

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Ambrosiushof 1 Haarsteeg”
Gemeente “Heusden”

Datum: 12 mei 2020

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.0797.BPambrosiushf1-VG01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	7
1.1	AANLEIDING.....	7
1.2	PLANGEBIED.....	7
1.3	DOEL	8
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	8
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	NIEUWE ONTWIKKELING	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID.....	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	18
5.1	INLEIDING	18
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	18
5.3	WATER.....	18
5.4	NATUUR	20
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	21
5.6	MILIEUZONERING, GEUR EN SPUITZONES	23
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	24
5.8	GELUID	25
5.9	LUCHTKWALITEIT	26
5.10	BODEMKWALITEIT	27
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	29
5.13	GEZONDHEID	29
5.14	HOOGSPANNINGSLIJNEN	30
5.15	DUURZAAMHEID	30
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	31
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	31
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN.....	31
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	31
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	33
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE.....	34
8.1	VOOROVERLEG.....	34
8.2	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	34
SEPARATE BIJLAGEN.....		35

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op een perceel aan het Ambrosiushof naast nummer 3 in Haarsteeg wordt beoogd een nieuwe, vrijstaande woning te realiseren. Het te bebouwen perceel bestaat hoofdzakelijk uit gras en wordt gebruikt als tuin bij de huidige woning op nummer 3.

Op grond van het bestemmingsplan “Haarsteeg” van de gemeente Heusden is de bouw van een woning niet mogelijk doordat een bouwvlak ter plaatse ontbreekt. Daarom dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Heusden, in de bestaande woonwijk aan het Ambrosiushof naast nummer 3 in het dorp Haarsteeg. Het plangebied maakt onderdeel uit van het perceel kadastraal bekend als nummer 3545 (sectie N, Vlijmen) en heeft een oppervlakte van ongeveer 340m². Onderstaande luchtfoto geeft zicht op de ligging ten opzichte van de vesting Heusden en de Maas.

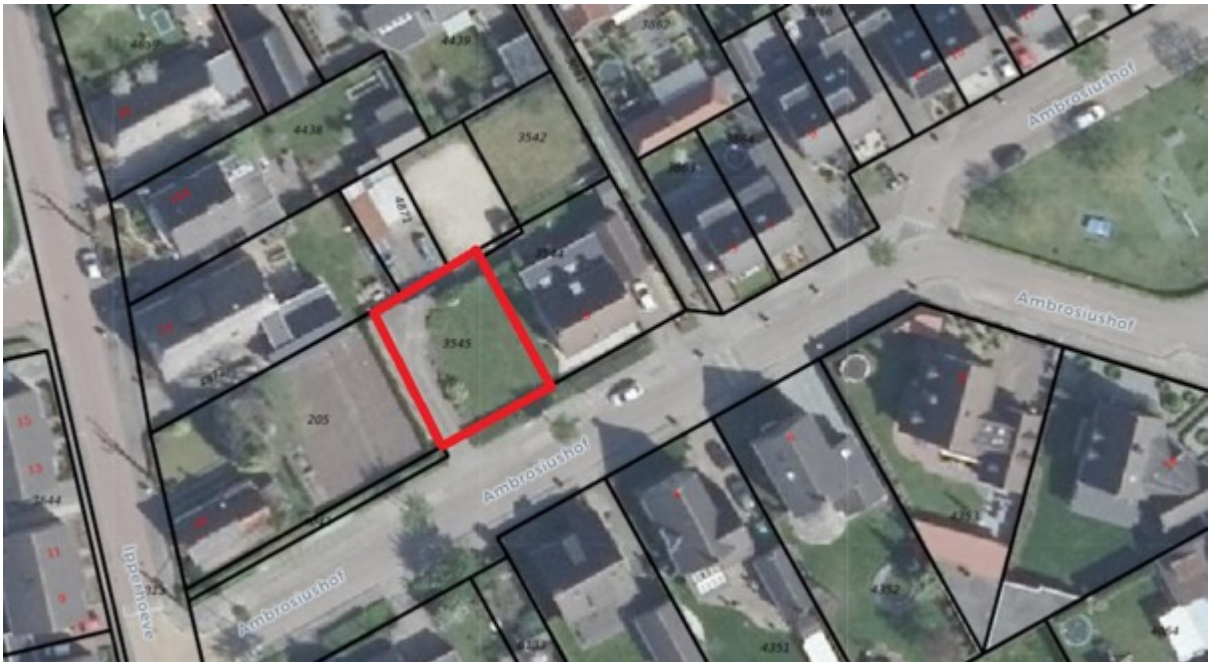


Luchtfoto 1: ligging plangebied ten opzichte van vesting Heusden en de Maas, bron: GoogleMaps

Op onderstaande luchtfoto is de centrale ligging van het plangebied ten opzichte van de lintbebouwing van het dorp Haarsteeg te zien.



Luchtfoto 2: ligging plangebied binnen het dorp Haarsteeg, bron: GoogleMaps



Plangebied rood omlijnd, bron: kadastralekaart.com

1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om op het perceel aan het Ambrosiushof naast nummer 3 in Haarsteeg één nieuwe vrijstaande woning te kunnen realiseren.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Haarsteeg", vastgesteld door de gemeenteraad op 31 maart 2015.

De bestemmingen ter plaatse van het plangebied zijn "Wonen" en "Tuin". Ter plaatse van de woonbestemming is geen bouwvlak opgenomen. Dit betekent dat het bouwen van een vrijstaande woning niet zonder meer is toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplankaart "Haarsteeg", bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Ambrosiushof 1 Haarsteeg" bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan "Ambrosiushof 1 Haarsteeg".

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In dit hoofdstuk is beoordeeld of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen in het dorp Haarsteeg in een bestaande woonwijk. Het plangebied ligt westelijk van de woning Ambrosiushof 3 en de achtertuin van de woning Ipperhoeve 10. Het plangebied wordt in de huidige situatie gebruikt als tuin bij de woning aan de Ambrosiushof 3. Het kadastrale perceel waar het plangebied onderdeel van uitmaakt is ongeveer 340m² groot.

Het plangebied is in een bestaande rustige woonwijk gelegen die voornamelijk uit vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen bestaat.



Foto bestaande situatie plangebied en de bestaande woning aan Ambrosiushof 3 (rechts)



Luchtfoto bestaande situatie met plangebied rood omlijnd

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe ontwikkeling

Het plangebied is dusdanig groot dat er voldoende ruimte is voor één nieuwe vrijstaande woning. Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling op basis waarvan de bouw van een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. Een concreet bouwplan voor de nieuwe woning is nog niet beschikbaar. Dit bestemmingsplan neemt de bouwregels uit het vigerend bestemmingsplan 'Haarsteeg' over waardoor een woning met bijgebouw gerealiseerd kan worden met gelijke hoogten en afstandsmaten tot perceelgrenzen als de overige woningen in de straat. Het bouwvlak wordt volgens hetzelfde principe qua maatvoering en ligging opgenomen als de bestaande bouwvlakken op andere percelen in het vigerende bestemmingsplan 'Haarsteeg'.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR vastgesteld.

In de SVIR 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 3 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.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. 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.

In artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling het volgende verstaan: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk één nieuwe woning te realiseren. Volgens jurisprudentie is de planologische toevoeging van één woning niet te beschouwen als een “stedelijke ontwikkeling” zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan. Toetsing aan de ladder zoals dat in lid 2 is bepaald is daarom niet aan de orde.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wel moet worden onderbouwd. De onderbouwing voor de behoefte en de regionale afstemming is opgenomen in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en het gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat de woning op een passende wijze stedenbouwkundig is ingepast met dezelfde bouwregels als die voor de percelen in de directe omgeving gelden. Bovendien wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor de ruimteclaim op natuur en landschap voor woningbouw kleiner wordt. De beoogde ontwikkeling past daarom binnen de kernwaarden voor het handelen van de provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2021 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim Omgevingsverordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – stedelijke ontwikkeling en erfgoed is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het “Stedelijk gebied - Concentratiegebied” en dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hiervoor geldt dat de ontwikkeling moet passen in regionale afspraken en dat invulling moet worden gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en veilige, gezonde woonomgeving.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van één woning. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.3 en is daarmee in het regionaal ruimtelijk overleg afgezet tegen de actuele behoefte.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woonfunctie is passend binnen de omgeving die gedomineerd wordt door woningen. Hierdoor wordt er aangesloten op de bestaande lagen (ondergrond- netwerk- en bovenste laag).

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats in een bestaande woonwijk. Het bestaand bebouwingspatroon (lintbebouwing) aan het Ambrosiushof wordt aangevuld. De bouwregels voor de nieuwe woning zijn gelijk aan de regels voor de percelen in de omgeving van het plangebied en daardoor afgestemd op de hoogten van de bestaande panden. De afmetingen van de nieuwe woning zijn daardoor afgestemd op de afmetingen van de omliggende bebouwing. De ontwikkeling past binnen de omgeving en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het beter benutten van gronden in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heusden 'Ideeën voor een plek' (2009)

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

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

Volgens de plankaart behorende bij de structuurvisie behoort het plangebied tot het bestaande woongebied. Het gebied ten oosten van het plangebied wordt aangemerkt als uitbreidingslocatie voor wonen.



Uitsnede "Structuurvisie Heusden"; bron: gemeente Heusden

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

Woonvisie Heusden 2014-2024

Met het vaststellen van de Woonvisie Heusden 2014-2024 “Dromen waarmaken” is ingespeeld op de actualiteit en wordt een visie gegeven op volkshuisvestelijke ontwikkelingen in de komende beleidsperiode 2014-2018 met een doorkijk van tien jaar. De Woonvisie is op 14 januari 2014 vastgesteld.

De woonvisie heeft als titel 'Dromen waarmaken'. Deze verwoordt de opvatting dat inwoners van Heusden zoveel mogelijk zelf moeten kunnen bepalen hoe ze willen wonen. De gemeente vindt het belangrijk dat de inwoners binnen de gemeente een wooncarrière kunnen doorlopen. Daarbij is bijzondere aandacht voor mensen die vanwege inkomen of gezondheid beperkte kansen op de woningmarkt in Heusden hebben. De gemeente koestert de variëteit aan identiteiten en benut de kans die nieuwbouw biedt om deze variatie te versterken. Dat is ook nodig gezien de demografische ontwikkelingen in de komende periode. De nieuwbouw biedt de gelegenheid om bij te dragen aan de regionale woonopgaven.

In de woonvisie zijn de volgende speerpunten van beleid genoemd:

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

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een kans voor nieuwbouw op initiatief van de burger. Het plan past binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

Welstandsnota Heusden 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. Het beleid is dan ook opgesteld vanuit de overtuiging dat het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving behartigd dient te blijven. Het doel is dan ook om:

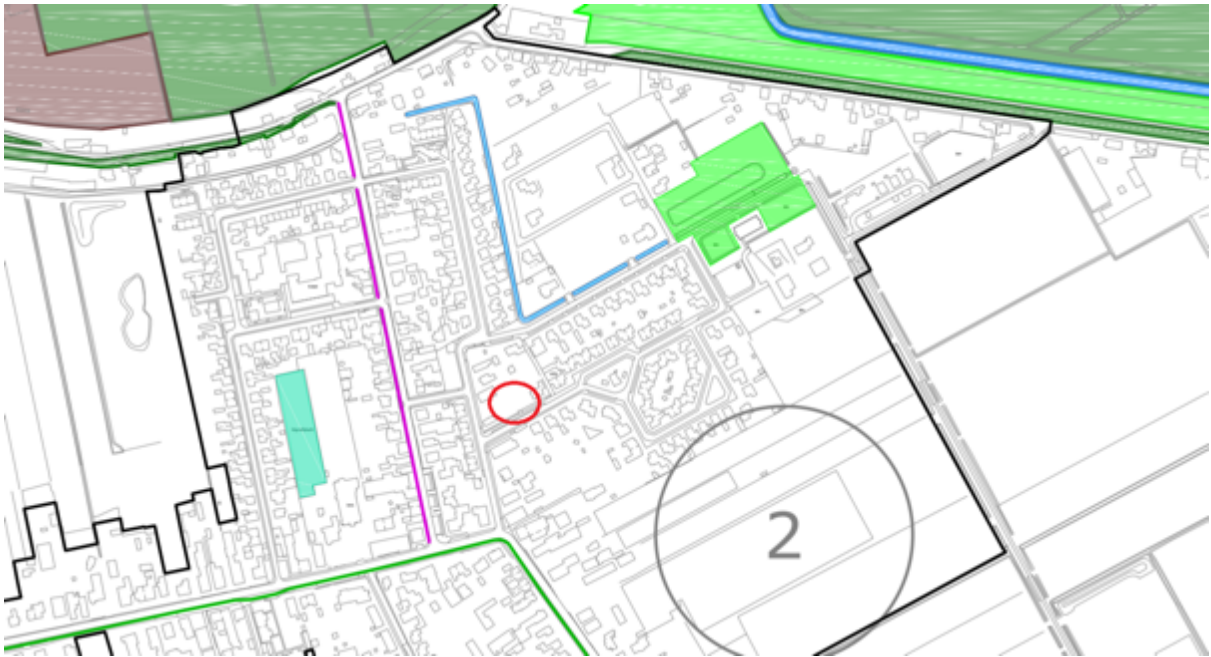
“Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers, maar verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat”.

De gemeenteraad van Heusden vertrouwt erop dat de verantwoordelijkheid voor een aantrekkelijke, goed gebouwde omgeving voor een groot deel bij de inwoners zelf neergelegd kan worden. De gemeente heeft er voor gekozen om het welstandsbeleid exclusief te laten gelden voor die delen van de gemeente die het meest kwetsbaar zijn. De overige gebieden zijn minder kwetsbaar en daarom welstandsvrij.

Voor de beoogde ontwikkeling is nog geen concreet bouwplan bekend, echter het plangebied is in de Welstandsnota aangeduid als bebouwingstype 'Individuele woningbouw'. Voor dit bebouwingstypen geldt geen welstandstoets.

Groenstructuurplan

Op 3 juli 2018 is het Groenstructuurplan Heusden 2018-2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Met dit groenstructuurplan heeft de gemeente vastgelegd welke groenelementen beeldbepalend zijn voor Heusden. Dit groen is vastgelegd op de groenstructuurkaart en wordt beschermd, doordat in geval van ontwikkelingen van zeer groot maatschappelijk belang, dit groen van functie of eigenaar mag veranderen. In dat geval is compensatie van te vervallen groen aan de orde.



Uitsnede "Groenstructuurplan Heusden"; bron: gemeente Heusden

In het plangebied komt geen groen voor, zoals aangewezen in het Groenstructuurplan.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

De gemeente Heusden streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Heusden de “Nota Parkeernormen 2016” vastgesteld. Deze nota is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans. De nota is planologisch geborgd in het Parapluplan parkeren van de gemeente.

Parkeerbehoefte

Voor de beoogde ontwikkeling speelt ook de vraag wat de nieuwe woning aan parkeerbehoefte met zich meebrengt en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein, dus niet in de openbare ruimte wordt opgevangen.

Met behulp van de rekentool van het CROW is bepaald dat de locatie is gelegen in de zone “rest bebouwde kom en Buitengebied” en dat de stedelijkheidsgraad voor Heusden, respectievelijk Haarsteeg is bepaald op “niet stedelijk”.

Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Op basis van de Nota is de norm voor een vrijstaande woning in de zone “rest bebouwde kom en buitengebied” 2,3 parkeerplaatsen. Op het perceel is voldoende ruimte beschikbaar om in de aanleg van deze parkeerplaatsen te voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Ontsluiting

De woning wordt direct ontsloten op het Ambrosiushof. Met behulp van de rekentool, parkeren en verkeersgeneratie van het CROW is de verkeersgeneratie berekend. De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bedraagt 8 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Dit aantal is gering in verhouding tot de bestaande motorvoertuigbewegingen op de bestaande omliggende wegen. Geconcludeerd kan worden dat de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is om de verkeersgeneratie van één vrijstaande woning op te kunnen vangen.

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten

aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de "Algemene regels Aa en Maas". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Aanvullend op de beleidsregels is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening of infiltratievoorziening bij een verhardingstoename kleiner dan 2000 m². Met de gewenste nieuwbouw van één woning is er sprake van een toename beneden deze grens van 2000 m². Een verplichting tot aanleg van een berging/ infiltratiemogelijkheid is vanuit de Algemene regel van het Waterschap geen sprake. De gemeente Heusden hanteert de norm dat voor plannen waarbij de verharding toeneemt met minder dan 2.000 m² er een compensatieberging van 60 mm per m² verharding geborgd dient te worden.

Voor de bouw van een nieuwe woning is het reëel van een verhardingstoename uit te gaan van 250 m² (150 m² dakvlak en 100 m² terreinverharding). Op basis van de bodematlas van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de bodem in het plangebied bestaat uit lemig, fijn zand en de dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen op 40 tot 60 centimeter diepte. Lemig fijn zand is geschikt voor infiltratie van water. Voor een oppervlakteverharding van 250 m² is een waterberging van (250 x 0,06) circa 15m³ nodig. Deze berging kan op verschillende manieren binnen het plangebied worden vormgegeven door middel van een vijver, grindkoffers of een ondergrondse voorziening. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het gemeentelijk beleid.

Materiaalgebruik

Afkoppeling van de neerslag afkomstig van de verharde oppervlakken is goed mogelijk bij nieuwbouw. Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag vanuit het plangebied rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal gescheiden van het afvalwater worden aangeboden. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM-rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink alle gecoat.
- Ontsluitingspaden/ wegen/ terrassen; voorzien van niet-uitlogbare materialen of betonproducten.

Afvalwater

Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden.

Het aspect "water" is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits voldaan wordt aan het bovengestelde.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de provincie.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren), de Waddenzee maar ook Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Provincies hebben ervoor gekozen om deze gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuur Netwerk Brabant. Gezien de aard (geen bouwactiviteiten in een beschermd gebied), en de afstand (> 2.500 meter) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek) is het niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

Voor het project is een AERIUS berekening opgesteld. De uitgangspunten, resultaten en conclusie van deze berekening is als bijlage aan deze toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Uit de stikstofberekening blijkt dat de **aanlegfase** niet leidt tot een toename hoger dan 0,00 mol/ha/jr. De verklaring hiervoor is gelegen in het feit dat de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek circa 2,5 km bedraagt. Gelet hierop en gelet op het eenmalige karakter van de aanlegfase, heeft de depositie van de aanlegfase geen meetbaar of merkbaar effect op de kwaliteit van de stikstofgevoelige habitattypen binnen het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek.

Uit de AERIUS berekening blijkt dat de **gebruiksfase** geen toename van stikstofdepositie kent boven de 0,00mol/ha/jr. Gelet op de afstand van circa 2,5 km tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek heeft de gebruiksfase geen significant negatief effect op dit Natura 2000-gebied. De stikstofdepositie ter plaatse van het Natura-2000 gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek kent geen toename boven de 0,00 mol/ha/jr in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling voor de bouw van een gasloze woning een positieve bijdrage aan het verduurzamen van de woningvoorraad.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden.

Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd.

Het plangebied herbergt geen vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van zwaarbeschermde soorten en geen groeiplaatsen van zwaarbeschermde planten. Jaarrond beschermde vogelnesten zijn hier niet aanwezig. De hagen en bomen langs de randen functioneren mogelijk als broedplaats voor kleine zangvogels. Voor zover deze beplantingselementen niet behouden kunnen blijven, dienen deze verwijderd te worden buiten het broedseizoen. In dat geval is er geen strijdigheid met de Wet Natuurbescherming.

Op het perceel zelf zijn naar verwachting slechts algemene, licht beschermde soorten aanwezig als egel, veldmuis, mol etc. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de relevante verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht waardoor nader veldonderzoek niet aan de orde is.

Het aspect "natuur" is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

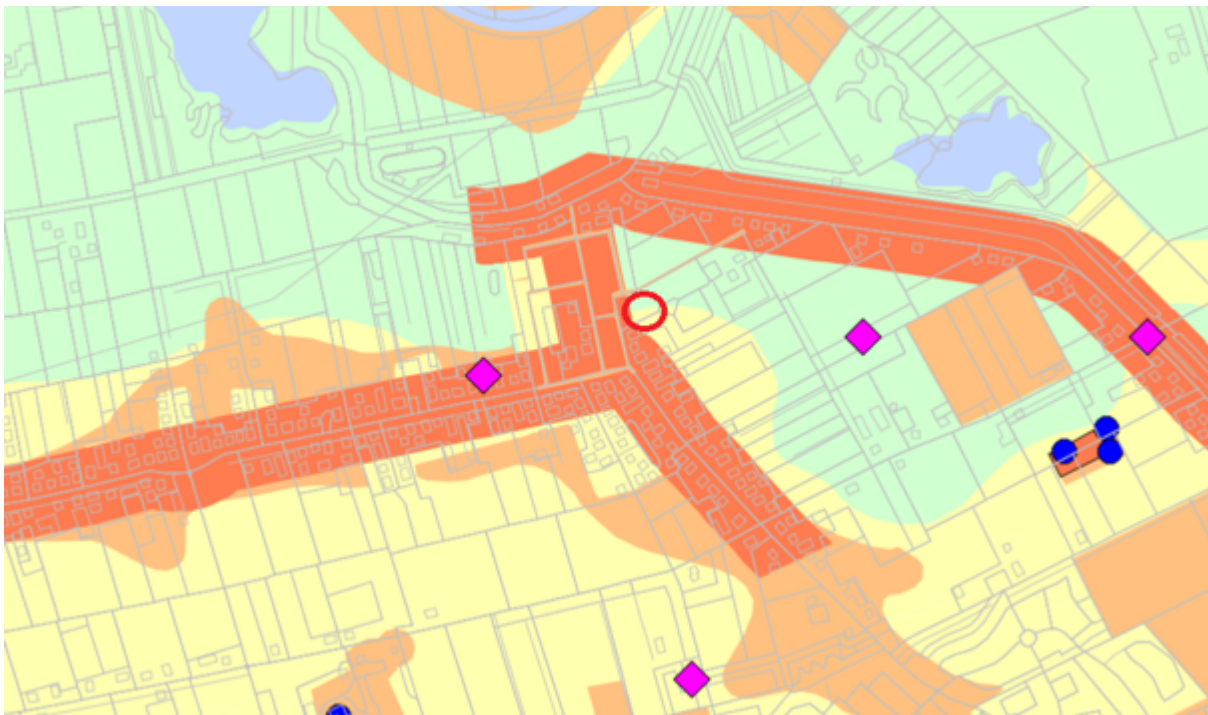
5.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Het plangebied wordt volgens de gemeentelijke Archeologische Waarden- en verwachtingenkaart gewaardeerd met een archeologische verwachtingswaarde. Deze waarde is toegekend aan gebieden waar het gaat om een archeologisch monument, een archeologisch waardevol terrein (zoals hoeven, molens, klooster en kasteelterreinen), historische kernen en oude gehuchten. Het plangebied behoort tot de laatste categorie.



Uitsnede archeologische Waarden- en verwachtingenkaart (bron: gemeente Heusden)

De archeologische beleidsadvieskaart vertaalt de verwachtingenkaart in een aantal waardes die betrokken worden bij de ruimtelijke plannen van de gemeente Heusden. Voor het plangebied is het gebied 'Archeologisch waardevol gebied 4: Verwachtingswaarde archeologie - middelhoog' van toepassing.

Deze beleidscategorie omvat de categorie 'middelhoge archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingenkaart. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een gemiddelde dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. De bescherming van deze archeologische waarden wordt geregeld via het bestemmingsplan. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan kent geen planologische regeling ten aanzien van archeologie.

Uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen (bouwmogelijkheden) de dubbelbestemming opgenomen dient te worden, of dat met een archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden worden geschaad. Voor het plangebied worden de eventueel archeologische waarden beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Eventueel onderzoek is op basis van deze dubbelbestemming nodig voor groundbewateringen groter dan 500 m². Het plangebied is kleiner dan 500 m² waardoor onderzoek niet nodig zal zijn.

Cultuurhistorie

De volgende afbeelding is een uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of gebouwen aanwezig. Westelijk van het plangebied zijn enkele panden aangeduid als "overige historische bouwkunst". De toekomstige nieuwe woning die past binnen de stedenbouwkundige context van de omgeving doet geen afbreuk van in de nabijheid van het plangebied gelegen cultuurhistorische waarden.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart (bron: gemeente Heusden)

Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering, geur en spuitzones

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de toevoeging van één woning (gevoelig object) verdient het aspect “milieuzonering” aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Zonering of functiemenging

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging. Het plangebied is gelegen in een rustige woonwijk waar geen bedrijven in nabijheid zijn gelegen. Een beoordeling op basis van inpasbaarheid ten aanzien van bedrijven en bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan daarom met deze inventarisatie volstaan. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat en er worden geen belangen van bedrijven geschaad.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

De wetgeving rondom geur heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. Hierbij is het

mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Het plangebied is gelegen in een bestaande woonwijk van Haarsteeg. In de omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijen. Geur vormt geen belemmering voor het plan.

Spuitzones open teelten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede locatiespecifieke onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen kwekersgronden waar gewasbestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Een verdere beoordeling op basis van de benodigde afstanden tot de bronnen van gewasbeschermingsmiddelen is derhalve niet aan de orde.

Het aspect "milieuzonering, geur en spuitzones" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. De realisatie van in dit geval één woning is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Deze activiteit is als zodanig niet opgenomen in onderdeel D, categorie 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Bij de realisatie van een 2.000 woningen of meer of realisatie of wijziging van een locatie met een oppervlakte van 100 hectare of meer dient de m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen. Dat is hier niet het geval.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het

gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek" is bovendien gelegen op een afstand van circa 2,5 kilometer.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouw mogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling een nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaai

Normen met betrekking tot verkeerslawaai worden thans in Nederland gebaseerd op de "regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder" (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaai.

De projectlocatie is niet gelegen binnen de zone van een weg. Een geluidsonderzoek is daarom niet verplicht. Het Ambrosiushof betreft een weg voor bestemmingsverkeer met een 30 km/h-zone en is onderdeel van een woonwijk waarbij de conclusie kan worden getrokken dat deze omgeving geschikt is voor de woonfunctie en dus sprake is van een goed woon-, en leefklimaat. Voor de bouw van één woning is daarmee een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van wegverkeerslawaai gegarandeerd.

Spoorweglawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Vliegtuiglawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Industrielawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Het aspect “Geluid” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2 µg/m³).

Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

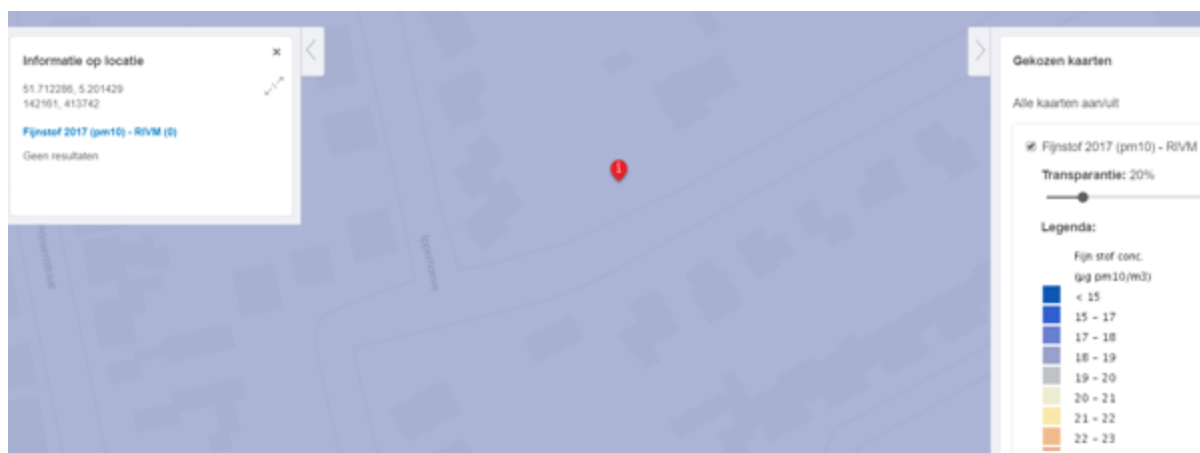
Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekenende mate” ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van “niet in betekenende mate” sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft het planologisch mogelijk maken van één extra woning. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een drukke weg.

Toch is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit ter plaatse. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (atlasleefomgeving.nl). Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 40 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide en PM₁₀ is de achtergrondwaarde 18 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) is de waarde 11 µg/m³. Omdat de projectlocatie op basis van de actuele kaartbeelden niet is gelegen in een gebied met een slechte luchtkwaliteit (in de buurt van de grenswaarden), kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede kaart Fijnstof 2017 (pm10) met in rood de projectlocatie; bron: atlasleefomgeving.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Ten behoeve van het toevoegen van een nieuwe woning wordt de bestemming en de toegestane gebruiksvormen van het perceel niet aangepast. De nieuwe woning komt ter plaatse van de huidige tuin van de Ambrosiushof 3 te liggen. Het perceel van het plangebied kent derhalve al een woonbestemming en is al jaren als zodanig in gebruik. Hierdoor is het aannemelijk dat de bodemgesteldheid geschikt is voor de beoogde bestemming. Daarbij geldt ook dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit inzicht zal worden gegeven in de actuele bodemkwaliteit.

Het aspect “Bodemkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <i>1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</i> <i>2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</i> <i>3) personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden.</i> Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <i>1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</i> <i>2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</i> <i>3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden.</i> Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Beschouwing risicobronnen

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In navolgend figuur is een uitsnede weergegeven van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart met in rood de locatie van de nieuwe woning. Bron: Risicokaart

Uit de risicokaart blijkt, dat er geen risicobronnen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van het plangebied zijn gelegen. Een verder beoordeling van de plaatsgebonden risico, respectievelijk groepsgebonden risico is derhalve niet aan de orde.

Het aspect "Externe veiligheid" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstreek van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

Het aspect "technische infrastructuur" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.13 Gezondheid

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) en geitenhouderijen.

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen)

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

Op basis van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de

nabijheid van het plangebied zijn geen varkens-, en/of pluimveehouderijen aanwezig. Daarnaast is het plangebied buiten de richtafstanden gelegen die aangehouden moet worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Mogelijk is er een verband tussen het langdurig verblijven in de nabijheid van een geitenhouderij en het krijgen van longontsteking. In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27 huisartspraktijken in het VGO-onderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek (VGO-2) zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

Binnen de nabijheid van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Een verdere toetsing aan de "Handreiking veehouderij en volksgezondheid" is voor geitenhouderijen niet noodzakelijk.

Het aspect "gezondheid" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.14 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. De afgelopen jaren is hier meer aandacht voor. Dit komt omdat er statistische aanwijzingen zijn dat de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk van invloed zijn op de gezondheid van kinderen. Voorkomen moet worden dat nieuwe gevoelige functies binnen de magneetveldzone van 0,4 microTesla liggen. Dit blijkt uit het advies van het rijk uit 2005 en de toelichtende brief van 2008 over bovengrondse hoogspanningslijnen. In de brieven van 2005 en 2008 is toegelicht dat bestemmingen waar kinderen (tot 15 jaar) langdurig kunnen verblijven worden aangemerkt als gevoelig. Het gaat hierbij om woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. 'Zoveel als redelijkerwijs mogelijk' houdt in dat er een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Op de Netkaart van het RIVM zijn indicatieve zones voor magneetvelden van alle bovengrondse hoogspanningslijnen opgenomen. De indicatieve zones zijn de meest ruime afstanden waar rekening mee moet worden gehouden.

In de nabijheid van het plan zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig.

Het aspect "hoogspanningslijnen" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.15 Duurzaamheid

De beoogde ontwikkeling maakt het mogelijk het bestaand stedelijk gebied beter te benutten voor de huisvesting van personen. Hiermee wordt voorkomen dat een uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste van het open landelijk gebied nodig is. De nieuwe woning wordt duurzaam gebouwd waarmee uitvoering wordt gegeven aan de duurzaamheidsambities van de gemeente.

Het aspect "duurzaamheid" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het perceel ligt in het bestemmingsplan Haarsteeg (2015). Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels' - worden regelingen gegeven voor de functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Wonen

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wonen. Hoofdgebouwen zijn ter plaatse van het bouwvlak toegestaan. De afmetingen van het bouwvlak zijn bepaald aan de hand van de omliggende woonbestemmingen met een bouwvlak. Het bouwvlak heeft in lijn met het vigerend bestemmingsplan een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrenzen. De voorgevelrooilijn komt overeen met de voorgevelrooilijn van de bestaande woning aan de Ambrosiushof 3.

Voor wat betreft de goot- en bouwhoogtes is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Haarsteeg (2015). Daarnaast is binnen deze bestemming, onder voorwaarden, de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep toegestaan. Het aantal woningen is vastgelegd in de regels.

Tuin

De gronden die zijn aangewezen als 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Onder voorwaarden mogen binnen deze bestemming

erkers, balkons of luifels en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen van hoofdgebouwen van aangrenzende bestemmingen worden gebouwd. Er zijn ook regels opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toelaten van een hogere bouwhoogte voor erfafscheidingen in bepaalde gevallen.

Waarde - Archeologie 3

Ter bescherming van eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. De dubbelbestemming verplicht het doen van grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 500 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten planschade-overeenkomst over het verhalen van eventuele planschadekosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan “Ambrosiushof 1 Haarsteeg” aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas voorgelegd. Op deze wijze worden de provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Vervolgens kan het bestemmingsplan worden vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

- AERIUS- berekening en toelichtend memo