte groter dan 100 m².

4.5.1. Archeologie

Onderzocht dient te worden in hoeverre archeologie en cultuurhistorie van invloed zijn op de voorgenomen bouw van een woning aan de Kasteeldreef.



Afbeelding 12.
Indicatieve archeologische waardenkaart

Op basis van de indicatieve archeologische waardenkaart (IKAW) is ter plaatse van de projectlocatie sprake van een niet-gekarteerd gebied. Deze aanduiding betekent dat er geen aardkundige waarden bekend zijn waarop een archeologische verwachting kan worden gebaseerd. Op de archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied een hoge verwachting (rood gearceerd gebied).

Het archeologisch beleid van de gemeente Heusden gaat uit van de landelijke vrijstelling voor onderzoek van 100 m². Ten aanzien van de diepte van de ingrepen is er geen landelijke richtlijn, maar wordt 50 cm –mv aangehouden. De ingrepen dieper dan 50 cm onder het maaiveld betreffen bij het bouwplan de fundering (mogelijk) in combinatie met een kelder.

Op de verbeelding is een relatief ruim bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak kan het bouwplan op een nader te bepalen plaats worden gerealiseerd. De waarborgen ten aanzien van het maximaal gezamenlijk oppervlak (100 m²) zijn in de regels geborgd in artikel 5. Dit maakt een archeologisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Mocht de initiatiefnemer een bouwplan indienen groter dan dit oppervlak, dan dient met een nader archeologisch onderzoek te worden overgelegd.

4.6. Milieuzonering.

4.6.1. Agrarische bedrijvigheid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de milieuvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting, die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. In de directe omgeving van het plangebied is geen agrarische bestemming aanwezig waarvan de geurcontour binnen het plangebied van de beoogde ontwikkeling valt. Hierdoor vormen de aanwezige agrarische bedrijven geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.6.2. Niet-agrarische bedrijvigheid

In het kader van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies te worden aangebracht (=de milieuzonering). Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van toepassing. In deze brochure wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden voor omgevingstypen 'gemengd gebied', 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.



Afbeelding 13: overzicht van functies rond plangebied

De directe omgeving van het plangebied kan door de afwisseling van woningen en kleine bedrijven worden aangemerkt als een omgevingstype 'gemengd gebied'. In het kader van de beoogde woningbouw is voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de gegeven situatie een inventarisatie van bedrijven gemaakt, die van invloed kunnen zijn op de bouwlocatie.

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding aangebracht te worden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven.

Adres	Type bedrijf	Aanbevolen richtafstand	Werkelijke afstand
Boscheweg	Autowasplaats	30 m	80 m
Boscheweg 82	Horeca	10 m	10 m
	Handboogvereniging	30 m	30 m
Kasteeldreef	Opslag	30 m	60 m
	Nutsvoorziening kabelbedrijf (ziggo)	10 m	6 m

In de onmiddellijke omgeving bevinden zich geen activiteiten, die een belemmering vormen voor de bestemming “Wonen”:

- ten noorden van het perceel bevindt zich een bedrijf met de bestemming “Opslag” (milieuzone 30m). De feitelijke afstand tot dit bedrijf bedraagt circa 60 meter;
- ten zuidwesten bevindt zich een autowasplaats (milieuzone 30 meter). De feitelijke afstand bedraagt 80 meter.

Deze bedrijven grenzen bovendien direct aan bestaande woningen. Deze bestaande woningen zijn bepalend voor de aanvaardbaarheid van eventuele ontwikkelingen van deze bedrijven. Met andere woorden, de te bouwen woning vormt geen belemmering voor de verdere ontwikkeling van deze bedrijven.



Afbeelding 14 afstand 30 m tot handboogvereniging

Het aangrenzende perceel Boscheweg 82 in Drunen, heeft op basis van het bestemmingsplan ‘Heusden buitengebied 4de herziening’ de bestemming ‘Horeca’. De voor ‘Horeca’ aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven categorie 1, 2 en 3. Op basis van het bestaand gebruik als café met terras is de richtafstand 10 m, gemeten vanaf de perceels-/bestemmingsgrens. Daarnaast is op het perceel Boscheweg 82 een handboogvereniging gevestigd. Op basis van het overgangsrecht mag die daar blijven zitten. De richtafstand is 30 m, gemeten vanaf de handboog activiteiten (zie afbeelding 14). Deze richtafstanden worden in het onderhavig bestemmingsplan aangehouden. Gemotiveerd en aangetoond kunnen mogelijk kleinere afstanden dan de richtafstanden worden aangehouden die gelden voor de situering van de gevraagde nieuwe woning. Verder zijn er geen belemmeringen door omliggende bedrijven.

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende functies met de bouw van een woning niet worden geschaad.

4.7. Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige leidingen onder de Kasteeldreef. Vóór aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.8. Water

4.8.1. Inleiding

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Hiervoor geldt het beheersplan 2016-2021 en de acht beleidsuitgangspunten voor de watertoets. Het Waterschap Aa en Maas en De Dommel en de betreffende gemeenten, waaronder gemeente Heusden, hebben een Waterplan opgesteld op basis van de Europese Kaderrichtlijn Water, de 4^e Nota Waterhuishouding, Nota Waterbeheer 21^e eeuw, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Wet gemeentelijke watertaken. De gemeente is verantwoordelijk voor hemelwater, grondwater en afvalwater.

Het waterplan is kaderstellend en hierin zijn zeven doelen geformuleerd:

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

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vinden diverse ontwikkelingen (= Landgoed Steenenburg) plaats, die het watersysteem beïnvloeden. In het navolgende worden de kenmerken van het bestaande en toekomstisch watersysteem aangegeven (bron: voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Steenenburg, gemeente Heusden).

4.8.2. Waterkwantiteit



Afbeelding 15: beschermd gebied keur

Binnen de grenzen van het "beschermde gebied keur" mogen geen lozingen of ingrepen plaatsvinden met een negatieve invloed op de natuur. Het onderhavig plangebied grenst aan de noord- en oostzijde aan op dit beschermd gebied. Er vinden geen lozingen en/of ingrepen in dit gebied plaats als gevolg van de voorgenomen woningbouw.

4.8.3. Beschrijving van het watersysteem

Het oppervlaktewater in de omgeving van het aangrenzend aan het plangebied gelegen landgoed Steenenburg stroomt van zuid naar noord. De watergangen zijn in beheer zijn bij de gemeente Heusden en het waterschap.

Doordat de ondergrond in Steenenburg voornamelijk uit zandgrond bestaat, is er een relatief snelle grondwaterstroming. Er is een natuurlijk verhang van de grondwaterspiegel wat deze grondwaterstroming tot gevolg heeft. Deze loopt van zuid naar noord. Na een periode van hevige regenval ontstaat een opbolling van de grondwaterspiegel tussen de open waterpartijen.

In het noordelijk gebied is de grondwaterstand duidelijk lager dan in het middengebied van Steenenburg. Hierdoor zal de grondwaterstroming in Steenenburg sterk naar het noordelijk gebied gericht zijn. In het zuidelijk gebied is er geen afwijkende grondwaterstand. In dit gebied zal de grondwaterstroming voornamelijk richting het middengebied van Steenenburg zijn. Dit geldt ook voor het onderhavig plangebied

De grondwaterstand varieert in het gebied tussen NAP +0,90 en NAP 1,70m in het noordelijk deel (met een geschat GHG van NAP +1,65) en tussen NAP +1,50 en NAP +2,30 m in het zuidelijk deel (met een geschat GHG van NAP +2,20). Er is geen grondwateroverlast bekend in het gebied.

4.8.4. Toekomstig watersysteem



Afbeelding 16. Toekomstig watersysteem omgeving plangebied

Het toekomstige watersysteem bestaat voornamelijk een droogvallende waterberging in het aangrenzende gebied (kamers 7a en 7b). De waterpartijen lozen vertraagd op de A watergangen van het waterschap (groene lijnen in onderstaande afbeelding). Aan deze A-watergangen worden natuurvriendelijke oevers aangelegd.

Voor de ontwikkeling van Landgoed Steenenburg is berekend hoeveel water geborgen dient wordt in het rioleringsstelsel als in een waterbergingsvijver. Het hemelwater wordt opgevangen en direct

afgevoerd naar het oppervlaktewater, dat in voldoende mate aanwezig is en voldoende capaciteit heeft om het hemelwater te bergen. Steenenburg wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld en verkrijgt voldoende watercompensatie.

In de toekomstige situatie blijkt de totale waterbergingsopgave voor het gebied 7.394 m³ bij een T=100 situatie is. Hiervoor is naar schatting ruim 16.309 m² aan bergingsvoorziening nodig om dit op te vangen. Uit de berekeningen blijkt dit ruimschoots mogelijk te zijn binnen de bestaande en geplande waterbergingsvoorzieningen.

4.8.5. Toevoeging woning Kasteeldreef.

De bouw van de onderhavige woning aan de Kasteeldreef resulteert in een beperkte toename aan dak- en erfverharding. De gemeente Heusden heeft de notitie | Randvoorwaarden voor water bij bouwen in de gemeente Heusden” (versie 19-10-2017) opgesteld. Bij de uitwerking van het onderhavig plan wordt met deze randvoorwaarden rekening gehouden.

Om te voorkomen dat wateroverlast of wateronderlast ontstaat, moet het water zo lang mogelijk vast worden gehouden. Dat kan met een zogenaamde compensatievoorziening. Dit is een voorziening waarmee het water in de bodem kan infiltreren of tijdelijk kan worden vastgehouden. Deze compensatievoorziening kan bestaan uit een wadi, poel, geïsoleerde greppel, ondergrondse bergingskratjes, doorlatende verharding, een groen dak, of gewoon een verlaagd maaiveld. In het watertoetsproces is 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' dus een belangrijk kwantitatief beleidsuitgangspunt.

Door de bouw van de woning neemt de verharding toe:

1. bebouwing (dakoppervlak in het horizontale vlak) + 100 m² + bijgebouwen + 60 m²
2. extra terreinverharding + 50 m².

In totaal neemt het verhard oppervlak toe met circa 210 m².

Volgens de voornoemde uitgangspunten dient een minimale berging te worden aangelegd van 210 * 30,3 liter = 6336 l. Het perceel is dermate omvangrijk dat deze bergingscapaciteit bereikt kan worden door een natuurlijke infiltratie van het hemelwater in de bodem.

- het terrein is onverhard;
- het plangebied ligt op een hoogte van ongeveer 3,5 m +NAP (bron: www.ahn.nl);
- voor de berekening van de waterberging wordt een aanname gedaan en een waterdoorlatendheid van 1 m/dag aangehouden;
- binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig: in de onmiddellijke omgeving is dit wel het geval. Dit betreft het (geprojecteerde) waterstelsel binnen het Landgoed Steenenburg;
- de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is in paragraaf 4.8.3 omschreven.

De aan te leggen bergingscapaciteit is circa 6 m³. Deze bergingscapaciteit wordt gerealiseerd in de vorm van een infiltratievoorziening op eigen perceel of toegevoegd aan het hiervoor aangegeven watersysteem binnen het aangrenzend landgoed Steenenburg. Over de exacte opzet vindt nader overleg plaats met de gemeente Heusden en het waterschap plaats bij de uitwerking van het bouwplan. Opgemerkt wordt, dat het perceel voldoende groot is, dat op eigen terrein – indien noodzakelijk – de vereiste waterberging volledig kan worden aangelegd..

Het eventuele bemalingswater wordt geloosd op of in de bodem van het perceel. Indien dit tekortschiet wordt gebruik gemaakt van het geprojecteerde oppervlaktewater in het aangrenzend landgoed Steenenburg.

In de Kasteeldreef is sprake van een bestaand gemengd rioolstelsel. De voorzieningen zullen zodanig worden gerealiseerd, dat het (vuil) huishoudelijk water zal worden aangesloten op het gemengde riool.

4.8.6. Waterkwaliteit

Binnen het plangebied zal het principe van duurzaam bouwen worden gehanteerd. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, die niet uitloggen. Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen gebruikt.

4.8.7. Waterveiligheid

In en nabij het plangebied zijn geen waterkeringen of waterbergingsgebieden aanwezig. De ontwikkeling van het gebied heeft dan ook geen invloed op de waterveiligheid.

4.8.8. Riolering

In de huidige situatie wordt er geen afstromend hemelwater afgevoerd via de gemeentelijke riolering. Informatie over het afvalwatersysteem is niet bekend. Voor toekomstige situatie verkennen gemeente en waterschap waar het afvalwater van dit gebied het beste naartoe kan worden afgevoerd.

4.8.9. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het watersysteem toereikend is om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. In het kader van het wettelijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Vooruitlopend heeft het Waterschap op grond van de Digitale watertoets het volgende gesteld:

“uit de door u ingevoerde gegevens blijkt dat de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 2.000 m2 is en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. Onze verwachting is dat wij daarom geen of weinig inhoudelijke opmerkingen zullen hebben”.

Wel verzoeken wij u alvast om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

4.9. Verkeer

De perceelsbreedte is voldoende voor het realiseren van een grondgebonden woning, met inbegrip van de bijbehorende inrit(ten). De parkeernorm bedraagt 2.3 parkeerplaats per woning. Tenminste twee parkeerplaatsen worden volledig op eigen terrein gerealiseerd (zie paragraaf 2.3) en zullen individueel vanaf de openbare ruimte bereikbaar en openbaar toegankelijk zijn.

4.10. Flora en fauna

4.10.1. Algemeen

In Nederland wordt de natuur beschermd op basis van gebiedsbescherming en soortenbescherming. De volgende natuurgebieden kunnen van invloed zijn op het project:

- Natura 2000;
- Beschermde natuurmonumenten;
- Ecologische hoofdstructuur.

In of nabij het plangebied komen natuurgebieden voor. Aangezien er geen wijziging optreedt in het gebruik de woning c.q. gronden, zijn significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied uitgesloten.

Wanneer het bestemmingsplan handelingen mogelijk maakt die beschermde planten en dieren kunnen bedreigen, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dit het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, indien dit niet mogelijk is dienen de gevolgen voor beschermde soorten zoveel mogelijk beperkt te worden.

4.10.2. Onderzoekslocatie

Op het plangebied vindt in de toekomst de bouw van één woning plaats. In het kader van de natuurwetgeving is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden die in het onderzoeksgebied aanwezig zijn. Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving gehandeld zal worden.



Afbeelding 17.
Omgeving en ligging plangebied

Het plangebied sluit aan op het Landgoed Steenenburg: het gebied gelegen tussen de kernen Nieuwkuijk en Drunen. Het perceel is op dit moment in gebruik als regelmatig gemaaide weide voor kleinvee. Deze weide is van de omgeving afgeschermd middels een raster. Er bevinden zich geen boombeplanting in het gebied. Op het perceel staat geen bebouwing.

Langs de Kasteeldreef wordt dit perceel begrensd door een beukenhaag. Aan de overige zijden door een houtenschutting en enkele bijgebouwen, een haag bestaande uit laurierkers en coniferen behorende bij de percelen c.q. bebouwing langs de aangrenzende Bosscheweg. Aan de noordkant bevindt zich een klein perceel met houtopstand (voornamelijk naaldhout) en een door een haag omgrenzende kleine volkstuin.

De ingreep betreft de gedeeltelijke bebouwing van de weide. Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de bestaande perceelsootsluiting. Dit betekent, dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de opbouw van de Kasteeldreef. De aanwezige beukenhaag, inrichting van bermen en van de boombeplanting langs de oostkant van deze dreef blijven behouden.



Afbeelding 18.
Impressie plangebied

4.10.3. Werkwijze

Door Blom Ecologie B.V. Ecologisch advies & onderzoek B.V. is een quickscan Wet Natuurbescherming Kasteeldreef ong. (perceel DNNOO-k-134) uitgevoerd. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd (nr BE/2020/921/r d.d. 23 december 2020).

Middels dit oriënterende onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het project zoals hiervoor omschreven uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (art. 3.1.6 Bro)?
- Welke, krachtens de Wet natuurbescherming, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig op de planlocatie?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op het de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd?
- Dienen er vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming te worden genomen, en zo ja, welke?

4.10.4. Conclusies

Uit het rapport kan het volgende worden geconcludeerd:

- Soortenbescherming
De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.
- Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde

situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUSberekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

- Houtopstanden
Binnen de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien. Derhalve is een kapmelding in het kader van de Wnb niet van toepassing.

Tabel 2 Overzicht van de Soortenbescherming. Voor de benoemde soorten geldt dat aanvullend onderzoek benodigd is.

Soortenbescherming			
Soortgroep	Beschermings-regime Wet nb	Soortspecifiek onderzoek	Mogelijk functie plangebied
Vaatplanten		Nee	
Grondgebonden zoogdieren		Nee	
Vleermuizen		Nee	
Amfibieën		Nee	
Reptielen		Nee	
Vissen		Nee	
Insecten en andere ongewervelden		Nee	
Vogels		Nee	

Tabel 3 Overzicht van de Gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming	afstand	effecten	nader onderzoek
Natura 2000	930 m	geen	n.v.t.
Natuurnetwerk Brabant	4 km	geen	n.v.t.

Tabel 4 Overzicht van de Houtopstanden.

Houtopstanden	aanwezig	kap	melding
Hagen/struiken	als perceelgrens	mogelijk	n.v.t.
Bomen	nee	nee	n.v.t.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

De realisatie van een woning aan de Kasteeldreef ong. (perceel DNNOO-K-1344) te Drunen is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

4.10.5. Vervolgstappen

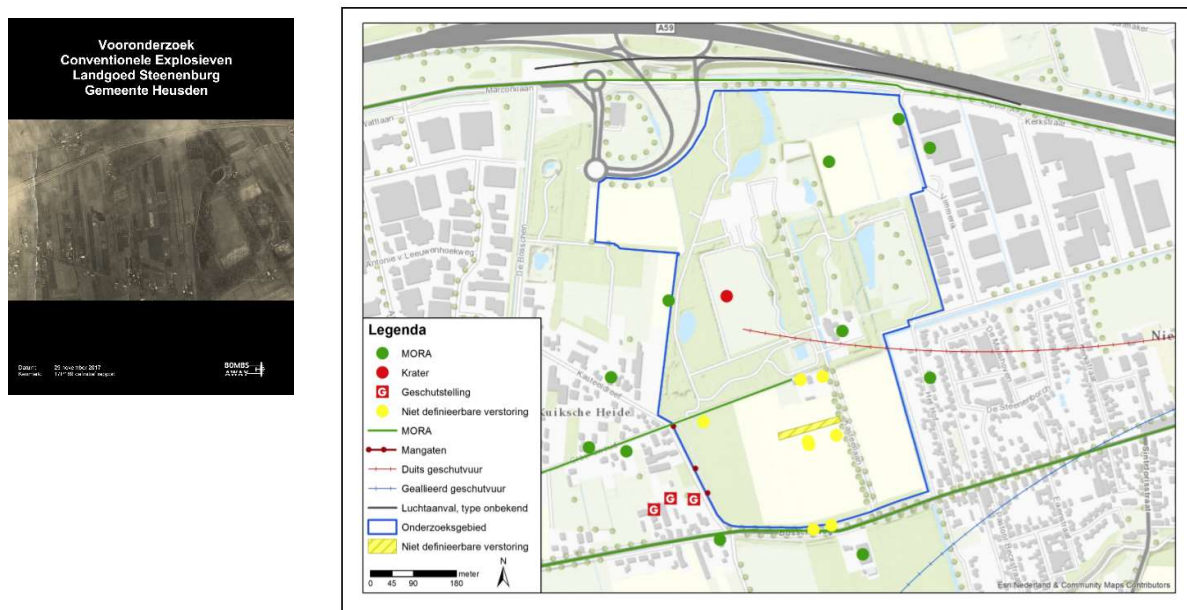
De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Te treffen maatregelen

1. Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
2. Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
3. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
4. De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel). Verlichting gericht op de bomen en bomenlanen rondom de planlocatie dient voorkomen te worden.
5. De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

4.11. Munitieonderzoek

4.11.1. Vooronderzoek Conventionele Explosieven Landgoed Steenenburg



Afbeelding 6: inventarisatiekaart onderzoeksgebied Landgoed Steenenburg.

De aanleiding van het vooronderzoek zijn de voorgenomen werkzaamheden in het projectgebied Landgoed Steenenburg. Het is niet bekend of er rekening gehouden dient te worden met het aantreffen van conventionele explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog in dit gebied. Indien er CE aanwezig zijn in de bodem van het te onderzoeken gebied, dan bestaat de mogelijkheid op een ongecontroleerde detonatie van een of meerdere CE. Op basis van de Arbowetgeving en de Openbare Orde en Veiligheid dienen alle risico's vooraf de voorgenomen werkzaamheden in kaart te worden gebracht waarbij de risico's zoveel mogelijk moeten worden ingeperkt. Aan de hand van een

vooronderzoek CE wordt bepaald of er sprake is van een risico op het aantreffen van CE en daarnaast waar er een risico is op het aantreffen van CE in de bodem.

In opdracht van de gemeente Heusden heeft Bombs Away B.V. te Utrecht een vooronderzoek CE uitgevoerd voor het onderzoeksgebied Landgoed Steenenburg (Noord-Brabant) naar de aanwezigheid van CE uit de Tweede Wereldoorlog. Uit de inventarisatiekaart blijkt, dat ter plaatse van het onderhavig plangebied geschutstellingen hebben gestaan. Het plangebied is om deze reden als een verdachtgebied aangemerkt. Indien er binnen de verdachte gebieden bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden dienen deze werkzaamheden te worden begeleid door een gecertificeerd explosievenopsporingsbedrijf.

4.11.2. Veldonderzoek

Dit onderzoek is uitgevoerd door Bodac (zie bijlage 200303 0009 PvO 01 d.d 3 maart 2020). Tijdens de opsporingswerkzaamheden zijn geen soorten van CE aangetroffen. Middels het voornoemd proces verbaal van oplevering geeft Bodac B.V. het gebied vrij voor alle aankomende grondroerende werkzaamheden.



Op de revisietekening (zie vorenstaande uitsnede) is aangegeven welke gebieden tot welke diepte zijn vrijgegeven. Bodac B.V. stelt het bevoegde gezag waarbinnen dit explosievenonderzoek is uitgevoerd op de hoogte van deze bevindingen en zendt hen een kopie van dit proces verbaal van oplevering toe ter archivering en verdere (administratieve) verwerking.

5. PLANBESCHRIJVING

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning. Aanvragen om een omgevingsvergunning kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 44 van de Woningwet eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht.

Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen, waarbij de op de verbeelding genoemde bestemmingen en op de verbeelding opgenomen aanduidingen (zoals bijvoorbeeld het bouwvlak en de bouwhoogte) zijn terug te vinden en nader zijn uitgewerkt in de regels.

5.1. Regels

In deze paragraaf volgt een korte beschrijving van de regels, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

5.1.1. Hoofdstuk 1 Inleidende Regels

- **Begrippen**
In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Deze begrippen zijn noodzakelijk voor een goed begrip van de regels. Bij de meeste begrippen is aan-sluiting gezocht bij de in de gemeente geldende definities.
- **Wijze van meten**
In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Zo wordt in de wijze van meten uitgelegd hoe men de bouwhoogte, het oppervlak en de inhoud van een bouwwerk moet meten.

5.1.2. Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels voor de bestemmingen “Tuin”, “Wonen”, en “Waarde archeologie” die qua inhoud en systematiek aansluiten op de gebruikelijke regelgeving van de gemeente Heusden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk is een aantal algemene regels opgenomen, die in dit kader niet verder worden toegelicht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn overgangs- en slotregels opgenomen, die in dit kader niet verder worden toegelicht.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 februari 2021 tot en met 17 maart 2021 ter inzage gelegen. Inwoners van de gemeente Heusden en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

De realisering van het project is een particulier initiatief en vindt plaats op eigen terrein. De bijbehorende kosten, zoals bouwkosten, komen voor rekening van initiatiefnemer. Voorts wordt een verhaalsovereenkomst inzake planschade afgesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. De vergoeding van eventuele succesvolle planschadeclaims zullen op basis van deze overeenkomst op de initiatiefnemer worden verhaald.

Er wordt een overeenkomst opgesteld ten aanzien van de kwaliteitsverbetering in combinatie met de voornoemde verhaalsovereenkomst planschade.

Alle kosten van het plan, gericht op de realisatie van een vrijstaande woning, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer, de heer R. Krol. Behoudens ambtelijke kosten voor de begeleiding van de procedure zijn er voor de gemeente Heusden daarom geen kosten verbonden aan de procedure.

Onderhavig project is dan ook economisch uitvoerbaar.

Separate bijlagen:

Bijlage 1. Ruimtelijke inpassing Kasteeldreef (ong) Drunen

Bijlage 2. Bakker Milieuadviezen, Verkennend bodemonderzoek (maart 2020)

Bijlage 3. Goudappel Coffeng, Akoestisch onderzoek nieuwe woning Kasteeldreef Drunen
(2 januari 2020)

Bijlage 4. BODAC, Proces verbaal van oplevering OCE Drunen Kasteeldreef (maart 2020).

Bijlage 5. Blom Ecologie B.V. Quicksan Wet natuurbescherming Kasteeldreef ong.
(perceel DNNOO-K-1344) te Drunen (december 2020).

Bijlage 6. Omgevingsdienst, Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019.

Bijlage 7. Randvoorwaarden voor water bij bouwen in de gemeente Heusden.