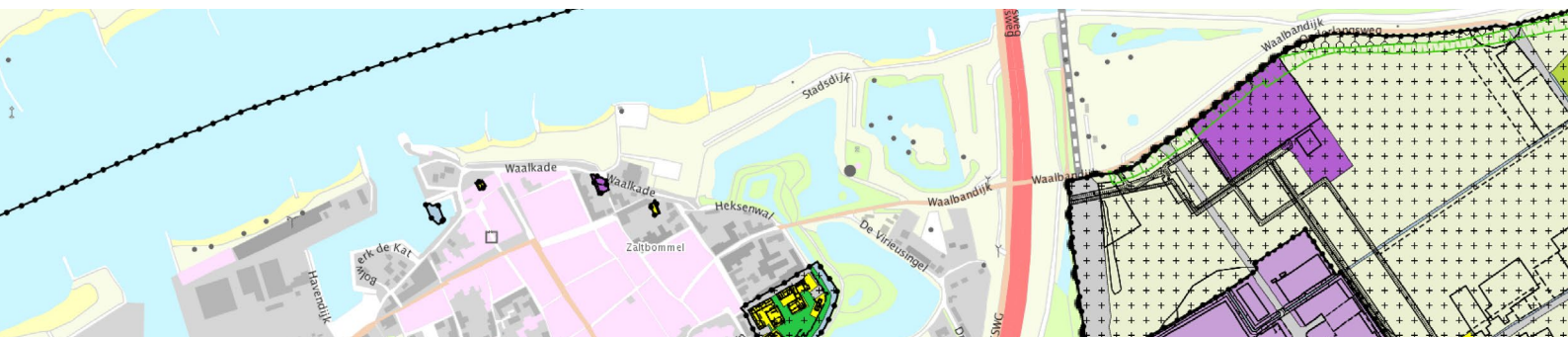




Bestemmingsplan

'Akkerpad - Pastoriestraat 5'

TOELICHTING

<i>Plannaam</i>	'Akkerpad - Pastoriestraat 5'
<i>Plantype</i>	Bestemmingsplan
<i>Documentstatus</i>	Vastgesteld
<i>IMRO-code</i>	NL.IMRO.0797.BPakkerpadvierwon-VG01
<i>Datum vaststelling</i>	28 september 2021
<i>Auteur</i>	mr. A.G. van Keulen

Legalexion

<i>Bezoekadres</i>	Gamerschestraat 34 5301 AS Zaltbommel
<i>Postadres</i>	Postbus 103 5300 AC Zaltbommel
<i>Telefoonnummer</i>	0418 - 577 580
<i>E-mail</i>	info@legalexion.nl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.4	LEESWIJZER	6
2	RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING	7
2.1	NATIONAAL	7
2.1.1	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	7
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	7
2.2	PROVINCIAAL	8
2.2.1	OMGEVINGSVISIE EN STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ORDENING 2014	8
2.2.2	INTERIM OMGEVINGSVERORDENING	9
2.3	GEMEENTELIJK	13
2.3.1	STRUCTUURVISIE GEMEENTE HEUSDEN	13
2.3.2	WOONVISIE HEUSDEN 2020 – 2025 ‘THUIS IN HEUSDEN’	14
2.4	CONCLUSIE RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING	15
3	STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING	16
3.1	BESTAANDE SITUATIE	16
3.2	NIEUWE SITUATIE	18
4.	MILIEUASPECTEN	22
4.1	WATER	22
4.2	GELUID	26
4.3	NATUUR	27
4.3.1	NATUURTOETS	27
4.3.2	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE	28
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	28
4.5	BODEM	29
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	30
4.7	LUCHTKWALITEIT	31
4.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	32
4.8.1	INLEIDING	32
4.8.2	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	33
5	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	34
5.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	34
5.2	ARCHEOLOGIE	34
6.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	37
6.1	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	37
6.2	PARKEREN	37

7	JURIDISCHE PLANREGELING	39
7.1	ALGEMEEN	39
7.2	METHODIEK	39
7.2.1	VERBEELDING	39
7.2.2	REGELS	40
7.3	BESTEMMINGEN	40
8	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	42
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	42
	OVERZICHT BIJLAGEN	43

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor de locatie aan het Akkerpad te Vlijmen (achter het perceel Pastoriestraat 5) bestaat het voornemen om aldaar 4 twee-aan-een geschakelde woningen te realiseren. Op deze herontwikkelingslocatie was voorheen een autogaragebedrijf gevestigd. De activiteiten van dit bedrijf zijn echter beëindigd. De op het perceel aanwezige schuur zal worden gesloopt. De nu nog aanwezige bestemming 'Bedrijf' zal worden gewijzigd in 'Wonen'.

Het ter plaatse geldende planologische regime, namelijk het bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg, herziening', vastgesteld 12 mei 2015, biedt geen mogelijkheden voor de bouw van de woningen. Om die reden dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. De gemeente Heusden heeft besloten om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Akkerpad te Vlijmen. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie L, nummer 1969 en nummer 1968 (ged.) ligt binnen de bebouwde kom van Vlijmen. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.800 m².

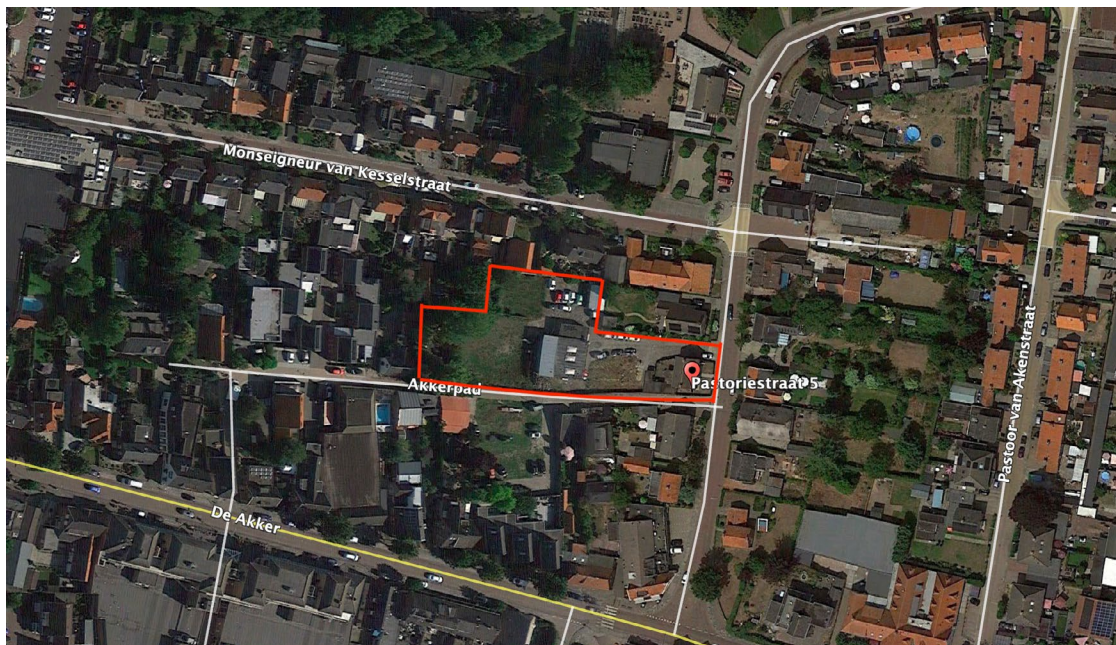


Fig. 1.1 Ligging plangebied Pastoriestraat 5 te Vlijmen

bron: Google Earth

1.3 Planologische regime

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013', vastgesteld d.d. 12 mei 2015. Ingevolge dit bestemmingsplan rusten op het perceel de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf', met de specifieke functie-aanduiding 'verkooppunt brandstoffen zonder lpg'. Binnen deze bestemmingen is de betreffende woningbouw niet mogelijk.

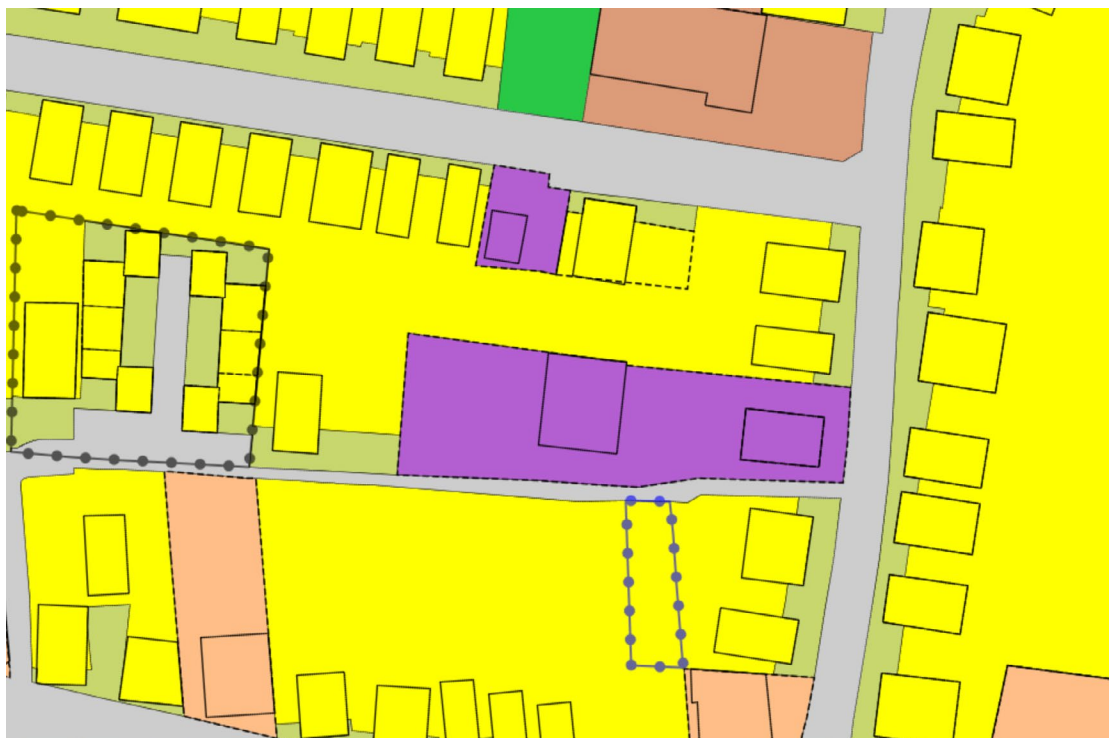


Fig. 1.2 Verbeelding bestemmingsplan

Omdat het woningbouwplan niet binnen dit bestemmingsplan past, wordt voor deze locatie het bestemmingsplan herzien.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de stedenbouwkundige inpassing van het plan. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 gaat in op het onderwerp archeologie en cultuurhistorie. Daarna behandelt hoofdstuk 6 de verkeerskundige aspecten. Hoofdstuk 7 geeft een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 8 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

2 RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING

Dit hoofdstuk beschrijft het actuele algemene ruimtelijke (beleids)kader voor het betreffende plangebied. Ingegaan wordt op het relevante ruimtelijke beleid en de van toepassing zijnde regelgeving, op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau.

2.1 Nationaal

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

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 haar inwoners.

Bij de realisatie van de woningen aan het Akkerpad te Vlijmen zijn er geen nationale belangen in het geding.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

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

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Nu het plan hier 4 woningen bevat, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2 Provinciaal

De provincie Noord-Brabant werkt eraan om op 1 januari 2021 klaar te zijn voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een Omgevingsvisie gemaakt en al haar regels voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

2.2.1 Omgevingsvisie en Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Met de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie wat betreft hoofdpogaven aan op de hoofdpogaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen, wat betreft de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie gaat uit van één basisopgave en 4 hoofdpogaven:

De basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De hoofdoopgaven:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Het is van belang om in de toekomst te moeten samenwerken om de Brabantse omgevingskwaliteit te bewaken en door te ontwikkelen. Daarbij is de ruimtelijke ordening dienend is aan maatschappelijke doelstellingen, of het nu gaat om het verkleinen van sociale verschillen, het verbeteren van de welvaart, of het gezonder, veiliger en duurzamer maken van de leefomgeving.

Voor wat betreft het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' zijn de uitgangspunten uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 nog steeds van belang. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant. Op de bij de structuurvisie behorende kaart wordt het plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Overeenkomstig het structuurvisiebeleid wordt in het stedelijk concentratiegebied (met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking) het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Daarbij is zuinig ruimtegebruik van groot belang: functiemenging, herstructurering en inbreiding vóór stedelijke uitbreidingen.

Conclusie

De herontwikkeling aan het Akkerpad te Vlijmen past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. De projectlocatie is gelegen binnen het stedelijke gebied, waardoor extra verstedelijking in het buitengebied voorkomen wordt. Verder worden met de realisatie van het plan geen locatiespecifieke kwaliteiten van het gebied aangetast.

2.2.2 Interim omgevingsverordening

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet heeft de provincie reeds een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving, staan voortaan bij elkaar in de Interim omgevingsverordening. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

Het plangebied valt binnen het Concentratiegebied, met het thema 'Verstedelijking'. Binnen het stedelijk gebied zijn nieuwe stedelijk ontwikkelingen mogelijk.

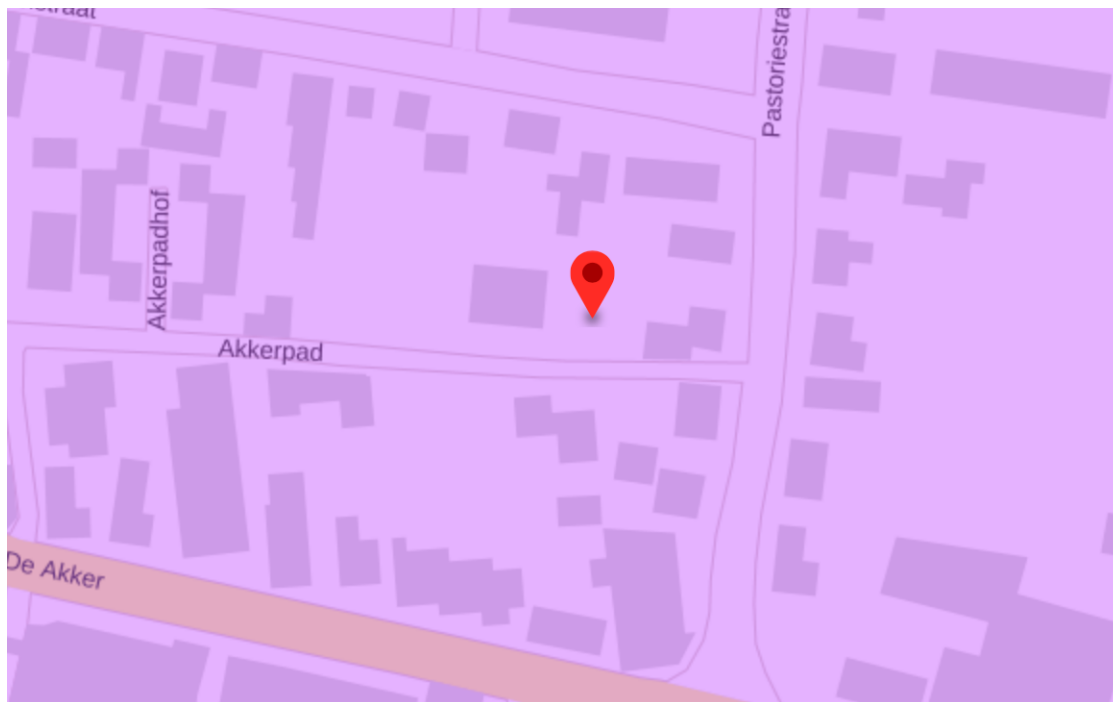


Fig. 2.1. Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' (Interimomgevingsverordening)

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in [afdeling 5.4 Regionaal samenwerken](#); het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Regionale afspraken (artikel 3:42 lid 1 onder a)

De regiogemeenten Hart van Brabant en de provincie Noord-Brabant maken jaarlijks woningbouwafspraken. Op 15 december 2016 is de Regionale agenda wonen 2017 bestuurlijk vastgesteld.

In deze Regionale agenda wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de regionale woningvoorraad, de verwachtingen op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, alsook de

kwantitatieve en kwalitatieve samenstelling van de gemeentelijke woningbouwprogramma's. Voorts worden in de agenda de regionale woningbouwafspraken voor de actuele 10-jaarsperiode weergegeven, zoals deze door de provincie met de regio is voorbereid. De regionale woningbouwopgave bieden gemeenten in de regio een kader en de ruimte om hun woningbouwambities via de gemeentelijke woningbouwprogrammering en – planning nader in te vullen. Verder bevat de agenda de actuele woonthema's die in 2017 op de agenda staan.

Hieronder (fig. 2.2) is de woningbouwplanning 2020 gevoegd. Deze planning geeft inzicht in de aantallen woningen die in de periode 2020 – 2039 gerealiseerd worden. De totaal-aantallen voor de periode tot 2030 en vanaf 2030 zijn gebaseerd op de provinciale prognose van 2017. Om een beeld te krijgen van de nieuwe prognose is deze vergeleken met de woningbouwplanning van afgelopen december (2020). Net als in de afgelopen jaren bouwt Heusden tot 2023 nog steeds meer woningen dan in de prognose van de provincie. Vanaf 2023 ligt de planning lager dan de provinciale prognose. Voor de periode 2020 – 2029 ligt de nieuwe prognose 396 woningen hoger dan in de huidige planning. Voor de periode vanaf 2030 ligt de prognose 349 woningen hoger.

In de woningbouwplanning zijn voor 2021 ook de 4 woningen aan het Akkerpad / Pastoriestraat opgenomen.

Woningbouwplanning 2020 vergeleken met provinciale prognose 2020																Totaal vanaf 2020
	locatie	Fase	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.		
Drunen	Schoolstraat zuid	PLV	0	0	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	15	
	Prins Hendrikstr/Chrysantenstraat	ONH	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	
	Kasteeldreef (naast P+V)	ONH	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	
	Beukstraat/ Kastanjelaan-west	ONH	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Von Suppestraat	PLV	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	
	Hoek Willem Alexanderstraat	ONH	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
	Anton Pieckplein	ONH	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
	Grotestraat 149 (vml Rabobank)	ONH	1	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	
	Grotestraat 156a (vml Aldi)	ONH	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	
	Locaties sociale woningbouw	POC	0	0	0	20	20	0	0	0	0	0	0	0	40	
	Flexibiliteit (nog te benoemen locaties)	POC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	109	
														249		
Vlijmen	Wolput/Achterstraat	ONH	7	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	6	
	Geerpark	ONH	120	90	102	72	67	75	39	60	0	0	0	0	505	
	Akkerpad / Pastoriestraat	POC	0	0	4	0	0	0	0	2	2	0	0	0	8	
	De Grassen rest	POC	0	0	0	0	0	0	0	85	100	97	170	0	452	
	De Grassen fase 2	PLV	0	0	0	0	0	40	40	40	40	0	0	0	200	
	De Grassen fase 1b, 1c (incl. Gastenhuys)	ONH	79	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	
	De Grassen - fase 1a (vrije kavels)	ONH	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	De Putter	ONH	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Nassaudwarstraat	PLV	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
	Centrumplan	ONH	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	
	Landgoed de Hooze Bank	ONH	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
	Parklaan 2	ONH	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	
	Jacob van Lennepstraat / C. Huijgenstraat	PLV	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	
	Pastoor Smoldersstraat 6	PLV	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	16	
	Heistraat	ONH	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Korte Heistraat 14	ONH	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5	
	Jonkheer de la Courtlaan/Deken van Baarstr.	ONH	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Nassaulaan/ burg. Van Houtplein (kerk)	ONH	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Flexibiliteit (nog te benoemen locaties)	POC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	129		
														1354		
Elshout	De Gersen (Elshout V)	ONH	43	10	16	6	5	5	5	5	5	0	0	0	57	
	Flexibiliteit (nog te benoemen locaties)	POC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50	
															107	
Haarsteeg	Willy vd Berkstraat (H. de Jonghstr.)	ONH	6	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	
	Victoria	ONH	53	29	22	10	10	10	10	10	7	0	0	0	108	
	Haarsteegsestraat 99	ONH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Oude Haven	ONH	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
	Flexibiliteit (nog te benoemen locaties)	POC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	48	
															164	
Nieuwkuijk	Koesteg	ONH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	
	Landgoed Steenenburg	PLV	0	0	47	53	13	36	14	39	6	13	5	0	226	
	Flexibiliteit (nog te benoemen locaties)	POC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50	
															279	
Overige kernen																
Heusden-Ves	Hoek Demer/ Herptsestraat	PLV	0	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	
	Gymzaal Demer	ONH	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	
Oudheusden	Herloin Johanna v. Brabatsstraat (st Catharinakerk)	ONH	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
	Wijksestraat 3	ONH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Rembrandtlaan	ONH	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	
	Kasteellaan	POC	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	20	
Herpt	Wielblok RvR	ONH	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
	Groenstraat 10 RvR	ONH	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
	Heusdenseweg / Bernsestraat	POC	0	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	
	Groenstraat 8	ONH	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	
	Burg. Buijsstraat 22	ONH	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	4	
	Burg. Buijsstraat 24	ONH	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
	Dorpshuis	PLV	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
Heesbeen	Verdoorn I	ONH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Kerkstraat 17 en elders	ONH	1	1	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	16	
	Flexibiliteit (nog te benoemen locaties)	POC	0	10	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	
															82	
Gehele gem. Particuliere inbreiding eigen perceel			ONH/POC	10	7	5	5	5	5	5	5	5	5	55	200	
																107
TOTAAL GEMEENTE (op basis provinciale prognose 2017)																2460
Aantallen provinciale prognose 2020 jaarlijks			431	223	321	222	162	177	113	166	150	118	107	701	3205	
Verschil woningbouwplanning met provinciale prognose 2020				-48	-126	-7	63	38	142	69	75	97	93	349	745	

Fig. 2.2 Woningbouwplanning 2020

De beoogde ontwikkeling aan het Akkerpad te Vlijmen is dus in overeenstemming met artikel 3:42 lid 1 onder a van de Interim omgevingsverordening.

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3:42 lid 1 onder b en lid 2)

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Vlijmen. Op dit moment staat op het perceel een leegstaand pand van een voormalig autogaragebedrijf. Dit pand zal worden gesloopt. Het uitoefenen van het betreffende garagebedrijf ter plaatse betekent een behoorlijke belasting voor de woon- en leefkwaliteit ter plaatse. De aanwezigheid van het garagebedrijf deed afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit aan het Akkerpad / de Pastoriestraat. Dergelijke bedrijven horen immers meer thuis op daarvoor bestemde bedrijventerreinen.

Met onderhavig plan wordt gekozen voor de toevoeging van 4 nieuwe woningen. De realisatie van woningen sluit aan bij het ter plaatse heersende straatbeeld, namelijk lintbebouwing met veelal woningbouw.

Kortom: de invulling van het betreffende plangebied met de 4 beoogde woningen draagt bij aan de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van de directe stedenbouwkundige omgeving. Voorts vindt er met dit bouwplan dus geen uitbreiding plaats van het bestaand stedelijk gebied.

Ook is in het plan rekening gehouden met alle bestaande waarden (archeologie, flora en fauna, cultuurhistorie, water, zie verder hoofdstuk 4 van deze toelichting).

Voor wat betreft voorkomen van hittestress en voldoende ruimte voor opname van water wordt opgemerkt dat op dit moment de reeds een deel van de projectlocatie is verhard met bebouwing en bestrating. Met onderhavig bestemmingsplan bestaat het terrein opnieuw voor een groot gedeelte uit verhard oppervlak. Een deel van de tuinen van de woningen zal onverhard zijn.

Voorts kan worden opgemerkt dat de woningen gasloos zullen worden gebouwd en worden voorzien van zonnepanelen, als alternatieve energievoorziening.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling aansluit op het uitgangspunt dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de woningen past binnen de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant.

2.3 Gemeentelijk

2.3.1 Structuurvisie gemeente Heusden

Op 15 juni 2009 is de structuurvisie van Heusden 'Ideeën voor een plek', vastgesteld op 15 juni 2009 en geeft de ruimtelijke ambities van de gemeente weer voor een periode van 20 jaar. Hierna is een uitsnede van de bij de structuurvisie behorende plankaart opgenomen.

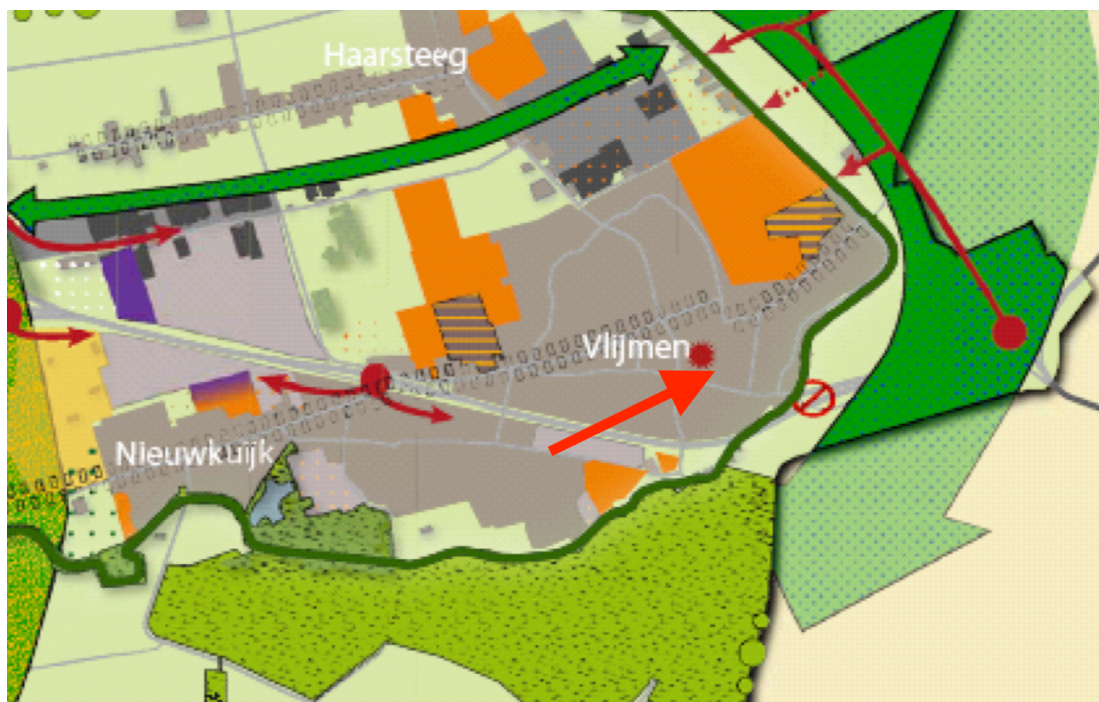


Fig. 2.3 Uitsnede structuurvisie (met projectlocatie: rode pijl)

Het perceel is gelegen in gebied dat in geduid als 'bestaand woongebied' in de structuurvisie. In de structuurvisie staat op pagina 11 het volgende te lezen:

“De gemeente Heusden heeft met haar “Nota Volkshuisvesting 2030” gekozen voor een open scenario. Dit scenario voorziet in de realisatie van 3.580 woningen tot 2030. De meest recente provinciale prognoses gaan zelfs uit van een verruiming en versnelling van dit programma. Daarin wordt namelijk uitgegaan van de bouw van 3.320 woningen in de periode 2009 tot 2020 en 5.385 in de periode 2009-2030. Dat wil zeggen dat het woningbouwprogramma van de gemeente Heusden behoedzaam is, en ruimschoots past binnen het volume dat de provincie Noord-Brabant heeft voorzien voor onze gemeente.”

Een aantal daarvan zijn reeds vervat in bestaande plannen. Er zit nog ruimte in het aantal woningen dat gebouwd kan worden.

Conclusie

Het woningbouwplan voor het Akkerpad te Vlijmen past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Heusden.

2.3.2 Woonvisie Heusden 2020 – 2025 ‘tHuis in Heusden’

Op 22 september 2020 heeft de gemeenteraad van Heusden de Woonvisie 2020 - 2025 ‘tHuis in Heusden’ vastgesteld. Deze woonvisie ‘tHuis in Heusden’ is een visie op hoofdlijnen die tot 2025 richting geeft aan jaarlijks op te stellen uitvoeringsprogramma’s met betrekking tot wonen.

Belangrijke onderwerpen in de nieuwe woonvisie 'tHuis in Heusden' zijn nieuwbouw (uitbreiding en inbreiding), het actueel houden van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving. Meer specifieke onderwerpen die in deze woonvisie een plek krijgen, zijn 'wonen & zorg' en de huisvesting van starters, senioren, arbeidsmigranten en woonwagenvolwoningbewoners. Deze visie moet bijdragen aan verbreding en verruiming van de woonkwaliteiten in Heusden, voor iedereen.

De oude Woonvisie had een looptijd van 10 jaren. Een belangrijk verschil met het oude beleid is dat de gemeentelijke grondexploitatie niet langer meer het belangrijkste uitgangspunt is. Ook particuliere initiatieven krijgen een kans. De woonvisie gaat ervan uit dat de provinciale prognoses voor de komende jaren wat meer ruimte gaan bieden en dat Heusden dan meer woningen mag bouwen. Die extra ruimte wil de gemeente dan vooral benutten voor woningen in het goedkopere segment voor zowel starters als senioren, want daar is op dit moment de behoefte het grootst.

Ook particuliere inbreidingslocaties voor meerdere woningen komen daar in tegenstelling tot de afgelopen jaren dus voor in aanmerking. Tot nu toe gold er een beleidsregel dat er op eigen grond maar één woning gebouwd mag worden, maar die beleidsregel is dus afgeschaft.

Bij inbreiding van nieuwbouw dient die inbreiding zich te voegen naar de sfeer en het karakter van de bestaande omgeving, waarbij het wenselijk is dat deze door de inbreiding worden versterkt.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief voor nieuwbouw. De beoogde woningen worden gerealiseerd binnen een bestaande wijk. Het woon- en leefklimaat van de woningen in deze wijk zal worden verbeterend door het wegnemen van een bedrijfsbestemming en het toevoegen van een woonbestemming. Het plan is derhalve passend binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

Conclusie

Het plan voor Akkerpad – de Pastoriestraat 5 te Vlijmen draagt bij aan het bieden van kansen voor nieuwbouw op burgerinitiatief. Er wordt zoveel mogelijk flexibiliteit geboden. Het plan past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijk woonvisie.

2.4 Conclusie ruimtelijke beleid en regelgeving

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het ruimtelijke beleid (en regelgeving) van de diverse overheden geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van de 4 woningen aan het Akkerpad – de Pastoriestraat 5 te Vlijmen.

3 STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Vlijmen. Het centrumgebied van Vlijmen (Plein/ De Akker/ Oliemaat) is een redelijk geconcentreerd centrumgebied. Karakteriserend voor de omgeving van het plangebied is het gemengde karakter. In de nabijheid zijn woningen, detailhandelfuncties en kleinschalige bedrijvigheid gevestigd. Daarnaast bevindt zich op enige afstand enkele maatschappelijke voorzieningen, zoals een buurthuis, diverse basisscholen, een tweetal kerken enzovoort.

Het plangebied wordt ontsloten via de erfontsluitingsweg het Akkerpad. Het Akkerpad heeft een smal wegprofiel en het uiterlijk van een achterafstraatje. De panden en percelen aan het Akkerpad zijn veelal niet tot slecht onderhouden.

Op dit moment is het projectgebied ingericht als bedrijfsperceel. Op het gedeelte van het perceel dat aansluit bevindt zich de bedrijfswoning en direct aansluitend rechts daarvan de bestaande uitrit (figuur 3.1). Ter plaatse is sprake van een open stedenbouwkundige structuur. Deze structuur blijft volledig in stand, aangezien de nieuwe ontwikkeling zich niet richt op de Pastoriestraat.



Fig. 3.1 Bestaande bedrijfswoning

Het buitenterrein is vanaf de straat tot de westgevel van het bedrijfspand bestraat met tegels of klinkers. Het westelijke terreindeel is onverhard en begroeid met gras. Ten oosten van het bedrijfspand bevond zich tot 2016 een pompeiland met een overkapping of luifel.

Het gedeelte van het perceel dat direct aansluit aan het Akkerpad zal geheel worden herontwikkeld. Op dit moment bevinden zich op dat gedeelte de bedrijfsgebouwen als ook direct aansluitend aan het Akkerpad een erfafscheiding van 2 meter hoog.

De bedrijfsgebouwen kenmerken zich door functioneel maar sober materiaalgebruik en een bedrijfsmatige vormgeving, die mede tot uitdrukking komt door het gesloten karakter en de grotendeels platte afdekking.

De erfafscheiding bestaat uit betonelementen (zie figuur 3.2). De uitstraling daarvan maakt een desolate indruk.



Fig. 3.2 Erfafscheiding aan Akkerpad

De bedrijfsmatige uitstraling van de gebouwen passen niet meer binnen het aansluitende woongebied. De uitstraling van de erfafscheiding pleegt afbreuk aan de beeldkwaliteit van het openbare gebied, hetgeen ook een negatieve invloed heeft op de belevingswaarde van het Akkerpad.

In functionele zin past het huidige bedrijf niet meer binnen de geldende ruimtelijke uitgangspunten en principes. Bedrijven zoals het onderhavige bedrijf dienen ten opzichte van woonbebouwing een minimale afstand van 50 meter in acht te nemen. Het huidige bedrijf grenst nagenoeg volledig direct aan woonbebouwing, danwel daartussen is een minimale afstand gelegen zijnde de breedte van het Akkerpad.



Fig. 3.3 Luchtfoto met te slopen schuur

Het Akkerpad heeft op dit moment het uiterlijk van een achterafstraatje. De straat is zeer smal met diverse panden en percelen die niet of slecht onderhouden zijn. Met de toekomstige ontwikkeling van het centrumplan Vlijmen is het meer dan wenselijk dat deze locatie wordt geüpgraded.

Gelet op de staat van de bestaande woningen is het wenselijk om de oude woningen te vervangen door nieuwbouw.

3.2 Nieuwe situatie

Bouwplan en situering

Door het planinitiatief zal zowel de betonnen erfafscheiding als de bedrijfsbebouwing worden gesloopt. In de plaats daarvoor worden 4 halfvrijstaande woningen opgericht. De voorzijde van de woningen zijn georiënteerd aan het Akkerpad.

Om het karakter van een pad in stand te houden bevinden de woningen zich op relatief korte afstand van de weg. Deze varieert van 1,4 meter tot 2,0 meter. Het voorste gedeelte van de woningen bestaat uit één bouwlaag. De tweede bouwlaag bevindt zich ruim 2 meter achter de voorgevel en bestrijkt ongeveer de helft van het front van de woning. Hierdoor behoudt het pad een intiem karakter maar wordt voorkomen dat de bebouwing vanuit het openbare gebied als te massaal/kolossaal wordt ervaren.

Tussen de beide woonblokken wordt een afstand gehanteerd van ruim 11 meter. Hiermee wordt het half-open stedenbouwkundige karakter dat bij deze geledingen past uitdrukking gebracht. Door de gekozen verkaveling van de percelen ontstaat de mogelijkheid om ook het achterliggende terrein in de toekomst te ontsluiten via het Akkerpad.

Met de afstand van de woningen tot het Akkerpad van 1,4 meter tot 2,0 meter wordt verder de mogelijkheid geschapen om deze overgangszone als tuin in te richten. Dergelijke groenelementen versterken daarmee de omgevingskwaliteit ter plekke.



Fig. 3.4 Impressiebeelden voortuinen.

De woningen zullen plat worden afgedekt en worden voorzien van een grijze baksteen. Door deze vormgeving en materiaalgebruik wordt een verwijzing gemaakt naar de oorspronkelijke bedrijfsmatige functie van het perceel.

In functionele zin sluiten de woningen naadloos aan bij de direct aansluitende percelen die alle zijn bestemd t.b.v. woningbouw.



Fig. 3.5 Situering nieuwbouw

Parkeren

De percelen van de woningen zijn zodanig groot dat ook aan de zijkant van de woning een auto kan worden geparkeerd. Iedere woning heeft dus een eigen oprit. Tevens is aan de achterzijde een parkeerplaats gelegen, waar 6 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Belangen omwonenden

Om tot een aanvaardbare planologische inpassing te komen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Hierover het volgende.

In de directe omgeving is weliswaar sprake van bestaande bebouwing (woningbouw). Echter de afstanden tot deze woningen is zodanig (namelijk meer dan 10 meter) dat het woon- en leefklimaat van de bewoners niet in onevenredige mate worden aangetast.

In het kader van deze belangenafweging mag ook genoemd worden dat voorheen op het perceel een garagebedrijf aanwezig was. Dit garagebedrijf was reeds van invloed op het woon- en leefklimaat van omwonenden (vanwege geluid, parkeren, verkeer). Over het algemeen kan gezegd worden dat een bedrijfsbestemming een negatievere invloed heeft op het woon- en leefklimaat van omwonenden dan een nieuwe woonbestemming. In zoverre kan met onderhavig plan zelfs gesproken worden van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Ten slotte wordt opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burendrecht worden gerespecteerd.

Het plan heeft dan ook geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op bestaande bebouwing en daarmee in een kwalitatief-ruimtelijke verbetering voor dit gedeelte van Vlijmen (daarbij zij tevens verwezen naar onderstaande 3D-impresies).



Fig. 3.6 Impressie achtergevel



Fig. 3.7 Impressie linker zijgevel



Fig. 3.8 Impressie linker zijgevel



Fig. 3.9 Impressie voorgevel

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Water

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Hierbij dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid

Hieronder wordt allereerst een beschrijving gegeven van het waterbeleid vanuit het waterschap Aa en Maas en vanuit de gemeente Heusden.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn onder meer het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de

Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Het plan betreft geen grote koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voornamelijk de punten waterveiligheid en waterkwaliteit worden verder geaccentueerd.

Strengere eisen worden gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem.

Met het waterbeleid streeft Waterschap Aa en Maas naar:

- *Veilig en bewoonbaar gebied*

Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd.

Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.

- *Voldoende water en robuust watersysteem*

Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.

- *Gezond en schoon water*

Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.

- *Natuurlijk water*

De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Keur Waterschap Aa en Maas

Op 3 maart 2015 is de nieuwe Keur Waterschap Aa en Maas goedgekeurd. De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op verschillende wateren die in het beheer zijn bij het waterschap. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap Aa en Maas

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient te worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruikinfiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

Waterbeleid gemeente Heusden

De gemeente heeft vanuit milieuwetgeving een verplichting tot het hebben van een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP). Daarnaast heeft de gemeente Heusden ervoor gekozen om een integraal waterplan op te stellen dat, naast de rol als VGRP, ook invulling geeft aan het totale waterspectrum.

Het op 3 juli 2018 door de gemeenteraad van Heusden vastgestelde Waterplan Heusden 2018 – 2022 geeft invulling aan het waterbeleid voor Heusden met vijf speerpunten:

1. Klimaatadaptief Heusden

De gemeente heeft de ambitie om in 2050 klimaatadaptief te zijn; het klimaat verandert en dat vraagt nu om andere werkwijzen. Door de openbare ruime integraal te ontwerpen en te beheren kunnen de gevolgen van klimaatverandering worden opgevangen.

2. Duurzaam watersysteem

De gemeente wil een duurzaam watersysteem hebben in 2050. Het watersysteem wordt daarom duurzaam ingericht en beheerd. Zo gaan we meer en meer hemelwater ontvlechten van het afvalwater. Afvalwater wordt steeds meer gezien als een grondstof en een bron voor energie. Daarvoor zijn nieuwe technieken nodig. Samen met de waterpartners, bedrijven en bewoners wordt gewerkt aan innovaties om zo steeds duurzamer te worden.

3. Mooi en schoon water

In 2050 zijn het water en het groen in de gemeente één integraal systeem. Water wordt beschouwd als één vervlochten en samenhangend systeem van stedelijk en landelijk gebied. Water en groen worden daarom ordenende principes bij het vormgeven van de leefomgeving. Het water en het groen zijn mooi, schoon, robuust en biodivers.

4. Dromen, doen, Heusden

Het doel is om samen te werken aan een duurzaam en robuust watersysteem. De gemeente kan dit niet alleen en zoekt de samenwerking met de samenleving. Daarbij worden onze inwoners en bedrijven gestimuleerd om initiatieven te ontplooien. We faciliteren dit en gaan zelf aan de slag met waardevolle initiatieven. Samen de dingen doen, waarbij de gemeente verschillende rollen heeft: stimuleren en faciliteren waar het kan en regisseren en voorschrijven waar het nodig is.

5. Invulling zorgplichten

Vanuit de bestaande wet- en regelgeving heeft de gemeente een aantal zorgplichten waar, net als in voorgaande planperiodes, invulling aan moet worden gegeven. Doel is om hier op een slimme, doelmatige en kostenefficiënte wijze te werken aan afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater.

Afkoppelambitie

Afkoppelen is, gelet op het Heusdense watersysteem, dé maatregel die voorziet in het klimaatadaptief zijn. De huidige ambitie is gericht op het afkoppelen van 30% van de openbare verhardingen. Het BRP laat zien dat hiermee de gevolgen van klimaatverandering niet voldoende

worden opgevangen. Het afkoppelen van 60% van het totale verharde oppervlak leidt wel tot een klimaatadaptieve situatie. Om dit te bereiken is er een verhoogde inspanning van de gemeente voor de openbare verharding nodig. Aanvullend daarop is afkoppelen van woningen en bedrijven noodzakelijk; dit is verankerd in de vastgestelde stimuleringsregeling en de waterverordening. Bij de vaststelling van het waterplan is daarom gekozen voor het afkoppelen van 60% in 60 jaar om de effecten van klimaatverandering beter het hoofd te kunnen bieden.

Waterverordening

In het VGRP 2012-2016 stond dat er een waterverordening moet worden opgesteld. Deze verordening maakt het mogelijk om, daar waar samenwerken en stimuleren onvoldoende resultaat opleveren, een verantwoorde omgang met water (bijvoorbeeld afkoppelen of niet aankoppelen) te kunnen afdwingen. Daarnaast regelt de verordening een aantal praktische zaken zoals het omgaan met bemalingswater bij projecten in de openbare ruimte. Onderdeel van de verordening is een gebiedsaanwijzing waar afkoppelen niet afgedwongen wordt om ontluuchtingsproblemen in de riolering te voorkomen.

Gelijktijdig met het waterplan heeft de gemeenteraad op 3 juli 2018 ook de waterverordening vastgesteld.

In de verordening zijn regels gesteld voor onder meer het lozen van afvloeiend hemelwater in de gemeentelijke riolering. De verordening bepaalt dat het is verboden om in nieuwe situaties een hemelwaterafvoerleiding aan te sluiten op het openbaar riool.

Voor de waterberging heeft de gemeente daarbij bepaald dat een terrein in staat moet zijn om in een etmaal een hoeveelheid regenwater van 56,5 mm vermenigvuldigd met het verhard oppervlak te verwerken. Daarbij geldt dat een hoeveelheid regenwater van minimaal 30,3 mm/uur vermenigvuldigd met het verhard oppervlak geborgen moet worden op eigen terrein.

Bij de berekening mag er niet van uitgegaan worden dat er door infiltratie minder berging noodzakelijk is. Uitgangspunt is dat de som van de berging en infiltratie 56,5 mm per etmaal bedraagt. Daarbij geldt de volgende voorkeursvolgorde:

1. hergebruik van regenwater;
2. bovengrondse berging en infiltratie;
3. ondergrondse infiltratie;
4. afvoer naar het oppervlaktewater.

De benodigde berging moet worden aangetoond met een berekening. Deze is als bijlage I toegevoegd (*Capaciteitsberekening infiltratievoorziening*, d.d. 24 december 2020). Uit deze capaciteitsberekening blijkt dat er een toename van verharding is van circa 484,15 m². Daaruit volgt dat er sprake is van benodigde berging van 39,66 m³. Deze waterberging wordt gerealiseerd in het achtererfgebied van de woningen. De noodzaak van het realiseren van deze waterberging kan als voorwaarde worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor de woningen.

Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het initiatief.

4.2 Geluid

Voor de planologische inpassing van dit plan aan Laageinde 103 dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaaai van belang. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door De Milieuadviseur (*Akoestisch onderzoek wegverkeer, Akkerpad Vlijmen*, d.d. 12 maart 2020, zie bijlage II). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Rijksweg A59

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de A59, bedraagt 49 dB, inclusief aftrek op grond van artikel

110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB wordt niet overschreden.

Omliggende 30 km-wegen

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 50 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5dB, afkomstig van de omliggende 30 km-wegen op de rand van het bouwvlak.

De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime.

Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden.

Verlening hogere grenswaarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de A59, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van vier woningen) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op basis van het gemeentelijke geluidbeleid kan de gemeente Heusden een hogere waarde verlenen afkomstig van de A59. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarden-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure. De te verlenen hogere waarden bedraagt 49 dB.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan. Wel dient een hogere waarde te worden vastgesteld, van 49 dB.

4.3 Natuur

4.3.1 Natuurtoets

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Voor wat betreft beschermde soorten het volgende. Voor de projectlocatie is een natuurtoets uitgevoerd door Blom Ecologie (Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Pastoriestraat 5 te Vlijmen, d.d. 31 januari 2020, zie bijlage III). In deze natuurtoets wordt het volgende geconcludeerd:

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren en foeragerende vleermuizen 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 mogelijk sprake. Derhalve dient een Acrius-berekening uitgevoerd te worden. Een voortoets en / of nee, tenzij-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Voorafgaand de werkzaamheden dient een Aeries-berekening uitgevoerd te worden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de Pastoriestraat 5 te Vlijmen uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

4.3.2 Onderzoek stikstofdepositie

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (Memo onderzoek stikstofdepositie 4 woningen en hobbyruimte Akkerpad Vlijmen, d.d. 8 januari 2021, bijlage IV). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.*
- *Daarnaast blijkt dat de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase leiden tot een stikstofdepositietoename van maximaal 0,01 mol/ha/jr op 3 hexagonen met leefgebied Lg03 in Natura 2000-gebied "Vlijmense Ven, Moerputten & Bossche Broek". Echter, De kritische depositiewaarden worden hier niet overschreden en AERIUS Calculator geeft aan dat op hexagonen met een (bijna) overbelast habitat of leefgebied de depositietoename niet groter is dan 0,00 mol/ha/jr.*
- *Gelet op deze rekenresultaten kan op voorhand worden geconcludeerd dat dit plan niet kan leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied "Vlijmense Ven, Moerputten & Bossche Broek " door stikstof.*
- *Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.*

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek van Langelaar Milieuadvies blijkt dat het bouwplan geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake

kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

Bij de toetsing van onderhavig plan aan de VNG-handreiking 'Bedrijven en zonering' wordt wat betreft de typering van de omgeving van het plangebied uitgegaan van een gebied met functiemenging. Dat betekent dat naast wonen ook andere functies in de omgeving voorkomen, zoals winkels en bedrijvigheid. Dat betekent dat voor dergelijke gebieden de systematiek van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in bijlage 4 van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' wordt gehanteerd. Voor de toetsing van het bouwplan aan de richtafstanden uit voornoemde VNG-handreiking zijn de volgende bedrijven relevant.

Voor de situatie aan het Akkerpad / Pastoriestraat geldt echter dat de huidige bedrijfsbestemming van de locatie wordt afgehaald. Dat is gunstig voor de omliggende milieugevoelige woonfuncties. Aan de Monseigneur van Kesselstraat, dat is aan de achterzijde van de nieuwbouwlocatie, ligt eveneens een bedrijfsbestemming. Dat is echter ten behoeve van een nutsvoorziening. Voor deze nutsvoorziening geldt ingevolge de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering echter een richtafstand van 10 meter. De nieuwbouw ligt echter op een grotere afstand.

Conclusie

Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

4.5 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

Door Bakker Milieuadviezen Waalwijk is in augustus 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek Pastoriestraat 5/5a, Vlijmen, augustus 2020, bijlage V).

Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- In de zintuiglijk schone bovengrond op het westelijke terreindeel (grasveld) zijn lood, zink en PAK in geringe mate boven de AW 2000 aangetroffen;
- In de bovengrond op het middenterrein zijn ook lood, zink en PAK in geringe mate boven de AW 2000 aangetroffen;
- In de geroerde bovengrond met bijmengingen van puin- en kooldeeltjes rondom de woning zijn de gehalten aan cadmium, zink, lood, kwik en PAK boven de AW 2000 aangetroffen.
- In de onverdachte ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- In het grondwater zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de streefwaarden aangetroffen. Hiervoor is een bestaande peilbuis gebruikt die in 2016 net buiten de contour van de olie/aromatenverontreiniging lag.

De bodemkwaliteit op het onderzochte terreindeel (het gehele perceel uitgezonderd de oppervlakte waar de nog te saneren verontreiniging zich bevindt) vormt volgens Bakker Milieuadviezen Waalwijk geen belemmering voor de bestemming wonen.

Zoals vermeld dient wel de olie/aromatenverontreiniging en de PAK-verontreiniging nog gesaneerd te worden. Na de bodemsanering en na de sloop van het bedrijfspand wordt aanbevolen nog een asbestonderzoek in de bodem uit te voeren vanwege de plaatselijk aangetroffen puinbestanddelen. Dit geldt niet voor het westelijke terreindeel.

Conclusie

Uit de voor deze locatie uitgevoerde onderzoeken naar de bodemkwaliteit blijkt dat sprake is van verontreinigingen. Sanering is noodzakelijk en wordt ook (financieel) uitvoerbaar geacht. In de te verlenen omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zal een voorwaarde worden opgenomen dat pas met de activiteit mag worden begonnen nadat (a) aan de gemeente een door bevoegd gezag goedgekeurde bodemsaneringsevaluatie is toegezonden en (b) is aangetoond dat na de sloop er geen asbest (boven interventiewaarde) in de bodem bevindt.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd

die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden.

Tenslotte zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten.

Aan de hand van de risicokaart Nederland en het vigerend bestemmingsplan is onderzocht of er sprake is van belemmeringen.

Risicovolle bedrijven

Er bevinden zich geen risicobedrijven in de nabije omgeving van het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen wegen

De rijksweg A59 ligt op circa 350 meter afstand van het plangebied. Hieruit wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten het invloedsgebied ligt.

Vervoer gevaarlijke stoffen buisleidingen

In en nabij het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen spoorwegen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen spoorwegen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande gegevens kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van externe veiligheid.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit. In artikel 5.16 is bepaald dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. *er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;*
- b. *de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;*
- c. *het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;*
- d. *de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).*

Een uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is een toets aan de grenswaarden niet nodig. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend plan voegt slechts 4 woningen toe. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

Wat betreft de bestaande luchtkwaliteit kan het volgende worden opgemerkt. Uit de tool Monitoring NSL 2019 blijkt dat ter plaatse van de planlocatie ruimschoots onder de toegestane concentraties wordt gebleven (NO₂ 17,3 µg/m³ en PM₁₀ 18,3 µg/m³ (norm is 35 µg/m³), met maximaal 6,4 overschrijdingsdagen (norm is 35 dagen)).

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit bestaat er gelet op het voorgaande geen belemmering.

4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.8.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.8.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan het Akkerpad. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij woningbouw is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als deze woningbouw een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan "Ravelijnstraat" in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Het voorliggend plan ziet op de bouw van 4 woningen. Op basis van voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

5 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventueel in of direct nabij het projectgebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van het bouwplan.

5.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

5.2 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waarde.

Archeologisch bureauonderzoek

Voor de locatie aan het Akkerpad te Vlijmen is door Transect een archeologisch onderzoek uitgevoerd (*Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) Vlijmen, Pastoriestraat achter nummer 5 Gemeente Heusden (NB), Transect-rapport 2651, d.d. 10 maart 2020, zie bijlage VI*). In dit rapport komt Transect tot de volgende bevindingen en conclusies.

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied op een dekzandrug ligt. Dekzandruggen waren door de hoge en droge ligging gunstige vestigingsplaatsen in het landschap. De bovengrond bestaat uit dekzand waar mogelijk hoge bruine enkeerdgronden in zijn gevormd. De gunstige ligging in combinatie met de ligging in de historische kern van Vlijmen en archeologische vondsten in het onderzoeksgebied doen vermoeden dat er in het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen uit de periode laat Neolithicum-Nieuwe tijd.

De archeologische resten van voor de Late Middeleeuwen liggen onder het eerdek, op de top van het dekzand. Deze resten zullen waarschijnlijk voornamelijk bestaan uit sporen en wellicht aardewerk. Het plangebied is vanaf de 19e eeuw bebouwd geweest waardoor er een hoge verwachting is voor resten uit de Nieuwe tijd. Voor die tijd werd het gebied waarschijnlijk gebruikt als akker. De huidige bebouwing stamt uit het eind van de 20e eeuw. Door het gebruik van het gebied als akker is het mogelijk dat de archeologische resten geheel of gedeeltelijk verstoord zijn.

In het plangebied bestaat het voornemen om binnen het bouwvlak twee aaneengeschaalde woningen en een hobbyruimte te realiseren met een oppervlakte van 393 m² en met funderingen tot minimaal 70 cm -Mv. Voor de bouw moet tevens eerst een gebouw dat nu midden op het plangebied staat, gesloopt worden. Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft. Deze hoge verwachting hangt onder meer

samen met de gunstige ligging op een dekzandrug en de ligging in de historische kern van Vlijmen. Het plangebied is echter ook gebruikt als akker in de Late Middeleeuwen, waardoor het mogelijk is dat de archeologische resten verstoord zijn geraakt. Er is weinig bekend over de bodem in het plangebied. Door deze verwachting en de onbekendheid van de bodem wordt daarom een vervolgonderzoek voorgesteld. Dit onderzoek omvat een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, in de vorm van boringen om de bodemopbouw en de mate van intactheid van de ondergrond in het plangebied in beeld te brengen. Wanneer de resultaten van dit onderzoek bekend zijn, kan er bepaald worden of en in hoeverre de archeologische resten in het plangebied verstoord zullen worden door de voorgenomen werkzaamheden.

Inventariserend Veldonderzoek

Een Inventariserend Veldonderzoek (verkennende fase), Pastoriestraat achter nummer 5, Gemeente Heusden (NB), Transect-rapport 2893, d.d. 28 juli 2020, zie bijlage VII).

Op basis van het veldonderzoek is vastgesteld dat in het oosten van het plangebied een verstoring tot in het dekzand heeft plaatsgevonden. Deze verstoring hangt samen met het gebruik van het terrein als garage en de voormalige aanwezigheid van ondergrondse tanks. De top van het dekzand ligt hier 40 tot 60 cm lager ten opzichte van NAP dan in het westen van het plangebied. Ook is het dekzand in het oosten geheel gereduceerd. De hoge archeologische verwachting kan in dit deel van het plangebied naar laag worden bijgesteld. In het westen van het plangebied zijn in de top van het dekzand sporen van bodemvorming waargenomen en wordt het dekzand afgedekt door een intacte akkerlaag.

Archeologisch gezien is de ondergrond hier intact. De hoge archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe tijd kan hier gehandhaafd worden.

In het kader van de bestemmingsplanwijziging adviseert Transect om de zone met een hoge archeologische verwachting juridisch-planologisch te beschermen door middel van het opnemen van een waarde in het bestemmingsplan (circa 1.130 m²). Mochten er in deze zone bodemingrepen dieper dan 50 cm - mv plaatsvinden, adviseren wij om de archeologische verwachting te toetsen door middel van een karterend/waardierend vervolgonderzoek. Dit kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor een archeologisch gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat door het bevoegd gezag (de gemeente Heusden) is beoordeeld en goedgekeurd.

Omdat de fundering van de nieuwbouw tot minimaal 70 cm -mv reikt, kan ervan uitgegaan worden dat dit vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) direct noodzakelijk is.

In het oosten van het plangebied is het archeologisch relevante niveau verstoord geraakt (circa 460 m², zie figuur 5.1). Transect adviseert om dit gebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. Wel geldt dat wanneer tijdens de grondwerkzaamheden in het plangebied onverhoopt toch archeologisch relevante zaken tevoorschijn komen, deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag (in deze de gemeente Heusden).



Fig. 5.1 Overzicht boorpunten archeologische waarden

Conclusie

Het bouwplan voorziet in grondingrepen dieper dan 50 centimeter. Hierdoor is vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) noodzakelijk. Aan de vergunning kan een voorwaarde worden opgenomen dat in het kader van archeologie een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) nodig is en dit onderzoek ter goedkeuring aan de gemeente overlegd moet worden. Grondingrepen mogen pas plaatsvinden als in het kader van het proefsleuvenonderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Met in achtneming van het voorgaande wordt verwacht dat het aspect archeologie geen belemmering behoeft te vormen voor de realisatie van dit plan.

6. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

Uitgangspunt voor het bepalen van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte zijn de kencijfers uit het CROW 2012 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Heusden 2016'.

In dit beleid is vastgesteld welke stedelijkheidsgraad en gebiedstypen van toepassing zijn bij het raadplegen van de CROW-publicatie.

Hieronder volgt een weergave van de uitgangspunten uit het gemeentelijke beleid:

- Voor de parkeerkencijfers wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals opgenomen in 'Nota Parkeernormen Heusden 2016'. Deze normen komen grotendeels overeen met de gemiddelde kencijfers van de bandbreedte van het CROW;
- Het plangebied ligt in de stedelijke zone: Rest bebouwde kom en Buitengebied

6.1 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontwikkelingen wordt gerealiseerd aan het de Pastoriestraat / het Akkerpad te Vlijmen. De ontsluiting zal dan ook plaatsvinden via het Akkerpad. Het beperkt aantal extra verkeersbewegingen zal geen verstoring van de verkeersontsluiting veroorzaken.

6.2 Parkeren

Het woningbouwplan bevat 4 grondgebonden twee-onder-een-kap woningen. Ingevolge de 'Nota Parkeernormen Heusden 2016' geldt hierbij een parkeernorm is 2,3 pp per woning.

Dat betekent een totale parkeerbehoefte van 9,2 parkeerplaatsen. Op de navolgende wijze wordt in deze parkeerbehoefte voorzien:

- 1 nieuwe parkeerplaats bij elke woning (op eigen erf): in totaal dus 4;
- 6 nieuwe parkeerplaatsen op het terrein aan de achterzijde van de woningen; en op het nieuw

Het totaal komt hiermee op 10 parkeerplaatsen (zie figuur 6.1).



Fig. 6.1 Plattegrond met ingetekende parkeerplaatsen

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de goede bereikbaarheid c.q. ontsluiting van de woningbouwlocatie aan het Akkerpad kan worden gegarandeerd. Voorts kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

7 JURIDISCHE PLANREGELING

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

a. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een 'dubbelbestemming' (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

b. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2 Methodiek

7.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

7.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde.

Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel omgevingsvergunningplichtige werken en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze hangt samen met de afwijkingsregels in het bestemmingsplan) en een regel die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent drie bestemming, namelijk 'Tuin', 'Verkeer – Verblijf' en 'Wonen'. De bestemmingsregels kennen allen veelal eenzelfde opbouw met de volgende leden:

lid 1: bestemmingsomschrijving

lid 2: bouwregels

lid 3: afwijkingsregels (van bouwen)

lid 4: specifieke gebruiksregels (indien aanwezig), omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig)

lid 5: afwijkingsregels (van gebruik)

lid 6: parkeernorm

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn binnen dit plan enkel grondgebonden woningen mogelijk. Hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd.

Voorts is in de bestemmingsomschrijving specifiek aangegeven wat binnen de bestemming 'Wonen' is toegestaan. In de bestemming zijn woningen met de bijbehorende voorzieningen, tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d. toegestaan als hoofdfuncties.

Met betrekking tot het gebruik kan worden opgemerkt dat de uitoefening van een beroepsmatige activiteit in het hoofdgebouw (beroep aan huis), de woning, te allen tijde is toegestaan. Dit omdat in de praktijk blijkt dat het (gemeente)bestuur een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning niet snel zal weigeren. Als beroep aan huis kunnen worden aangemerkt het beroep van (tand)arts, fysiotherapeut, accountant e.d.

Voorts is er in het plan geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). Deze gebouwen worden in dit plan vervat onder de 'bijbehorende bouwwerken'.

De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak 'bijgebouwen'.

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ziet voornamelijk op de ontsluiting van de achtergelegen parkeerplaats, voor de 6 parkeerplaatsen.

De bestemming 'Tuin' ziet slechts op de voorzijden van de woningen.

8 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling van het perceel aan het Akkerpad te Vlijmen is een ontwikkeling van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade.

Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegen (van 13 mei tot en met 23 juni 2021). Tijdens deze periode zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend.

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er zijn geen reacties ingediend.

OVERZICHT BIJLAGEN

- I. *Capaciteitsberekening infiltratievoorziening, 24 december 2020*
- II. *Akoestisch onderzoek wegverkeer, Akkerpad Vlijmen, De Milieuadviseur, d.d. 12 maart 2020*
- III. *Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Pastoriestraat 5 te Vlijmen, Blom Ecologie, d.d. 31 januari 2020*
- IV. *Memo onderzoek stikstofdepositie 4 woningen en hobbyruimte Akkerpad Vlijmen, Langelaar Milieuadvies, d.d. 8 januari 2021*
- V. *Verkennd bodemonderzoek Pastoriestraat 5/5a, Vlijmen, Bakker Milieuadviezen Waalwijk, augustus 2020*
- VI. *Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) Vlijmen, Pastoriestraat achter nummer 5 Gemeente Heusden (NB), Transect-rapport 2651, Transect BV, d.d. 10 maart 2020*
- VII. *Een Inventariserend Veldonderzoek (verkennende fase), Pastoriestraat achter nummer 5, Gemeente Heusden (NB), Transect-rapport 2893, d.d. 28 juli 2020*

Legalexion

Bezoekadres | Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Postadres | Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Telefoonnummer | 0418 - 577 580

E-mail | info@legalexion.nl