



Gemeente Heusden

Wijzigingsplan

**Heusden-Buitengebied, wijzigingsplan
Wolput 96, Vlijmen**

NL.IMRO.0797.BPWolput96Vlijmen-VG01



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1. Algemeen.....	3
1.2. Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3. Geldend bestemmingsplan	3
1.4. Leeswijzer	4
2. Beschrijving bestaande situatie	5
2.1. Gebiedsbeschrijving	5
2.2. Beschrijving planlocatie	5
2.3. Beoogde situatie	6
3. Beleidskader	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.2. Provinciaal beleid.....	9
3.3. Gemeentelijk beleid	12
4. Randvoorwaarden	16
4.1. Besluit MER	16
4.2. Geluid.....	16
4.3. Luchtkwaliteit	16
4.4. Externe veiligheid	17
4.5. Bodem.....	17
4.6. Water	18
4.7. Natuur	19
4.8. Archeologie	20
4.9. Cultuurhistorie.....	20
4.10. Verkeer en parkeren	21
4.11. Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen.....	22
4.12. Geur	22
4.13. Kabels en leidingen.....	23
5. Juridische aspecten.....	24
5.1. Algemeen.....	24
5.2. Analoge plankaart.....	24
6. Economische uitvoerbaarheid.....	25
7. Overleg	26
7.1. Overleg andere bestuursorganen / overlegpartners.....	26

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Op het perceel Wolput 96 te Vlijmen bevindt zich een voormalig witlofkwekerij met bedrijfswoning. De locatie wordt op dit moment niet meer bewoond en staat te koop. In verband met de zeer geringe vraag naar agrarische bedrijfslocaties en het ontbreken van een duurzaam toekomstperspectief in verband met de ligging en kleinschaligheid, is het wenselijk om het perceel te bestemmen voor wonen. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die deze ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk maakt. In dit kader is voorliggend wijzigingsplan opgesteld. Per brief d.d. 23 februari 2021 heeft gemeente Heusden aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan voorgenomen ontwikkeling.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Onderhavige locatie aan de Wolput 96 bevindt zich aan de westelijke rand van het dorp Vlijmen in het buitengebied van Heusden. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie N, nummers 4495,4496 en 749 met een oppervlakte van 6.800 m². Navolgende afbeelding toont de ligging van de locatie.



Ligging locatie

1.3. Geldend bestemmingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan “Heusden Buitengebied, 4^{de} herziening”, zoals de raad van de gemeente Heusden dat op 1 april 2020 heeft vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan kent de locatie de bestemming ‘Agrarisch’ met bouwvlak alsook de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – snelweg’ ter plaatse van het zuidelijke deel van het perceel. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan.



Uitsnede bestemming “Heusden Buitengebied, 4de herziening”

Ter plaatse van de huidige enkelbestemming ‘Agrarisch’ is agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen mogelijk. Het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning is niet rechtstreeks mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplanregels. Voorliggende ontwikkeling is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Dit betreft artikel 3.7.6 *wijzigen naar bestemming ‘wonen’ (bestaande woningen)*. In dit kader is voorliggend wijzigingsplan opgesteld.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische aspecten en hoofdstuk 6 behandelt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 een overzicht van het gevoerde overleg.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Gebiedsbeschrijving

Vlijmen is een dorp in de gemeente Heusden, provincie Noord-Brabant. Het bevindt zich ten westen van 's-Hertogenbosch en kent ruim 15.000 inwoners. Aan de zuidzijde wordt het dorp begrensd door het Afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen en de Loonse en Drunense Duinen. Verder doorkruist de A59 het dorp. Onderhavige locatie bevindt zich direct ten noorden van deze weg.

2.2. Beschrijving planlocatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Heusden. Op een afstand van circa 160 meter ten zuiden van het plangebied liggen de kern van Vlijmen en de kern van Nieuwkuijk. Op een afstand van 50 meter ten zuiden van het plangebied ligt de snelweg A59.

Binnen het plangebied bevinden zich twee gebouwen, te weten een bedrijfswoning van circa 214 m² en een agrarisch bedrijfsgebouw van circa 420 m². Navolgende afbeelding toont een bovenaanzicht van het plangebied.



Luchtfoto plangebied

In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Mortelweg en in het zuiden door de Wolput. Ten oosten van het plangebied bevinden zich kassen, behorend bij het naastgelegen bedrijf. Ten westen van het plangebied bevindt zich akkergrond.

2.3. Beoogde situatie

Functie en bebouwing

De woning en het bedrijfsgebouw staan momenteel leeg en te koop. Omdat de locatie weinig toekomstperspectief biedt aan eventuele kopers is het noodzakelijk dat de mogelijkheid ontstaat om de locatie te kunnen herontwikkelen. Hiertoe wordt een deel – circa 1.500 m² – van het perceel omgezet naar een woonbestemming zodat de woning kan worden gebruikt als burgerwoning. Het agrarisch bouwvlak neemt als gevolg van deze ontwikkeling fors af.



Als onderdeel van de ontwikkeling wordt de overkapping bij het agrarische bedrijfsgebouw gesloopt. Deze overkapping heeft een oppervlakte van 176 m². Het resterende deel van het voormalig agrarische bedrijfsgebouw (233 m²) verkeert in goede bouwkundige staat en blijft behouden ten behoeve van privégebruik. Navolgende afbeelding toont de beoogde situatie.

Landschappelijke inpassing

De bedoeling is om kwaliteitsverbetering van het landschap te bewerkstelligen de realisatie van landschappelijke inpassing. Daartoe is een landschappelijke analyse gemaakt aan de hand van de Ontwikkelingsvisie Buitengebied, zoals deze op 20 juli 2010 is vastgesteld. Dit een integrale ontwikkelingsvisie stellen voor het buitengebied, welke onder andere fungeert als toetsingskader voor initiatieven in het buitengebied en die niet passen in het bestemmingsplan.

De locatie Wolput 96 ligt volgens de Ontwikkelingsvisie Buitengebied in het gebied van de dekzandrug. Dit is het iets hoger en droger gelegen gebied in de omgeving van de grotere kernen Vlijmen, Nieuwkuijk, Haarsteeg, Elshout en Drunen met een rijke cultuurhistorie. Hier, waar de vruchtbare eerdgronden liggen, waren vroeger de (fruit)tuinen, bouwlanden en akkers te vinden. Over een grote deel van deze akkerzone zijn inmiddels de kernen heen gegroeid. Alleen de open corridors zuidelijk van de linten Elshout en Haarsteeg zijn nog restanten van de oude akkerzone. Het gedeelte van de dekzandrug dat onder het buitengebied valt, bevat diverse vormen van agrarische bedrijvigheid, waarbij met name de grote hoeveelheid glas tuinbouwbedrijven opvalt.

De dekzandrug heeft (zoals ook het rivierkomgebied) een duidelijke noord – zuidgerichte strokenverkaveling. Als oostelijke en westelijke gebiedsbegrenzing is de dijkkring (Molensteeg, Heidijk, Vlijmensedijk en Voordijk) een belangrijk structurelement.

Landschappelijke kernkwaliteiten

- Grote diversiteit aan functies.
- Cultuurhistorisch en stedenbouwkundig waardevolle lintstructuren in Haarsteeg en Elshout.
- Niet bebouwde corridors tussen de kernen met kleinschalige structuren en zichten naar molens, dorpskernen en kerktorens.
- Waardevolle cultuurhistorische en landschappelijke ensembles zoals het kloostercomplex Mariënkroon en het crematorium met begraaf plaats bij Onsenoort;
- Het gebied heeft een regelmatige noord – zuidgerichte strokenveraveling.
- De zuidelijke dijkkring als herkenbare landschappelijk structuur element en begrenzing.

Landschappelijke doelstellingen

- Ontwikkeling van groene dorps- en lintranden naar het buitenge bied.
- Versterking van fruit- en boomgaarden.
- Inrichting van ruimtelijke bufferzones met behoud van de zichtlijnen naar dorpskernen.
- Verbeteren c.q. herstellen van de hydrologie van de Natte Natuur parels.

Ontwerprichtlijnen

- Behoud en versterking van het landelijke karakter en de bestaande strokenverkaveling.
- Behoud van de bebouwde lintstructuren, nieuwe ontwikkelingen hieraan ondergeschikt (qua ligging).
- Behoud en versterking van traditionele voortuinen aan het lint en fruit- en boomgaarden op het zij- en achtererf.
- Respecteren van waardevolle zichtlijnen.
- Respecteren van open bufferzones/ zichtlijnen rond dorpskernen en cultuurhistorisch waardevolle elementen.
- Inpassing van grootschalige bedrijfsbebouwing of –erven middels brede houtwallen.
- Toe te passen boomsoorten: fruitbomen, essen, eiken, esdoorns en notenbomen.

Op basis van de voorgaande uitgangspunten is tot een plan voor landschappelijke inpassing te komen dat enerzijds voorziet in het realiseren van een bredere beplantingstrook aan de noordzijde van de locatie, direct achter de voormalige bedrijfsbebouwing. Doel van deze beplantingsstrook is om deze bebouwing in te passen door middel van groen. Aan de westzijde van de locatie, is een smallere beplantingstrook voorzien. Met deze strook wordt het aanzicht van de bestaande bebouwing vanaf deze westzijde verzacht. Aan de oostzijde van de locatie is geen inpassing voorzien. Dit wordt niet nodig geacht, omdat aan deze zijde van de locatie een bestaande glastuinbouw aanwezig. Een inpassing zou aan deze zijde vanuit het landschap gezien geen toegevoegde waarde hebben.

Met de voorgestelde inpassing wordt rekening gehouden met de noord – zuidgerichte strokenverkaveling in het gebied. Tevens leidt de inpassing niet tot een aantasting van zichtlijnen, welke zich ten westen van de locatie bevinden. Om deze reden wordt er niet gekozen voor hoog opgaande beplanting, zoals bijvoorbeeld bomen. Wat betreft de soorten wordt zo veel als mogelijk aangesloten bij de ontwerprichtlijnen uit de Ontwikkelingsvisie Buitengebied. Alle toe te passen soorten zijn gebiedseigen.

Verder is rekening gehouden met de onderhoudsstrook van de A-watergang aan de oostzijde van de locatie. Om die reden wordt de beplanting op een afstand van ten minste 5 meter van deze watergang aangebracht.

De beoogde opzet is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Beoogde situatie

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de Omgevingswet is in 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Dit document geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies, uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich in het bijzonder op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en waar keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Gezien de schaal en aard van onderhavige ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voorliggend plan niet in strijd is met de Nationale Omgevingsvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 aangepast.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning. Een dergelijke ontwikkeling wordt op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor

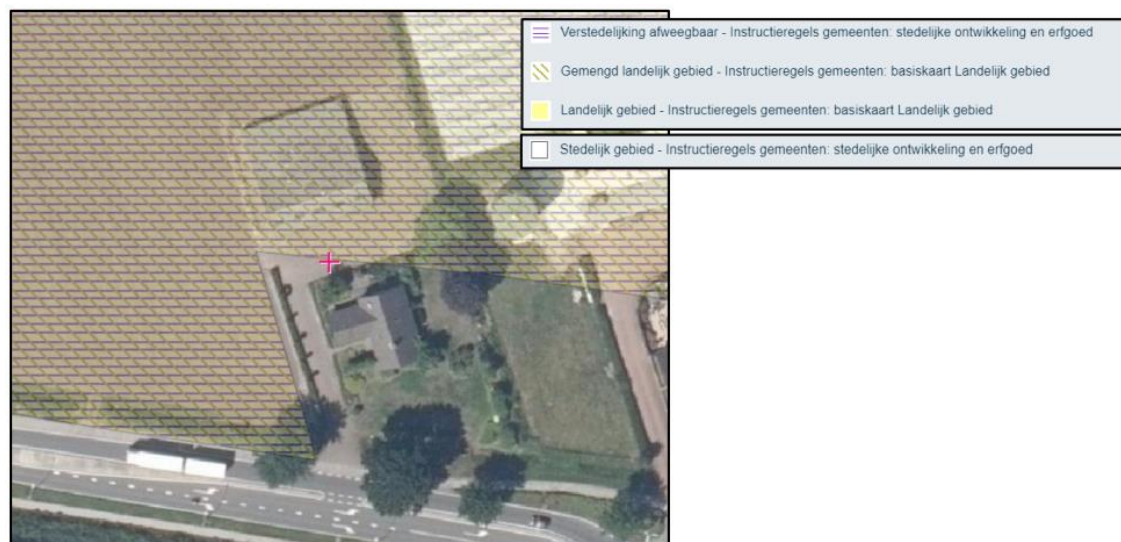
wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

Interim-omgevingsverordening

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld en op 1 maart 2020 is er een geconsolideerde versie verschenen. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim-omgevingsverordening beleidsarm.

Volgens artikel 3.6 van de Interim-omgevingsverordening dient bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de kwaliteit van het gebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het plangebied ligt binnen de werkingsgebieden 'stedelijk gebied', 'landelijk gebied', 'gemengd landelijk gebied' en 'verstedelijking afweegbaar'. In artikel 3.2 van de lov is opgenomen dat indien meerdere bepalingen van toepassing zijn binnen één bouwperceel, de meest beperkende bepaling geldt. In dit geval ligt het plangebied zowel binnen 'stedelijk gebied' als 'landelijk gebied'. Daar ontwikkelingen naar wonen in principe beperkt worden toegelaten in het buitengebied en meer aansluiten bij een stedelijke ontwikkeling, wordt getoetst aan het beleid ten aanzien van het werkingsgebied 'landelijk gebied'.



Uitsnede Interim omgevingsverordening

Paragraaf 3.6.7 bevat de voorwaarden voor de ontwikkeling van niet agrarische functies in het landelijk gebied. Voorliggende ontwikkeling wordt getoetst aan artikel 3.68 en 3.69 ten aanzien van het toestaan van burgwoningen in het landelijk gebied. Uit artikel 3.69, lid c volgt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik als burgerwoning van een voormalige bedrijfswoning, mist verzekerd is dat:

1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*

Hieraan wordt voldaan. Er wordt slecht een woonbestemming gecreëerd. Bovendien betreft het een reeds bestaande woning.

2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

De voormalige stalling ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering (onderdeel van het voormalige agrarische bedrijfsgebouw ter plaatse) wordt gesloopt (zie par 2.3). Het resterende deel van het voormalige agrarische bedrijfsgebouw verkeert in goede bouwkundige staat en zal worden aangewend als bijgebouw bij de aanwezige woning op het perceel. Een nadere toelichting is opgenomen onder paragraaf 3.3.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Interim-omgevingsverordening.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

De Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant stelt dat een bestemmingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten.

Deze eisen zijn door de gemeente Heusden, in samenwerking met een aantal andere gemeenten in de regio Midden-Brabant en de provincie, verwerkt in de "Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant". De notitie betreft een afsprakenkader, waarin wordt geschetst op welke manieren met de eisen omtrent kwaliteitsverbetering uit de provinciale verordening kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning.

Het besluit om medewerking te verlenen aan ontwikkelingen in het buitengebied is afhankelijk van het eigen ruimtelijk beleid dat door de gemeenten wordt gevoerd. Dat betekent dat initiatieven in de eerste plaats aan dit beleid zullen worden getoetst, voordat wordt toegekomen aan het bepalen van de bijdrage in de kwaliteit van de landschap en de wijze waarop deze bijdrage kan worden ingezet.

Indien ontwikkelingen passen in het beleid en ook ruimtelijk/planologisch inpasbaar blijken, is de notitie het handvat om inhoud te geven aan de gevraagde investering in de kwaliteit van het landschap. Via drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen met invloed op de omgeving is bepaald hoe invulling wordt gegeven aan de in verordening verplichte ruimtelijke kwaliteitsverbetering:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing zijn of worden geacht te zijn (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).

- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Volgens de genoemde werkafspraken is een wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming een ontwikkeling in categorie 2, mits het bestemmingsvlak met tenminste 60% wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is op de locatie Wolput 96 een agrarische bouwvlak aanwezig met een oppervlakte van circa 6.700 m². Met voorliggend bestemmingsplan wordt dit bouwvlak verwijderd en komt er een woonbestemming voor terug met een oppervlakte van 1.500 m². Daarmee wordt het bestemmingsplan met meer dan 75% verkleind. Voorts resteert na de wijziging van de bestemming nog een oppervlakte van 233 m² aan resterende bedrijfsbebouwing. Eén en ander betekent dat de ontwikkeling ingedeeld moet worden in categorie 2.

Bij ontwikkelingen in categorie 2 is volgens de werkafspraken een goede landschappelijke inpassing vereist. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling op Wolput 96 wordt de locatie aan de westzijde en noordzijde ingepast met gebiedseigen beplanting. Daarmee is sprake een goede landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing is juridisch geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie Buitengebied

Op 20 juli 2010 is door de raad van de gemeente Heusden de Ontwikkelingsvisie Buitengebied vastgesteld. De gemeente Heusden heeft besloten om een integrale ontwikkelingsvisie op te stellen voor het buitengebied. Doel van de ontwikkelingsvisie is om als toetsingskader te fungeren voor initiatieven, die zich aandienen in het buitengebied en die niet passen in het bestemmingsplan. Deze ontwikkelingsvisie is een nadere uitwerking van de 'Structuurvisie gedeelde ambities' en richt zich alleen op het buitengebied. De ontwikkelingsvisie beschrijft de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied, bijvoorbeeld voor uitbreiding van agrarische bedrijven, voor nevenactiviteiten en voor functieverandering van vrijkomende (voormalig) agrarische bebouwing. Anders dan de structuurvisie geeft de gemeente voor deze ontwikkelingen de kaders aan en stelt zich vooral faciliterend op. Het initiatief blijft in deze visie bij de bewoners en ondernemers van het buitengebied.

Het doel van de ontwikkelingsvisie is:

De ontwikkelingsvisie biedt op een zodanige wijze sturing aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied dat er ruimte wordt geboden voor ontwikkeling van nieuwe economische dragers, mits de bestaande omgevingskwaliteit blijft behouden en wordt versterkt, en mits dat niet ten koste gaat van de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de omgeving.

In de ontwikkelingsvisie gaat het primair om het beschrijven van de ontwikkelingsmogelijkheden die verder reiken dan in het bestemmingsplan al als recht mogelijk wordt gemaakt. Ofwel: de ontwikkelingsvisie geeft de kansen en mogelijkheden weer die verder reiken dan de bestaande situatie.

Het gemeentelijke grondgebied van Heusden kan in zes verschillende deelgebieden worden onderscheiden. De deelgebieden zijn primair gebaseerd op de landschappelijke onderlegger en de ruimtelijke verschijningsvorm. Daarnaast is ook rekening gehouden met de functionele zonering. Het plangebied is gelegen binnen deelgebied 'dekzandrug'. Het gedeelte van de dekzandrug dat onder het buitengebied valt, bevat diverse vormen van agrarische bedrijvigheid, waarbij met name de grote hoeveelheid glastuinbouwbedrijven opvalt. Dit gebied wordt gezien als een gemengd gebied waar ruimte is voor diverse functies. Ten aanzien van functieverandering biedt de gemeente ruimte mogelijkheden in dit deelgebied. Enkele voorbeelden van mogelijke functieveranderingen binnen dit deelgebied zijn

- herbestemmen bedrijfswoning als burgerwoning;
- Opslag/stalling;
- Agrarisch technische en agrarische verwante bedrijven;
- Ambachtelijke bedrijvigheid;
- Zakelijke dienstverlening.

De voorgenomen ontwikkeling op Wolput 96 is expliciet benoemd in de lijst met toegestane functieveranderingen. Gelet op vorengaande kan worden geconcludeerd dat herontwikkeling van het agrarisch bedrijf naar wonen aansluiten bij de ontwikkelingsmogelijkheden zoals benoemd in de Ontwikkelingsvisie Buitengebied.

Welstandsnota Heusden

De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

De huidige welstandsnota van de gemeente Heusden dateert van 16 mei 2019. 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. Deze opvatting is nog steeds actueel, maar de update zorgt voor een vrijer beleid en laat zien dat de gemeente het haar inwoners toevertrouwt om de regels verder te versoepelen.

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. Besloten is dan ook 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.

Voorliggend plan voorziet in de handhaving van de reeds aanwezige woning op dit perceel en de gedeeltelijke sloop van de bedrijfsbebouwing achter op het perceel. Vanuit welstand bestaan er geen bezwaren tegen deze ontwikkeling.

Bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4^{de} herziening'

Het initiatief waarbij het agrarisch bedrijf wordt omgezet naar een woonbestemming, wordt getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.7.6 van het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4^{de} herziening'. Hieronder is de toetsing opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning of woningen worden gronden aangewezen met de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 26;*
Met de wijziging naar wonen wordt het bestemmingsvlak teruggebracht tot een passende omvang waarbij alleen de gronden direct rondom de woning bestemd worden met de enkelbestemming 'Wonen'.
- b. *het bestemmingsvlak 'wonen' mag na wijziging niet meer dan 1.500 m² bedragen;*
Met de wijziging naar wonen wordt het bestemmingsvlak vastgelegd op 1.500 m². Van de overige gronden die momenteel nog aan agrarische bouwvlak hebben wordt het bouwvlak veranderd;
- c. *de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de desbetreffende agrarische bestemming;*
Van de overige gronden die momenteel nog een agrarisch bouwvlak hebben maar die buiten de beoogde woonbestemming vallen wordt het bouwvlak verwijderd. De gronden behouden wel de agrarische bestemming.
- d. *het bepaalde in artikel 26 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing;*
Ter kennisname. De regels van dit artikel zullen met het wijzigingsplan overeenkomstig van toepassing worden verklaard.
- e. *elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het desbetreffende bouwvlak te omvatten;*
De gehele bestaande woning valt binnen de beoogde woonbestemming. Verder zijn er geen woonruimten aanwezig.
- f. *de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;*
Om aan te tonen dat de wijziging naar wonen geen onevenredige beperking oplevert voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven wordt in deze plantoelichting getoetst aan de aspecten *bedrijven en milieuzonering (par. 4.11)* en *geur (par. 4.12)*

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering en geur zijn er geen belemmeringen voor de wijziging naar wonen. Geconcludeerd kan worden dat de wijziging naar wonen geen onevenredige beperkingen oplevert voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

- g. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;*
Met de herontwikkeling naar wonen blijft de woning in de bestaande hoedanigheid behouden. Er is geen sprake van verbouw of herbouw. De bestaande woning is in het kader van de Wet geluidhinder al beschermd. Met de beoogde wijziging verandert hier niets aan. Gelet op het feit dat de bestaande woning niet verandert, zijn er ten aanzien van de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor de wijziging naar wonen.
- h. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;*
Met de herontwikkeling naar de woonbestemming worden eventueel aanwezige waarden niet aangetast. Het gebruik van de woning verandert van bedrijfswoning naar burgerwoning. De woning blijft in de huidige hoedanigheid behouden. De loods die voor een deel wordt gesaneerd, is geen beschermd cultuurhistorisch pand. Verder is er geen sprake van bouwwerkzaamheden waardoor eventuele aanwezige waarden kunnen worden aangetast. Derhalve wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- i. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;*
Initiatiefnemers exploiteren op dit moment geen agrarisch bedrijf meer. Het tuinbouwbedrijf is beëindigd en de gebouwen staan leeg. Juist omdat initiatiefnemers merken dat de verkoop van de locatie als een agrarisch bedrijf erg lastig is, is de herontwikkeling naar een woonbestemming gewenst.
- j. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot;*
In de huidige situatie is sprake van één woning. In de beoogde situatie is dat ook het geval. Het aantal woningen wordt dus niet vergroot.
- k. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.*
De overkapping van 176 m² bij het voormalige agrarische bedrijfsgebouw wordt gesloopt. Het resterende deel van bedrijfsgebouw (233 m²) zal worden gebruikt als bijgebouw bij de burgerwoning op het perceel. Omdat dit deel van het gebouw in goede bouwkundige staat verkeert zou volledige sloop leiden tot ongewenste kapitaalvernietiging

Geconcludeerd wordt dat voldaan kan worden aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid voor de wijziging naar de bestemming 'wonen'.

4. Randvoorwaarden

4.1. Besluit MER

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure. Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit MER waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

De herbestemming van een bestaande woning is niet genoemd in bijlage C of D van het Besluit MER. Een vormvrije MER-beoordeling (inclusief aanmeldnotitie) is daarom in dit geval niet aan de orde.

4.2. Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Het plan voorziet niet in de bouw van een nieuwe geluidgevoelig object. De bedrijfswoning ter plaatse is immers reeds geluidgevoelig in de termen van de Wet geluidhinder. Omdat er geen fysieke aanpassingen aan de woning plaatsvinden is een nadere beschouwing van dit aspect daarom niet nodig.

4.3. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project "niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)" aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 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 aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

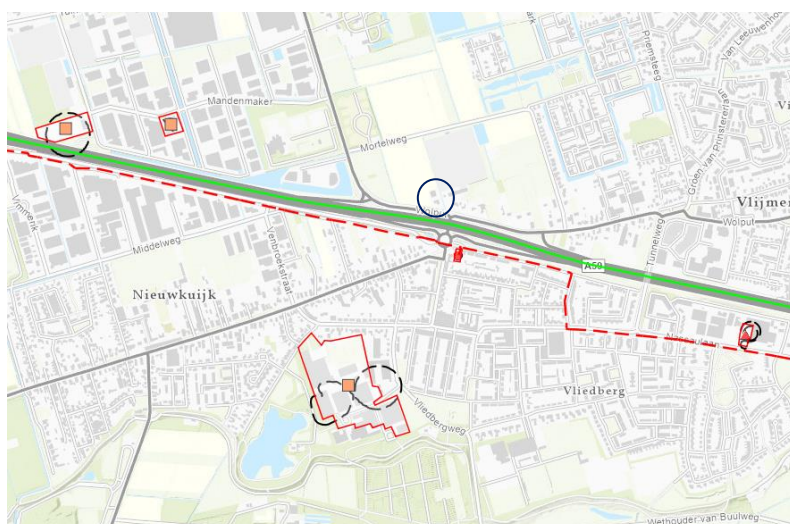
Het gaat in dit geval om de herbestemming van een bestaande woning en het beëindigen van de mogelijkheden tot bedrijfsvoering op deze locatie. Deze ontwikkeling draagt conform de Regeling NIBM niet in betekende mate bij aan luchtvervuiling.

Anderzijds wordt met het oog op een goede ruimtelijke ordening geconcludeerd dat de grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} van respectievelijk 40, 40 en 20 µg/m³ niet worden overschreden ter plaatse van het meest nabijgelegen rekenpunt (15632714, Rijkswaterstaat).

Luchtkwaliteit vormt in conclusie geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeval, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de Risicokaart. Hieruit volgt dat zich in de omgeving van Wolput 96 een aantal risicobronnen bevindt.



Uitsnede Risicokaart. Plangebied blauw omcirkeld.

Omdat voorliggend plan niet voorziet in de toevoeging van een nieuw kwetsbaar object – de aanwezige bedrijfswoning op deze locatie is immers reeds aangemerkt als kwetsbaar object conform artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen – vormen deze risicobronnen geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Bodem

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voorliggend plan leidt tot een gevoeliger gebruik van de gronden binnen het plangebied dan reeds het geval. Daarom is door Bodeminzicht een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 25 november 2021 met projectnummer B2844 is opgenomen als separate bijlage bij deze plantoelichting.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

De resultaten van het verkennend asbestonderzoek ter plaatse van de druppelzone vormen formeel wel aanleiding om een nader asbestonderzoek te verrichten. Aangezien echter duidelijk is dat de verontreiniging met asbest samenhangt met de voormalige druppelzone zal de verontreiniging gelijktijdig met de verwijdering van de asbesthoudende dak- en wandbedekking worden gesaneerd door een erkend bedrijf.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond of puin van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

4.6. Water

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het 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.

Waterhuishouding

In de bestaande situatie wordt hemelwater afgevoerd via de bestaande watergang aan de oostzijde van de locatie. Het afvalwater wordt geloosd via de aanwezige riolering aan de voorzijde van de locatie. De ontwikkeling betreft een functiewijziging van de bestaande woning. Als gevolg daarvan worden er geen veranderingen in de waterhuishouding aangebracht.

Watercompensatie

Bij kleine plannen, waar weinig waterbelangen spelen en bijvoorbeeld de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt, toets het waterschap de waterparagraaf. Bij plannen waarbij de toename aan verhard oppervlak minder van 500 m² bedraagt is geen compensatie nodig.

Voorliggend plan voorziet in handhaving van de bestaande woning en het slopen van de overkapping bij het voormalige agrarisch bedrijfsgebouw. Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt daarmee af waardoor geen compensatieopgave bestaat en geen aanpassingen aan de waterhuishoudkundige situatie ter plaatsvinden.

Watergangen

Ten oosten van het plangebied is een A-watergang gesitueerd. Aan beide zijden van deze watergang geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter ten behoeve van het doelmatig beheer en onderhoud. Binnen deze beschermingszone is onze Keur van toepassing. Deze stelt onder andere beperkingen aan het aanbrengen van obstakels, in welke vorm dan ook.

De landschappelijke inpassing vindt plaats aan de west- en noordzijde van de projectlocatie. Aan de noordzijde is bij deze inpassing rekening gehouden met de aanwezige beschermingszone. De aan te brengen beplanting zal op een afstand van 5 meter van de watergang worden gerealiseerd.

4.7. Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect van de ontwikkeling is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden.

- **Soortenbescherming**

Voorliggend plan voorziet in het herbestemmen van een bestaande woning. Als gevolg van dit plan vindt geen verwijdering van bebouwing en/of opgaande begroeiing plaats die aanleiding geeft tot het uitvoeren van nader onderzoek naar beschermde soorten.

- *Gebiedsbescherming*

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. Omdat voorliggend plan voorziet in de handhaving van een bestaande woning en slechts in zeer beperkte mate in fysieke ingrepen is ook van een externe werking geen sprake. In verband met het beëindigen van mogelijkheden tot bedrijfsvoering en het behoud van de woonfunctie kan gesteld worden dat het aantal (potentiële) verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling afneemt. Van een toename in stikstofuitstoot en neerslag hiervan ter plaatse van Natura 2000-gebieden is daarom geen sprake. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan derhalve achterwege blijven.

- *Houtopstanden*

Er worden geen houtopstanden verwijderd.

De beoogde ontwikkeling leidt gelet op bovenstaande 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.

4.8. Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. Thans is deze verplichting opgenomen in de Erfgoedwet.

Op basis van het bestemmingsplan kent een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 50 cm en bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 100 m². Omdat voorliggend plan niet voorziet in bodemingrepen hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd en kan een nadere beschouwing van dit aspect achter wegen blijven. Wel blijft de genoemde dubbelbestemming op de locatie gehandhaafd.

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

4.9. Cultuurhistorie

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan 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 en vaststeller van het bestemmingsplan 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.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Op de projectlocatie zelf zijn géén cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig die karakteristiek zijn voor het cultuurhistorisch vlak. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die het landschap aan zou kunnen tasten. De bestaande woning wordt immers behouden en de fysieke ingrepen beperken zich tot het verwijderen van een overkapping bij een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw.

In verband met de voorgenomen ontwikkeling wordt landschappelijke inpassing gerealiseerd. Deze inpassing vindt plaats met gebiedseigen beplanting, waardoor eveneens geen aantasting van cultuurhistorische waarden plaatsvindt.

De voorgenomen ontwikkeling tast daarom de cultuurhistorische waarden van het gebied en/of de locatie niet aan.

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt.

4.10. Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Wolput. Parkeren vindt plaats op het eigen perceel. De Nota Parkeernormen Heusden 2016 gaat uit van de landelijke CROW-richtlijnen. Volgens de CROW-publicatie: "Toekomstig bestendig parkeren", d.d. december 2018 brengt een vrijstaand koophuis in het buitengebied van matig stedelijke gemeente Heusden een parkeerbehoefte van afgerond 3 parkeerplaatsen teweeg. Hiervoor is voldoende ruimte op eigen terrein. Temeer dat zich op deze locatie reeds een woning bevindt en de parkeerbehoefte ten behoeve van deze woning niet verandert. Bovendien wordt de mogelijkheid tot bedrijfsvoering op deze locatie opgeheven waardoor de parkeerdruk afneemt.

De verkeersgeneratie zal volgens het CROW op basis van bovenstaande kenmerken theoretisch gezien gemiddeld 8,6 verkeersbewegingen per etmaal bedragen. Omdat op deze locatie reeds een woning aanwezig is en het gebruik derhalve niet wijzigt, kan worden gesteld dat de infrastructuur ter plaatse toereikend kan worden geacht om hierin te voorzien. Ook hier geldt bovendien dat als gevolg van dit plan geen agrarische bedrijfsvoering meer mogelijk is op deze locatie waardoor de verkeersdruk afneemt.

Het aspect verkeer en parkeren levert voor de uitvoering van het plan geen belemmeringen op.

4.11. Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie.

Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

De in de genoemde brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De locatie ligt in de directe nabijheid van Rijksweg A59 en ligt tevens aan een druk bereden gedeelte van de Wolput 96. Gezien deze ligging kan de locatie Wolput 96 worden gekwalificeerd als een gemengd gebied en daarom kunnen in dit geval richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd.

Op de locatie Wolput 94 bevindt zich een glastuinbouwbedrijf. Volgens de genoemde VNG-Brochure geldt voor een dergelijk bedrijf de milieucategorie 2 en een richtafstand in gemengd gebied van 10 meter. De afstand tussen de woning op Wolput 96 en de perceelsgrens met het glastuinbouwbedrijf bedraagt 15 meter. Daarmee wordt voldaan de richtafstand en kan gesteld worden dat ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is. In verband daarmee is in de regels voor de bestemming “Wonen” opgenomen dat geen bewoning mag plaatsvinden binnen 10 meter van de perceelsgrens met het glastuinbouwbedrijf.

Verder wordt opgemerkt dat de woning Wolput 96 ten opzichte van het glastuinbouwbedrijf reeds in de bestaande situatie een woning van derden is. Dit betekent dat – ongeacht de bestemming van de woning – het glastuinbouwbedrijf in zijn bedrijfsvoering nu reeds rekening moet houden met de woning op Wolput 96. Als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging van de woning wordt het glastuinbouwbedrijf derhalve niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de bouw van de geplande woningen.

4.12. Geur

Onderhavige locatie aan de Wolput 96 bevindt zich in een agrarisch gebied. Derhalve is vanuit het aspect geur bekeken of zich in de omgeving van deze locatie veehouderijen bevinden welke invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woning op het perceel. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning is reeds geurgevoelig en wordt niet nader beschouwd.

In de omgeving van de locatie bevinden zich geen veehouderijen. Met geurcirkels van de individuele bedrijven behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden. Verder is de kwaliteit van de leefomgeving voor wat betreft geur bekeken op basis van de kaart ‘Achtergrondbelasting geur februari 2021’ van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. De afbeelding op de volgende bladzijde toont een uitsnede van deze kaart.

Uit deze kaart komt naar voren dat de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse van het plangebied kan worden aangemerkt als 'zeer goed'.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.



Uitsnede 'Achtergrondbelasting geur februari 2021'

4.13. Kabels en leidingen

Op en rond de locatie bevinden zich geen kabels of leidingen die de realisatie van het plan belemmeren. Voorafgaand aan de uitvoering van eventuele graafwerkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan.

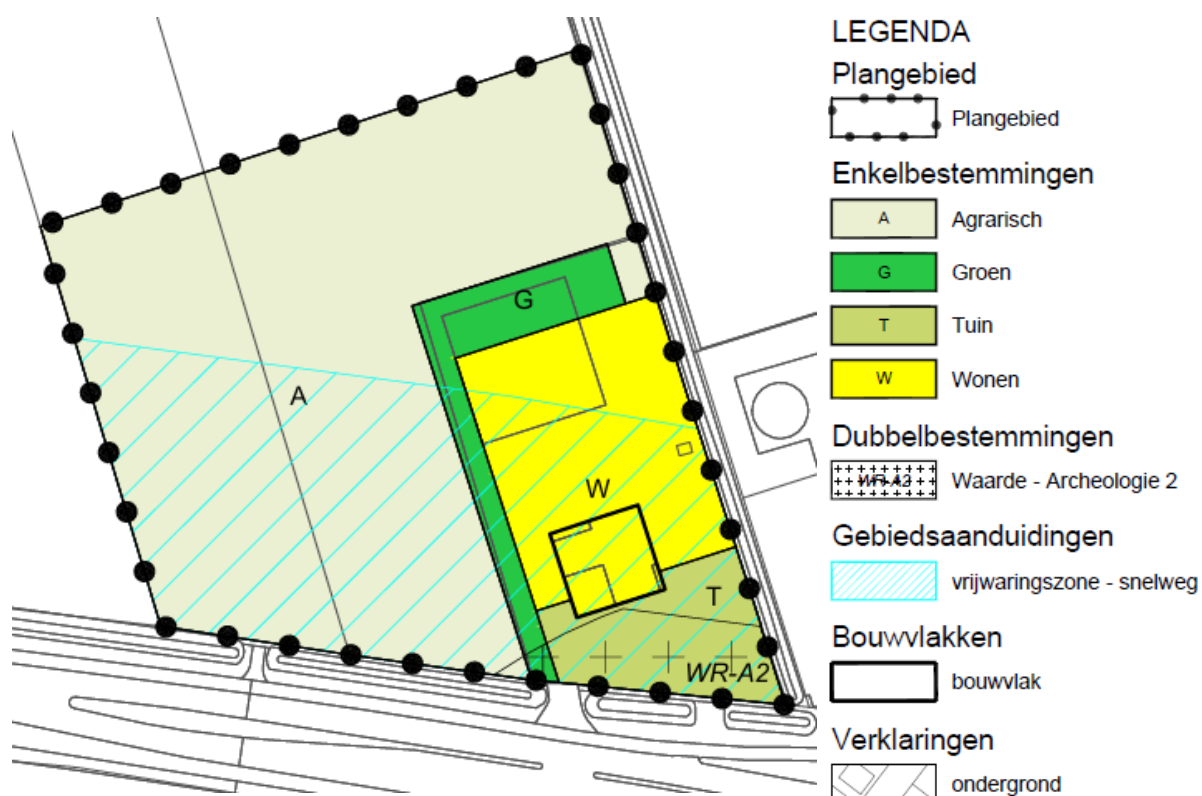
5. Juridische aspecten

5.1. Algemeen

De planopzet en de regels sluiten aan bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Heusden Buitengebied, 4^{de} herziening”, zoals vastgesteld op 1 april 2020. De regels uit bestemmingsplan “Heusden Buitengebied, 4^{de} herziening zijn van overeenkomstige toepassing op voorliggend bestemmingsplan. Tevens zijn de regels van toepassing van de parapluperherzieningen over wonen en parkeren.

5.2. Analoge plankaart

Hieronder is een afbeelding van de verbeelding opgenomen.



Verbeelding

6. Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Heusden geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die verband houdt met de herziening van het bestemmingsplan worden bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

7. Overleg

7.1. Overleg andere bestuursorganen / overlegpartners

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders vooroverleg over een bestemmingsplan te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.