

Bestemmingsplan

Mariëndonkstraat 23, Elshout

Gemeente Heusden

Jonkers Advies

Adviseurs in omgevingsrecht



Bestemmingsplan

Mariëndonkstraat 23, Elshout

Gemeente Heusden

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Status:

vastgesteld

Vastgesteld:

10 mei 2022

Identificatienummer:

NL.IMRO.0797.BPmariendonkstr23-VG01

Jonkers Advies

Adviseurs in Omgevingsrecht

Weldsehei 4

5508 WR Veldhoven

040 255 48 77

Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied.....	5
1.3. Geldend bestemmingsplan	7
1.4. Leeswijzer.....	8
2. Planbeschrijving	9
2.1. Bestaande situatie.....	9
2.2. Gewenste situatie	10
3. Beleidskader	11
3.1. Inleiding.....	11
3.2. Rijksbeleid	11
3.2.1. Structuurvisie Nationale Omgevingsvisie	11
3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Ladder duurzame verstedelijking).....	12
3.3. Provinciaal beleid.....	12
3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	12
3.3.2. Interim Omgevingsverordening Brabant	13
3.4. Gemeentelijk beleid	16
3.4.1. Structuurvisie	16
3.4.2. Woonvisie 2020 - 2025	16
3.4.3. Beleidsregel particuliere woningbouwverzoeken 2021.....	18
4. Milieuaspecten.....	19
4.1. Wegverkeerslawai.....	19
4.2. Bedrijven en milieuzonering	19
4.2.1. Algemeen	19
4.2.2. Mariëndonkstraat 25	20
4.2.3. Mariëndonkstraat 17	21
4.2.4. Conclusie	21
4.3. Geur.....	21
4.3.1. Mariëndonkstraat 20	22
4.3.2. Wolfshoek 74	23
4.3.3. Conclusie	24

4.4.	Bodem	24
4.5.	Luchtkwaliteit.....	25
4.6.	Externe veiligheid.....	26
4.7.	M.e.r. beoordeling	29
4.8.	Waterparagraaf.....	30
4.8.1.	Algemeen	30
4.8.2.	Beschrijving van het huidige watersysteem	32
4.8.3.	Waterkwantiteit.....	32
5.	Omgevingsaspecten	34
5.1.	Archeologie en cultuurhistorie	34
5.1.1.	Archeologie	34
5.1.2.	Cultuurhistorie	34
5.2.	Ecologie	36
5.2.1.	Inleiding.....	36
5.2.2.	Gebiedsbescherming.....	36
5.2.3.	Soortenbescherming.....	37
5.2.4.	Stikstofdepositie	38
5.3.	Verkeersgeneratie en parkeren	39
5.4.	Kabels, leidingen en straalpaden	39
6.	Juridische planopzet.....	40
6.1.	Inleiding.....	40
6.2.	Algemene opzet	40
6.3.	Opbouw regels	40
6.4.	Algemene regels.....	40
7.	Uitvoerbaarheid	41
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	41
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
8.	Overleg en inspraak	42
8.1.	Vooroverleg.....	42
8.2.	Vaststellingsprocedure	42
8.3.	Beroep.....	42

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeersgeluid d.d. 23-11-2021, K&M Akoestisch Adviseurs, Eindhoven;
2. Geurberekening agrarisch bedrijf Wolfshoek 74, Elshout, 4-8-2021, Jonkers Advies, Veldhoven
3. Verkennend bodemonderzoek Mariëndonkstraat 23, Elshout, d.d. mei 2021, Bakker Milieuadviezen, Waalwijk;
4. Quickscan Flora en Fauna, d.d. 13-6-2021, Kruidbos Ecologisch Adviesbureau, Helmond;
5. Berekening stikstof gebruiksfase, d.d. 5-8-2021, Jonkers Advies Veldhoven.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Initiatiefnemers zijn de eigenaren van een kadastraal perceel gelegen aan de Mariëndonkstraat te Elshout tussen de huisnummers 21 en 25 en kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie K, nr. 344 (ged.). Het perceeldeel waarop dit plan betrekking heeft ligt aan de voorzijde aansluitend aan de weg en heeft een oppervlakte van ongeveer 925 m². Zij willen op dit perceel graag een vrijstaande woning bouwen. De percelen liggen in de kern van het dorp Elshout, gemeente Heusden.

Er is op 11 oktober 2019 een principeverzoek ingediend om medewerking te verkrijgen voor het bouwen van een vrijstaande woning op dit perceel. Op 13 juli 2020 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met dat initiatief onder een aantal randvoorwaarden.

In deze toelichting wordt onderbouwd dat de ontwikkeling voldoet aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het perceel is gelegen aan de Mariëndonkstraat, tussen de nummers 21 en 25, aan de rand van de bebouwde kom van de kern Elshout. In de nabije omgeving van het perceel zijn verschillende bedrijfs- en burgerwoningen aanwezig, alsmede enkele bedrijven. Het perceel ligt aan de weg die historisch een verbinding vormt met de kern van Haarsteeg.

De bebouwing in deze straat kan, zoals overigens ook geldt voor een groot deel van de kern van Elshout, worden gekenmerkt als lintbebouwing met een lange smalle verkaveling. Het zogeheten 'slagenlandschap' is typerend voor de Langstraat. Bij de ontginning van dit gebied was het voor een goede afwatering nodig om sloten te graven op korte onderlinge afstand. Zo ontstonden al in de middeleeuwen smalle en langgerekte kavels, de 'slagen'. Hoewel het slagenlandschap door de ruilverkaveling en de intensivering van de landbouw is bedreigd, zijn de restanten ervan nog altijd duidelijk zichtbaar aanwezig. De dwars op de kavels gelegen verbindingswegen boden plaats aan lintbebouwing. De bebouwing staat er vaak enigszins schuin ten opzichte van de straat.

Vanuit de agrarische oorsprong van de kern waren in het verleden in deze straat verschillende agrarische bedrijven gevestigd. Zoals in de praktijk in de meeste van oorsprong agrarische kernen het geval is, heeft ook hier op verschillende locaties uitplaatsing van agrarische bedrijven naar het buitengebied plaatsgevonden, om daarmee de groei van die bedrijven te kunnen veiligstellen. De achterblijvende bedrijven zijn voor een groot deel in de afgelopen decennia beëindigd. Daar waar geen sanering heeft plaatsgevonden hebben locaties veelal een andere, vaak bedrijfsmatige, bestemming gekregen.

De projectlocatie heeft thans nog een agrarische bestemming en wordt gebruikt als dierenweide.

Op onderstaande figuur is het perceeldeel, waarop de ontwikkeling wordt voorgenomen, aangeduid met de gele cirkel.



Figuur 1 Uitsnede ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

Hierna is een uitsnede opgenomen van de luchtfoto waarop het plangebied is aangeduid. Het perceel waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft is daarin blauw omrand. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gesitueerd. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf dat feitelijk niet meer actief is maar nog wel als zodanig positief bestemd. Zuidelijk van het plangebied ligt een verhuurbedrijf in sanitaire units dat eigendom is van de dochter van initiatiefnemers. De initiatiefnemers zelf wonen in de woning oostelijk van het plangebied gelegen. Westelijk van het plangebied liggen enkele percelen waar sprake is van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals opslag van goederen en caravanstalling. Voor het overige zijn er hoofdzakelijk burgerwoningen gelegen.

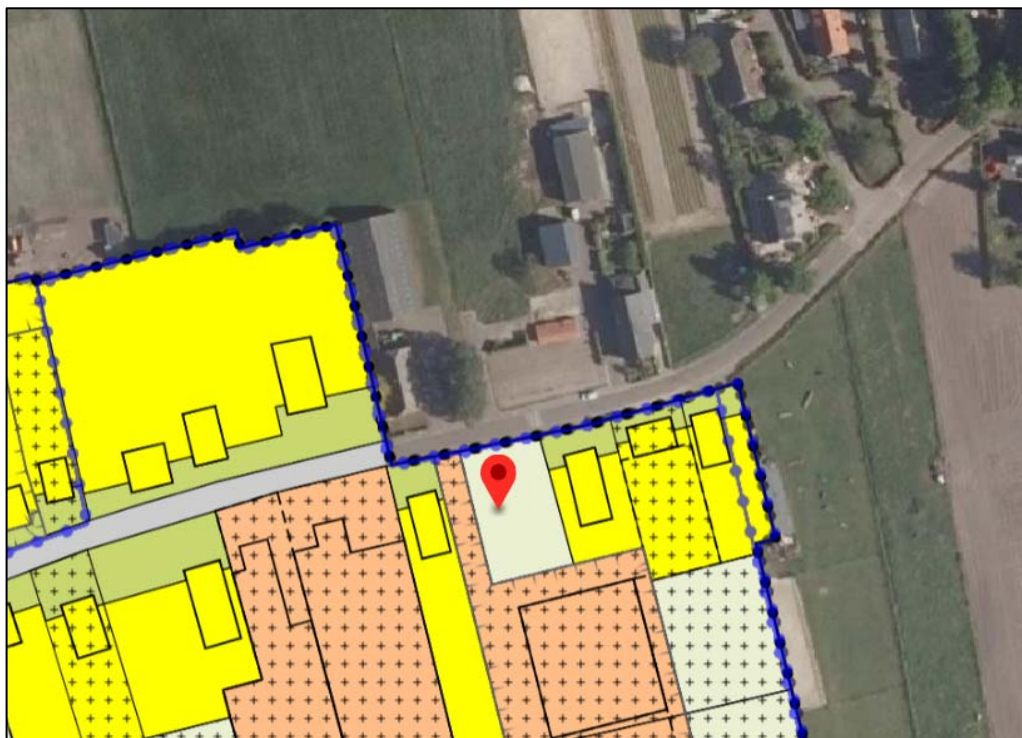


Figuur 2 Uitsnede luchtfoto met de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving

1.3. *Geldend bestemmingsplan*

Thans vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan "Elshout", zoals laatstelijk vastgesteld op 20 december 2016. Voorts zijn relevant het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Heusden, vastgesteld op 18 september 2018 en het bestemmingsplan Wonen dat is gelegd op 13 juli 2021.

Hierna is een uitsnede van de verbeelding opgenomen van het bestemmingsplan "Elshout", waarbij de aanwijzer de locatie duidt.



Figuur 3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Elshout" (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het perceel geldt de enkelbestemming “Agrarisch”.

Het geldende plan maakt de nieuwbouw van een woning niet rechtstreeks mogelijk. Daarom dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, dat daarin voorziet.

1.4. *Leeswijzer*

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en de gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan de geldende beleidskaders van rijk, provincie en gemeente.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beoordeling gegeven van de relevante milieuaspecten

en in hoofdstuk 5 wordt een toetsing gedaan aan de relevante omgevingsaspecten. In

hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht terwijl hoofdstuk 7 ingaat op de

uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 8 wordt ten slotte de procedure globaal toegelicht.



Figuur 5 Huidige situatie plangebied

2.2. Gewenste situatie

Met dit bestemmingsplan wordt de realisering van één nieuwe vrijstaande woning op het perceel tussen Mariëndonkstraat 21 en 25 mogelijk gemaakt.

Op 11 oktober 2019 is een principeverzoek ingediend om medewerking te krijgen voor het bouwen van een vrijstaande woning op voornoemd perceel. Op 13 juli 2020 hebben burgemeester en wethouders daarop een positieve reactie gegeven in die zin dat zij instemmen met het bouwen van één vrijstaande woning. Aan die medewerking zijn enkele randvoorwaarden verbonden. Dat zijn:

- Er dient voor wat betreft de bouwvoorschriften te worden aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de naastgelegen woningen;
- Er dient een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï te worden aangeleverd;
- Er dient te worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij is van belang:
 - Het perceel ligt binnen de geurcontour van de veehouderij aan de Mariëndonkstraat 20. De woonbestemming moet op ten minste 50 meter van de stal van Mariëndonkstraat 20 liggen;
 - Nabij het perceel ligt een veehouderij aan de Wolfshoek 74. Door geurberekeningen moet worden aangetoond dat ter plaatse van het bouwvlak en de vergunningsvrije uitbreidingsmogelijkheden van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (voorgrondbelasting is maximaal 5 ouE/m³);
 - Het perceel ligt naast een perceel met bestemming Gemengde Doeleinden (GD) categorie A en B bedrijven toegestaan. De afstand van het bouwvlak en de vergunningsvrije uitbreidingsmogelijkheden van de woning tot de bestemming GD moet ten minste 10 m bedragen dan wel moet gemotiveerd worden aangetoond dat bij een kleinere afstand een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

3. Beleidskader

3.1. *Inleiding*

Dit hoofdstuk richt zich op de geldende beleidskaders die van toepassing zijn op het plangebied en het daarin voorgenomen initiatief.

3.2. *Rijksbeleid*

3.2.1. Structuurvisie Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Structuurvisie Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Deze structuurvisie biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Behoud van omgevingskwaliteit staat centraal in de NOVI. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

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

De inhoudelijk belangrijkste keuzes daarbij zijn:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen;
- de transitie van de energievoorziening, bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit;
- de transitie naar een circulaire economie met behoudt van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee stuurt het Rijk op de verstedelijking in samenhang bereikbaarheid, benutten we het potentieel van heel Nederland;
- concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en behouden hiermee de openheid van het landschap;
- op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Toetsing initiatief

In de Nationale Omgevingsvisie zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle

bewoners van Nederland. Met de ontwikkelingen binnen het projectgebied zijn geen nationale belangen gemoeid.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort: Barro) geborgd. Dat besluit is op 30 december 2011 in werking is getreden. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd.

Toetsing initiatief

Er zijn geen nationale belangen die invloed hebben op het initiatief.

3.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Ladder duurzame verstedelijking)

Op grond van art. 3.1.6 Bro geldt de verplichting om in de toelichting van een ruimtelijk plan aandacht te besteden aan het aspect 'duurzame verstedelijking', wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking. Art. 1.1.1. Bro definieert het begrip stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Overheden dienen op grond van art. 3.1.6 Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. In de eerste plaats geschiedt dat door de behoefte aan de desbetreffende stedelijke ontwikkeling te onderbouwen. Uitgangspunt is vervolgens dat, met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, de nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling daarentegen voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat eveneens worden gemotiveerd in de plantoelichting.

Toetsing initiatief

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één woning. Gelet op dit aantal voorziet het plan in lijn met de rechtspraak niet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is dan ook niet van toepassing.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie heeft op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant' vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant' geeft de provincie een doorkijk op het provinciale grondgebied naar 2050. Zij geeft hierbij een tussenstand van waar zij in 2030 moet staan om de doelstellingen te halen. In de visie zijn een aantal hoofdpogaven opgenomen. Het gaat om één basisopgave en een aantal hoofdpogaven. Het gaat om de volgende:

- De basis op orde (hoofdpogave). Als de basis niet op orde is, gaat dit ten koste van het vestigingsklimaat.
- Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;

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

Toetsing initiatief

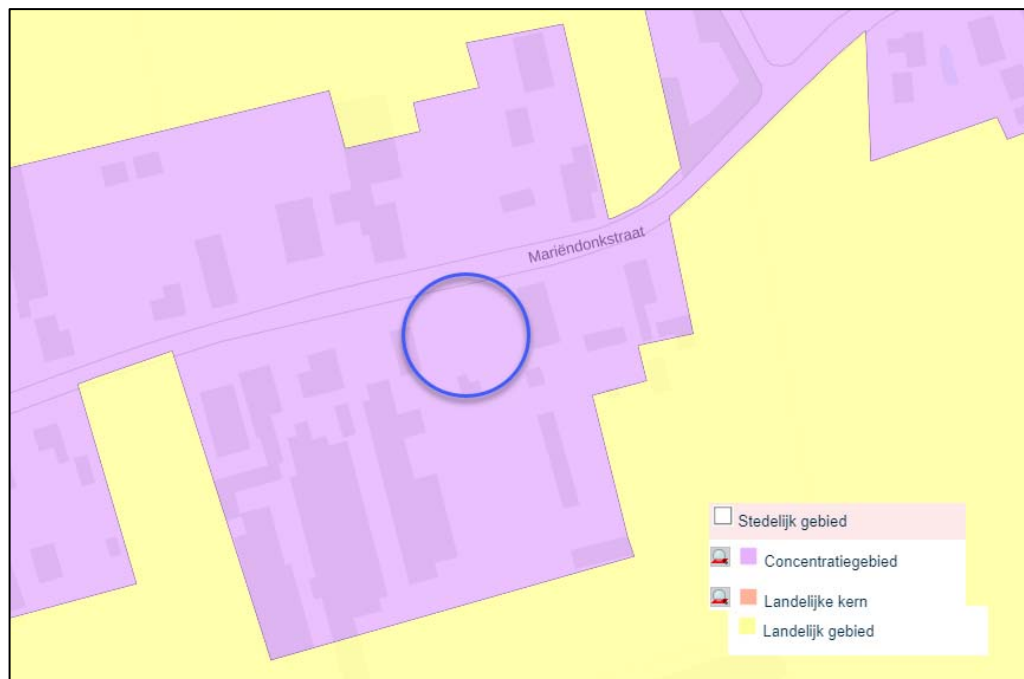
De omgevingsvisie doet geen uitspraken over kleinschalige initiatieven als de onderhavige.

3.3.2. Interim Omgevingsverordening Brabant

Algemeen

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

In de onderstaande figuur is een afdruk opgenomen van de kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening.



Figuur 6 uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Brabant

Op basis van de regels van de verordening die gelden voor locaties binnen 'Stedelijk gebied', kan daar onder meer nieuwbouw van woningen plaatsvinden.

Op grond van artikel 3.42 lov moet een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied liggen en een onderbouwing bevatten waaruit blijkt dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

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.

Hierna wordt het initiatief aan deze voorwaarden getoetst.

Ad. a: bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving

De locatie waarop het planvoornemen betrekking heeft, biedt kansen vanuit kwalitatief oogpunt. Hiermee wordt een open plek in een lint opgevuld. Uit het vervolg van deze toelichting en uit de daarbij behorende onderzoeken en rapporten zal blijken dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit en een veilige en gezonde leefomgeving. Bovendien is gelet op de reeds aanwezige woningen in de directe omgeving ook het gebruik van de gronden voor agrarische activiteiten niet langer opportuun. Een logischere invulling voor het perceel betreft een woonfunctie.

Ad. b: bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden

Er is sprake van de invulling van een open plek in het lint, die geen relevant doorzicht naar het achterliggende gebied bewerkstelligt. Het perceel is thans onbebouwd en er is geen leegstaand vastgoed elders in de gemeente dat voor cliënten geschikt is voor een transformatie. Met het plan wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt van inbreiding.

Ad. c: geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie

Er zal gebruik worden gemaakt van het dak van het gebouw om daar zonnepanelen op aan te brengen.

Ad. d: houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water

Hemelwater zal worden geborgen op het perceel rekening houdend met de randvoorwaarden van waterschap en gemeente.

Ad e: geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit

De mogelijkheden om met dit plan optimaal invulling te geven aan mobiliteit zijn beperkt. Binnen de kern Elshout is sprake van een beperkte ontsluiting met het openbaar vervoer. Vervoer per fiets is daarentegen wel goed mogelijk door de ligging nabij de kern.

Ad f: draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het toevoegen van een nieuwe woning draagt bij aan een verbetering van de leefbaarheid en economisch draagvlak voor de aanwezige voorzieningen binnen de kern.

Toetsing initiatief

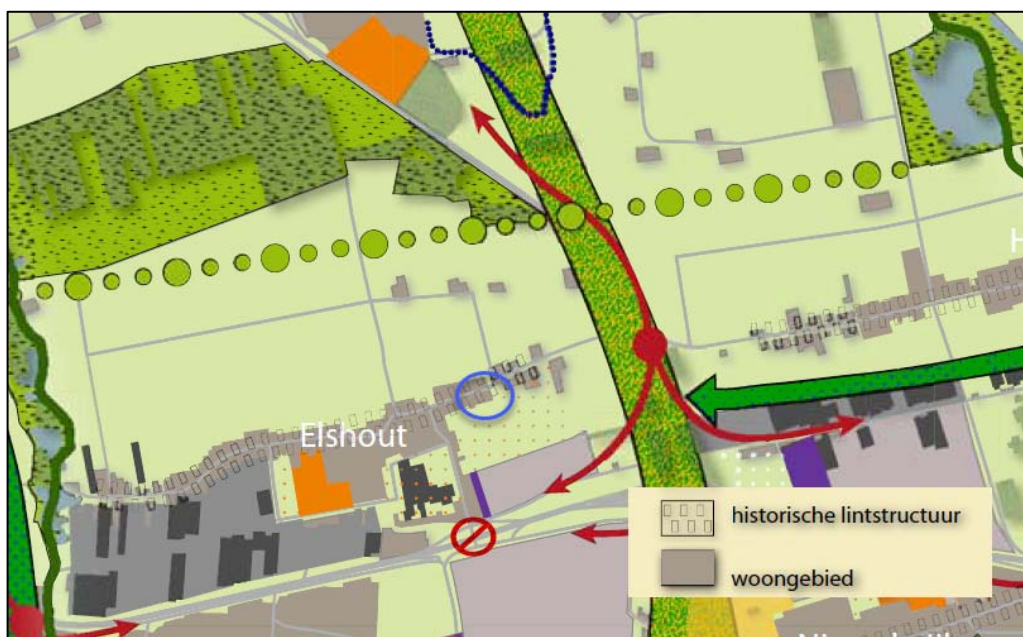
De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden die voortvloeien uit de Interim omgevingsverordening.

3.4. Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt het met het initiatief verband houdende gemeentelijke beleid uiteengezet.

3.4.1. Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 21 juli 2009 de Structuurvisie “Ideeën voor een plek” vastgesteld. In de structuurvisie wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Heusden tot het jaar 2030 weergegeven. Het is een beschrijving van de meest gewenste ontwikkeling op hoofdlijnen van de gemeente. Het is een indicatief plan, waarbij geen concrete bestemmingen worden vastgelegd. De structuurvisie bestaat uit een visiedocument, een plankaart en een achtergronddocument met bijlagen. Er is hierna een uitsnede opgenomen van het visiedocument opgenomen, waarop de locatie met de blauwe cirkel is geduïd.



Figuur 7 Uitsnede visiedocument Structuurvisie Mariëndonkstraat tussen 21 en 25, Elshout

In hoofdstuk 5 is de gemeentelijke visie op het wonen weergegeven. Hieruit blijkt dat de er ruimte is voor het realiseren van nieuwe woningen in de periode tot 2030. Er wordt vanuit gegaan, mede gelet op het positieve standpunt van het college op het principeverzoek, dat er nog ruimte is in de programmering om een woning te bouwen.

Toetsing initiatief

Voor de projectlocatie bevat de structuurvisie geen directe aanknopingspunten.

3.4.2. Woonvisie 2020 - 2025

De gemeenteraad van Heusden heeft op 22 september 2020 de woonvisie voor de periode 2020-2025 vastgesteld. Deze visie, die als titel heeft “tHuis in Heusden”, verwoordt de opvatting die ten grondslag ligt aan die visie.

De gemeente vindt het belangrijk dat de inwoners naar tevredenheid wonen en dat ze hier een wooncarrière kunnen doorlopen. De meeste inwoners van Heusden zijn prima in staat om verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen woonsituatie. Echter mensen met

bepaalde kansen op de woningmarkt vanwege inkomen, gezondheid of anderszins, hebben ook recht op woonruimte in Heusden en verdienen aandacht. Met oog voor de gewenste kwaliteiten, geeft de gemeente samen met de expertise van hun partners in wonen, invulling aan de optimalisatie van plannen.

Vanuit onze merkbepofte ‘Dromen. Doen. Heusden.’ vindt de gemeente het logisch dat inwoners zo veel mogelijk zelf kunnen bepalen hoe ze willen wonen, zowel in bestaande wijken als in een nieuwbouwoomgeving. De gemeente stelt zich daarbij faciliterend op.

Belangrijke onderwerpen in de visie zijn nieuwbouw (eerst inbreiding en dan uitbreiding), 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 woonwagenbewoners. Deze visie moet bijdragen aan verbreding en verruiming van de woonkwaliteiten in Heusden, voor iedereen.

In de visie worden criteria benoemd voor nieuwbouw bij inbreiding en uitbreiding. Dat zijn, voor zover van belang gelet op de omvang van het initiatief met slechts één woning:

- bij nieuwe ontwikkelingen wordt een afweging gemaakt tussen ruimtelijke, maatschappelijke en economische belangen waarbij de beoogde exploitatie-inkomsten niet primair leidend maar plannen uiteraard wel financieel haalbaar moeten zijn;
- bij nieuwbouw dagen we partijen uit om zoveel mogelijk in te zetten op consumentgericht, levensloopbestendig, circulair en duurzaam bouwen, overeenkomstig ‘Heel Heusden Duurzaam’;
- we blijven inspelen op de behoefte aan consumentgericht maatwerk waaronder bouwkevels voor particulieren, CPO, tiny houses en alternatieve woonvormen (met gemeenschappelijke voorzieningen).

Specifiek voor de realisering van nieuwbouw in het geval van inbreiding heeft de gemeente, voorzover relevant de navolgende criteria bepaald:

- voor de mogelijkheden van inbreiding vormen de structuurvisie en bestemmingsplannen de leidraad;
- de te verwachten extra ruimte in de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering, als gevolg van de nieuwe provinciale prognose, zetten we in voor inbreidingslocaties, als kwalitatieve en duurzame aanvulling op de segmenten binnen zowel de bestaande woningvoorraad als de exploitatiegebieden;
- de te bouwen woningen op inbreidingslocaties vormen een kwalitatieve aanvulling/verbreding van het programma voor uitbreidingslocaties (niet meer van hetzelfde);
- omdat intensivering van bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied op gespannen voet staat met de klimaatstresstest, worden bij inbreiding de mogelijke gevolgen in de afweging meegenomen.

De gemeente streeft naar een evenwichtige groei van het woningaanbod. Onder evenwichtig wordt verstaan dat de gemeente in de pas loopt met de autonome ontwikkelingen en een bijdrage kan leveren aan de regionale opgaven. Over de omvang van de bouwopgave zijn afspraken gemaakt met de provincie.

In de woningbouwplanning is ruimte voor gemiddeld vijf woningen per jaar om invulling te kunnen geven aan de beleidsregel dat particulieren in principe altijd toestemming krijgen om één extra woning op hun perceel toe te voegen (mits aan alle ruimtelijke voorwaarden is voldaan).

Toetsing initiatief

Het initiatief past binnen de relevante criteria zoals die zijn gedefinieerd in de Woonvisie en past bovendien binnen de gemeentelijke woningbouwplanning.

3.4.3. Beleidsregel particuliere woningbouwverzoeken 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Heusden heeft op 9 juni 2021 de geactualiseerde beleidsregel vastgesteld die het mogelijk maakt om, voor zover de wettelijke regels hieraan niet in de weg staan en aan alle overige randvoorwaarden wordt voldaan, particuliere verzoeken voor woningbouw op eigen grond kunnen worden toegekend onder meer als het maximaal één extra woning betreft waarbij het perceel niet al eens eerder is gesplitst ten behoeve van een soortgelijk verzoek.

Particuliere woningbouwverzoeken die niet expliciet als locatie zijn opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning kunnen op basis van die beleidsregel worden toegekend, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de initiatiefnemer toont aan dat het verzoek voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening;
2. het verzoek voldoet aan de criteria en randvoorwaarden in de door de gemeenteraad op 22 september 2020 vastgestelde visie: 'tHuis in Heusden Woonvisie 2020-2025 gemeente Heusden', of diens opvolger tijdens de geldingsperiode van deze beleidsregel

In de vorige paragraaf is aangetoond dat het verzoek voldoet aan de Woonvisie terwijl in de volgende hoofdstukken zal worden gemotiveerd dat dit tevens voldoet aan het beginsel van een goede ruimte ordening.

4. Milieuaspecten

4.1. Wegverkeerslawaaï

Het initiatief betreft het bouwen van een woning binnen de bebouwde kom. Een woning is een geluidgevoelig object. Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeurgrenswaarde. Voor nieuwe situaties (nieuwe wegen of nieuwe woningen) bedraagt deze 48 dB.

Het perceel is gelegen aan een weg, de Mariëndonkstraat, die ter plaatse is aangeduid als een 30 kilometer zone. Op grond van artikel 74, tweede lid, onder b van de Wet geluidhinder (Wgh) is de normstelling van de wet daarop formeel niet van toepassing. Het perceel ligt eveneens binnen de (verlengde) geluidszone van de buiten de bebouwde kom gelegen (deel van de) Mariëndonkstraat en Bredenkampweg (60 km-wegen).

Op basis van de relevante gegevens m.b.t. de verkeersintensiteiten is op de grenzen van de geprojecteerde bouwvlak in het plangebied de geluidsbelasting L_{den} ten gevolge van het wegverkeer berekend. De berekeningsresultaten zijn in onderstaande tabel kort samengevat, waarbij immissiepunt A1 de voorzijde van het bouwvlak representeert en A2 en A3 de beide zijkanten daarvan. Daaruit blijkt dat op alle immissiepunten wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Immissiepunt	geluidsbelasting L_{den} in dB		
	Mariëndonkstraat ^{*)}	Bredenkampweg ^{*)}	Gecumuleerd ^{**)}
A1	48	24	53
A2	41	17	46
A3	40	21	45

^{*)} Inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.
^{**)} Exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Figuur 8 berekeningsresultaten wegverkeersgeluid

Tevens is de gecumuleerde belasting vanwege de beide wegen in beeld gebracht. Die gecumuleerde belasting is moet worden bepaald exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder en lijkt daardoor hoger maar is dat feitelijk niet.

De conclusie is dat met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaaï sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Een afschrift van het akoestisch rapport van K&M Akoestisch Adviseurs is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

4.2.1. Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen c.q. uit te breiden.

Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen (blijven) uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt algemeen gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009).

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vorm van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. In de onderhavige situatie is sprake van een plangebied dat kan worden gekwalificeerd als gemengd gebied. Immers er liggen verschillende bedrijven in de omgeving en bovendien ligt het plangebied aan de doorgaande weg die onderdeel is van de hoofdwegenstructuur van het dorp. De richtafstanden kunnen derhalve met één afstandsstap worden verlaagd.

In de hiernavolgende paragrafen zal specifiek worden ingegaan op de twee meest nabijgelegen bedrijven. De overige bedrijven liggen op zodanige afstand dat die geen belemmering opleveren. Op het aspect geur vanwege de nabijgelegen agrarische bedrijven wordt specifiek ingegaan in paragraaf 4.3.

4.2.2. Mariëndonkstraat 25

Op het achtergelegen perceel is een verhuurbedrijf gevestigd in mobiele sanitaire voorzieningen. De toegang van dit bedrijf ligt westelijk van het plangebied. Dit bedrijf valt in milieucategorie 2, waarbij het maatgevende aspect geluid betreft. Bij een milieucategorie 2 bedrijf behoort een richtafstand van 30 meter voor een omgevingstype rustige

woonwijk/rustig buitengebied. De omgeving waarin het perceel ligt, kan echter worden getypeerd als een gemengd gebied, zodat de afstand met één stap mag worden verkleind. Deswege geldt een richtafstand van 10 meter. Door het bouwvlak te situeren op minimaal 10 meter afstand van zowel het bedrijfsterrein als de inrit is sprake van een aanvaardbare situatie.

4.2.3. Mariëndonkstraat 17

Voor het perceel Mariëndonkstraat 17 geldt een bestemming “Gemengd” waarbinnen bedrijven zijn toegestaan in de categorie A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering bevat tevens een regeling op basis van het principe van functiemenging zonder richtafstanden, met een Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijven in categorie A, categorie B en categorie C. Categorie A- bedrijven voeren activiteiten uit die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen –in gebieden met functiemenging– kunnen worden uitgevoerd. Categorie B-bedrijven voeren activiteiten uit die in gebieden met functiemenging kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

De afstand tussen het perceel met de bestemming “Gemengd” en het bouwvlak binnen het plangebied bedraagt 35 meter, zodat die geen belemmering oplevert.

4.2.4. Conclusie

De omgeving van het plangebied kan worden gekwalificeerd als gemengd gebied. De omliggende bedrijven liggen op voldoende afstand van het plangebied respectievelijk het bouwvlak. Bedrijven- en milieuzonering vormt daarom geen beletsel om het initiatief te realiseren.

4.3. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de veehouderijen. In de Wgv zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een burgerwoning). Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter lucht (afgekort als ouE/m³) dan wel in vaste afstanden, een en ander afhankelijk van soort gehouden dieren. Bij de normstelling wordt verder een onderscheid gemaakt tussen de ligging van het geurgevoelige object binnen of buiten concentratiegebieden en de ligging van het geurgevoelige object binnen of buiten de bebouwde kom.

Voor de bedrijven die vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit milieubeheer is een vergelijkbare regeling opgenomen in dat besluit.

De gemeente Heusden heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op grond van de Wet geurhinder en veehouderij af te wijken van de wettelijke de geurnormen en vaste afstanden. Daarvoor is de Verordening geurhinder en veehouderij Heusden 2012 van belang. Daarmee zijn de geurnormen voor de gehele gemeente (die voorheen deels binnen en deels buiten concentratiegebied viel) gelijkgetrokken. Op grond daarvan gelden de volgende normen:

- Voor bedrijven waarbij de dieren worden gehouden met omrekenfactoren:
 - binnen de bebouwde kom meer bedraagt dan 3,0 OU per kubieke meter lucht;

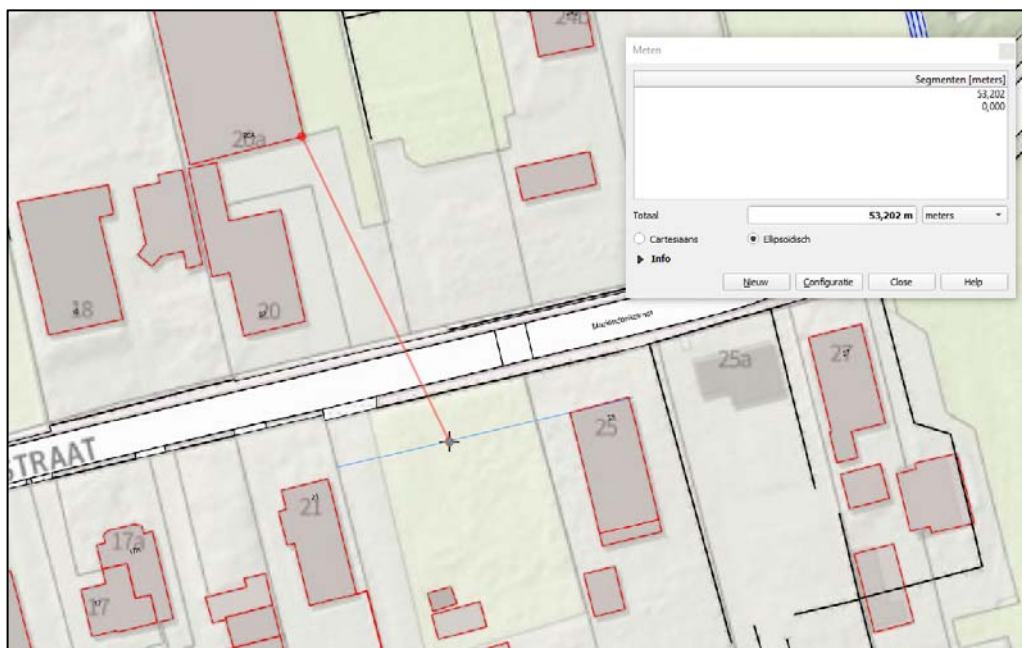
- buiten de bebouwde kom meer bedraagt dan 14,0 OU per kubieke meter lucht.
- Voor bedrijven waarvoor vaste afstanden gelden voor de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object:
 - Binnen de bebouwde kom 50 meter;
 - Buiten de bebouwde kom 25 meter.

De nieuw te bouwen woning is een geurgevoelig object in de zin van de Wgv. De geurbelasting op het perceel moet aanvaardbaar zijn, terwijl de te projecteren woning geen onaanvaardbare belemmering mag opleveren voor de ontwikkelmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Uit het Bestand Veehouderij Bedrijven (bvb) blijkt dat in de nabije omgeving van het perceel enkele veehouderijbedrijven gevestigd zijn. Die worden hierna apart beoordeeld.

4.3.1. Mariëndonkstraat 20

Het agrarische bedrijf aan de Mariëndonkstraat 20 staat weliswaar al jaren leeg, maar is formeel nog relevant omdat er nog een milieutoestemming op rust. Er geldt een milieuvergunning voor 40 zoogkoeien en 10 stuks vrouwelijk jongvee. Intussen zal daarop, naar mag worden aangenomen, van rechtswege het Activiteitenbesluit van toepassing zijn. Omdat dit dieren zijn zonder omrekenfactoren op grond van de Wgv, geldt daarvoor op grond van artikel 5, lid 1 Wgv respectievelijk artikel 3.118 van het Activiteitenbesluit milieubeheer in relatie tot artikel 5 van de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Heusden 2012 een vaste afstand van 50 meter. Op grond van artikel 4 van de Regeling geurhinder en veehouderij wordt die afstand gemeten vanaf de buitenzijde van een geurgevoelig object tot het dichtstbij zijnde emissiepunt. Uit onderstaande figuur blijkt dat, bij een emissiepunt op de voorzijde van de stal (worst case), die afstand ruim 53 meter bedraagt en dus ruimschoots aan die afstandseis van 50 meter wordt voldaan.

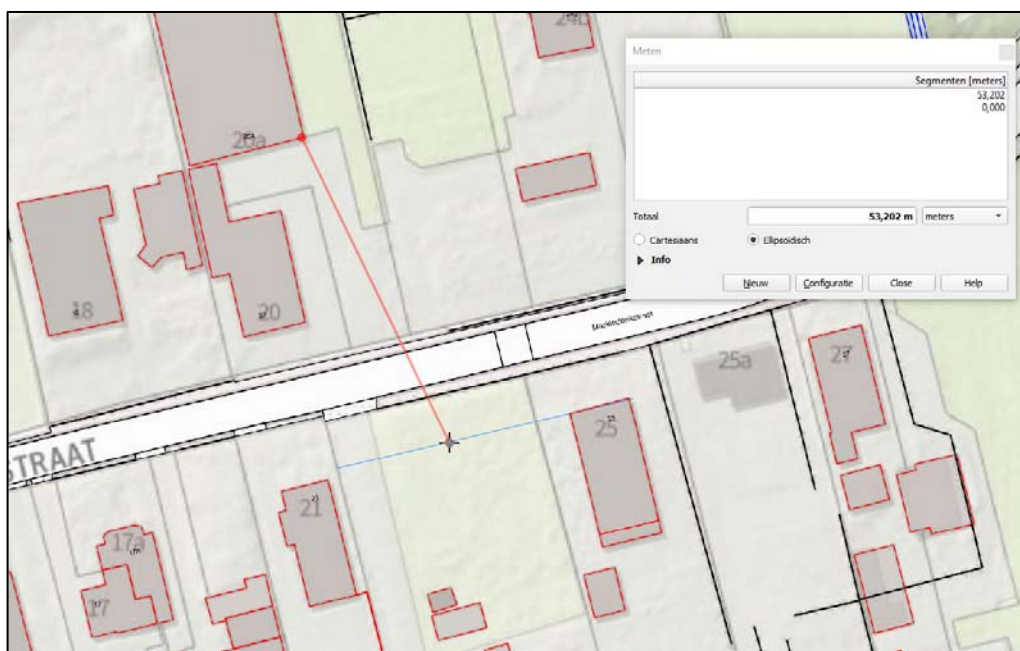


Figuur 9 afstand tussen geometrisch middelpunt van de stal en de voorzijde bouwvlak woning

Daarnaast geldt op basis van artikel 5 van de Wgv, respectievelijk artikel 3.119 van het Activiteitenbesluit milieubeheer een minimale afstand tussen het dierenverblijf en de

buitenzijde van een geurgevoelig object. Uit de onderstaande figuur blijkt dat die afstand vanaf de voorzijde van het bouwvlak tot de voorzijde van het dierenverblijf ruim 53 meter bedraagt zodat ook aan die eis worden voldaan.

Daaruit kan de conclusie worden getrokken dat dit bedrijf geen belemmering oplevert voor de te realiseren woning. Andersom geldt dat die nieuwe woning geen belemmering oplevert voor de ontwikkelmogelijkheden van het bedrijf. Daarbij is tevens van belang dat er al bestaande woningen op een kortere afstand liggen dan de te projecteren woning die meer bepalend zijn voor (het ontbreken van) ontwikkelmogelijkheden van het bedrijf.



Figuur 10 afstand tussen dierenverblijf en voorzijde bouwvlak woning

4.3.2. Wolfshoek 74

Op het adres Wolfshoek 74 is een agrarisch bedrijf gevestigd waarvoor een milieuvergunning geldt voor het houden van 17.793 ouderdieren van vleeskuikens. Gelet op de afstand ten opzichte van dat bedrijf en gezien het feit dat dit het enige bedrijf is in de directe omgeving waar dieren worden gehouden met omrekenfactoren, is voor de beoordeling van de gevolgen daarvan t.o.v. het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning vooral de voorgrondbelasting relevant. Dat wil zeggen de geurbelasting die door dit bedrijf wordt veroorzaakt op de projectlocatie. Daarnaast dient inzichtelijk te worden gemaakt in hoeverre de realisering van de nieuwe woning gevolgen heeft voor de ontwikkelmogelijkheden van het bedrijf.

In de onderstaande figuur is een afdruk opgenomen van de berekende geurbelastingen (met toepassing van de meest recente V-stacks Vergunning, versie 2020). De volledige berekening is bijgevoegd als bijlage 2. Daaruit blijkt dat op bestaande woningen in de directe omgeving de geldende geurnorm van 3 ouE/m^3 die geldt voor de vergunningverlening aan het bedrijf reeds wordt overschreden. Met name zijn daarbij relevant de woningen Mariëndonkstraat 25 en 27, aangezien de projectlocatie nabij die beide locaties is gelegen. Die beide panden liggen dichterbij de emissiebronnen van het bedrijf dan het bouwvlak in het plangebied van het voorliggende plan. De conclusie daaruit is dat de voorgenomen woning geen extra belemmering oplevert voor (de ontwikkelmogelijkheden van) het bedrijf aan de Wolfshoek 74, aangezien die reeds wordt beperkt door de bestaande woningen.

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
3	Mariendonk 25 achter	138 510	412 756	3,0	5,5
4	Mariendonk 27 achter	138 546	412 770	3,0	5,7
5	achtergr. bouwvl	138 485	412 749	5,0	5,0

Figuur 11 resultaten geurberekening agrarisch bedrijf Wolfshoek 74

Vervolgens dient te worden bepaald in hoeverre in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Het gemeentebestuur hanteert daarbij als richtsnoer een maximale voorgrondbelasting van 5 ouE/m³. Daarbij is op basis van de milieukwaliteitscriteria van het RIVM sprake van een redelijke goede milieukwaliteit. Uit de bovenstaande figuur blijkt dat op een afstand van 12 meter uit de achtergrens van het perceeldeel sprake is van een belasting van 5,0 ouE/m³. De achtergrens van het bouwvlak is daarom bepaald op 12 meter uit de achtergrens van het plangebied. Om te voorkomen dat er in het deel tussen de achtergrens van het perceel en de achterzijde van het bouwvlak via vergunningvrij bouwen geurgevoelige objecten zouden kunnen worden toegevoegd c.q. uitgebreid, is in de regels van het plan via een specifieke bouwaanduiding een passende regeling opgenomen waardoor aldaar geurgevoelige objecten worden uitgesloten.

Voor wat betreft stof kan, op basis van de berekeningen uitgevoerd in het kader van de actualisatie van de milieuvergunning voor Wolfshoek 74 in mei 2011, worden geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering oplevert voor het initiatief. Voor het overige wordt het aspect luchtkwaliteit in de volgende paragraaf besproken.

4.3.3. Conclusie

De omliggende agrarische bedrijven worden in hun ontwikkelmogelijkheden niet belemmerd door de toevoeging van de nieuwe woning binnen het plangebied, omdat meerdere reeds bestaande woningen op kortere afstanden van de onderscheiden emissiebronnen liggen. Ter plaatse van het plangebied is voor zover het de agrarische functie op Mariëndonkstraat 20 betreft sprake van voldoende afstand tussen dat bedrijf en het bouwvlak voor de nieuwe woning. Voor wat betreft Wolfshoek 74 geldt dat ter plaatse van het bouwvlak voor wat betreft geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om te voorkomen dat op het perceeldeel achter het bouwvlak geurgevoelige objecten worden toegevoegd c.q. uitgebreid wordt in de regels een aanduiding opgenomen die dat verhindert. Daarmee voldoet de situatie aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat.

4.4. Bodem

Voor het initiatief tot de bouw van de vrijstaande woning op het perceel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd overeenkomstig NEN 5740. Het doel van het onderzoek is vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen bouw van een woning. Het onderzoeksterrein betreft het gehele plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd in mei 2021. Een afschrift van dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Op basis daarvan kan het volgende worden geconcludeerd:

- De licht puinhoudende bovengrond is in 2 mengmonsters onderzocht en blijkt licht verontreinigd met koper, lood en zink.
Deze verhogingen aan koper en zink mochten verwacht worden op basis van

onderzoeksgegevens in de directe omgeving. Koper en zink in de bovengrond zijn toe te schrijven aan de vroegere uitstoot van het voormalige scheepsschroevenbedrijf Lips te Drunen.

- Uit het uitgevoerde onderzoek naar asbest in de licht puinhoudende bovengrond blijkt dat het asbestgehalte < 2 mg/kgds bedraagt, hetgeen aangeeft dat de bodem vrij is van asbest.
- In de onverdachte ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW2000 aangetroffen;
- In het grondwater zijn zink, molybdeen en barium licht verhoogd aangetroffen. Deze verhogingen hebben geen consequenties

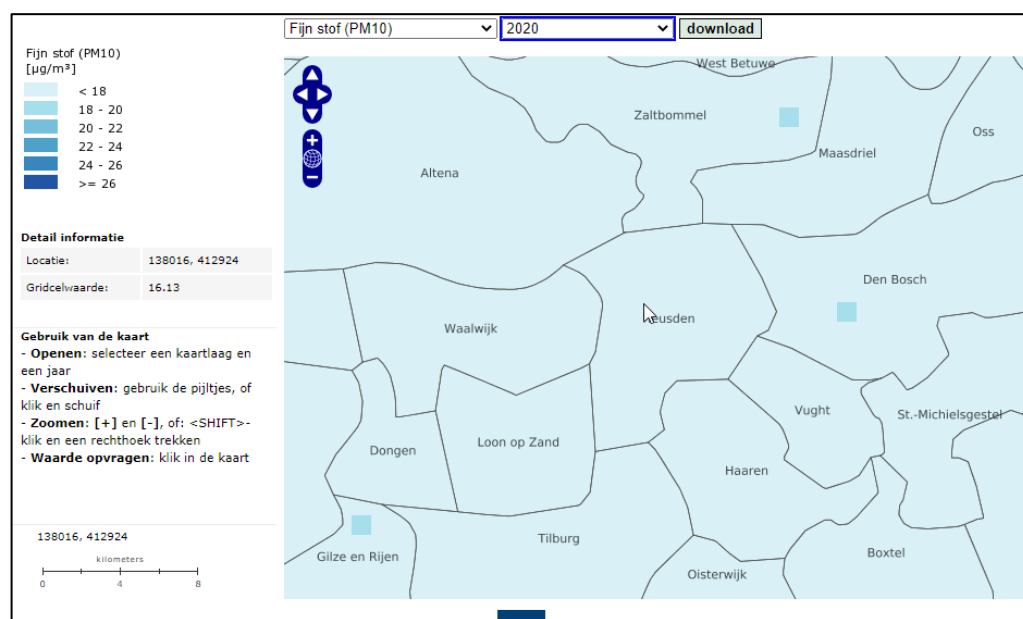
Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de bouw van een woning.

4.5. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijnstof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet overal voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. Om de luchtkwaliteit te verbeteren is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld. Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

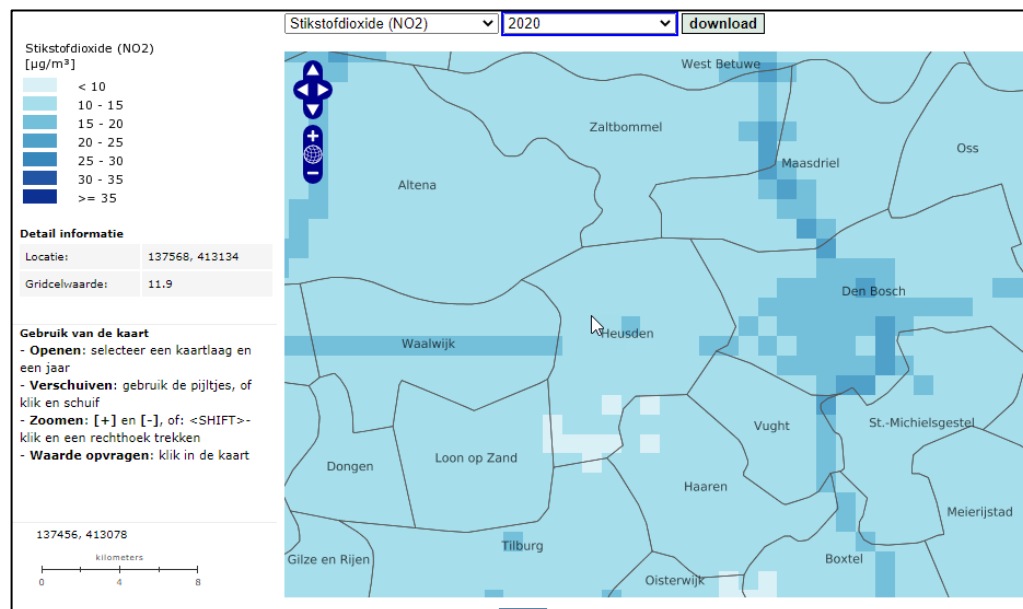
Met behulp van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (RIVM) kan de jaargemiddelde achtergrondconcentratie worden achterhaald voor diverse stoffen waaronder stikstofdioxide en fijn stof. Het onderstaand kaartje geeft die weer voor fijn stof.



Figuur 12 afdruk Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland met jaargemiddelde concentratie PM₁₀.

Uit dit overzicht blijkt dat de heersende achtergrondconcentratie onder de $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ is en dus aanmerkelijk lager is dan de wettelijke jaargemiddelde concentratie van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Voor wat betreft de achtergrondconcentratie van stikstofdioxide (NO_2) geeft de onderstaande figuur de achtergrondconcentratie aan.



Figuur 13 Afdruk Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland met jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2)

Uit dit overzicht blijkt dat heersende achtergrondconcentratie stikstofdioxide op zijn hoogst tussen 10 en $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ aanmerkelijk lager is dan de wettelijke jaargemiddelde concentratie van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in het Besluit Niet in betekende mate bijdragen (NIBM) gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. voor woningen) is dit gekwantificeerd in de Regeling NIBM en hoeft dat dus niet te worden onderzocht. Volgens de Regeling NIBM draagt een plan niet in betekende mate bij als sprake is van minder dan 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Omdat het hier slechts gaat om de toevoeging van één woning is toetsing aan de grenswaarden derhalve niet noodzakelijk, aangezien die woning niet in betekende mate bijdraagt.

De conclusie is dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de realisering van de woning.

4.6. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau

(plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in allerlei andere regelingen, zoals het Activiteitenbesluit, veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb), "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het Basisnet.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

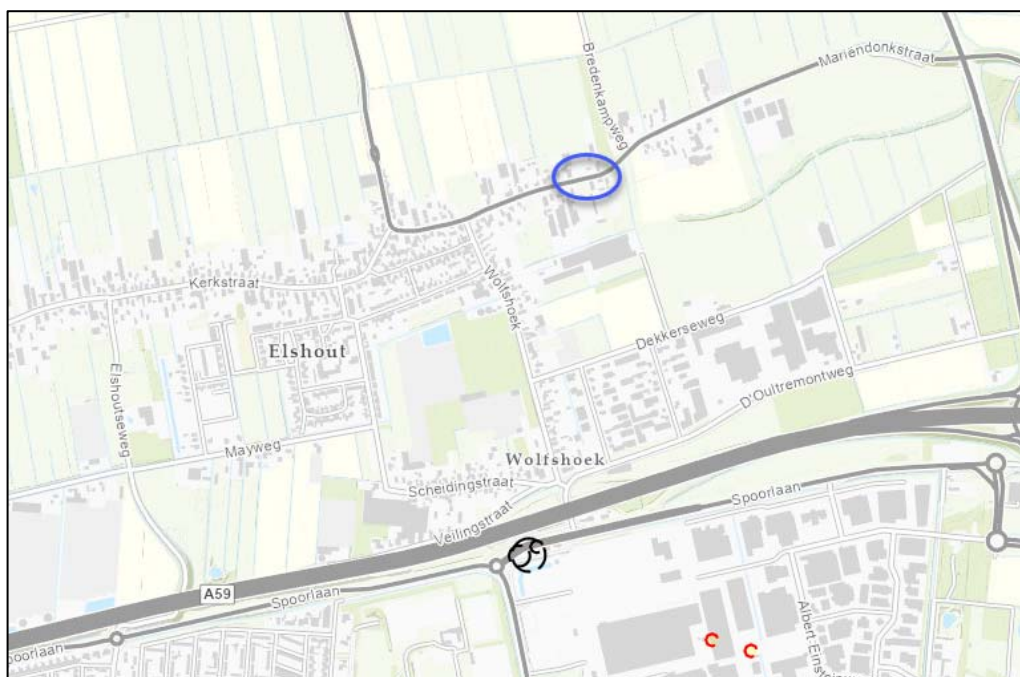
Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. 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/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve.

Met dit bestemmingsplan wordt een woning toegevoegd in het plangebied. Hierna is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Figuur 14 Uitsnede Risicokaart Nederland perceel Mariëndonkstraat 23 Elshout

Uit de uitsnede blijkt dat er in de relevante omgeving van het plangebied geen risicobronnen binnen inrichtingen aanwezig zijn.

Op een afstand van ongeveer 700 meter van het plangebied bevindt zich de rijksweg A-59. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het relevante scenario voor de beoordeling van de externe veiligheid van deze transportas is een toxische wolk. Daarvoor geldt een relevante afstand als aandachtsgebied van 880 meter.

Een toxische wolk wordt veroorzaakt door een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank. Hierdoor ontstaat een gat in de tank, waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof. Voor het scenario toxische wolk is schuilen het beste handelingsperspectief. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van geldende energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid binnen het plangebied zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is ook beperkt.

De veiligheidsregio adviseert om de toekomstige bewoners actief te informeren over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.7. M.e.r. beoordeling

Voor bepaalde grootschalige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur dient op grond van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 een milieueffectrapportage opgesteld te worden. Hierin moet worden aangegeven wat de gevolgen zijn van de gewenste ontwikkelingen voor het milieu. In het Besluit m.e.r. is aangegeven in welke gevallen er onderzoek gedaan moet worden. Uitgegaan wordt daarbij van drempelwaarden. Afhankelijk van de grootte van het project zijn er twee mogelijkheden:

- Bij een project dat voorkomt in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r. en boven de daar genoemde drempelwaarden uitkomt, geldt een directe m.e.r.-plicht. In dat geval dient een m.e.r. opgesteld te worden. Dit geldt ook voor een project dat onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel C blijft, maar boven de drempelwaarden uit onderdeel D ligt en waarvoor een (kaderstellend) bestemmingsplan opgesteld wordt;
- Indien er geen directe m.e.r.-plicht geldt, kan er wel een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht gelden. Dit geldt voor projecten die in onderdeel D genoemd worden en niet boven de drempelwaarde uitkomen. Hierbij moet worden onderzocht of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er gelden geen vormvereisten, maar wel inhoudelijke vereisten: de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn moeten in acht worden genomen. Als de uitkomst is dat het uitgesloten is dat er belangrijke gevolgen voor het milieu zijn, dan dit moet in de toelichting van het bestemmingsplan worden gemotiveerd. Zijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

Het Europese hof heeft in 2009 een uitspraak gewezen, waaruit blijkt dat de omvang van een project niet de enige maatstaf is voor het bepalen van het al dan niet bestaan van een m.e.r.-plicht. Ook onder de drempelwaarden kan een project nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Indien het project onder de drempelwaarden blijft, geldt echter een vormvrije m.e.r. beoordeling.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. Het kan wel behoren tot onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. Dat betreft: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De drempel daarbij is:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Vaststaat dat dit plan onder de drempel blijft. Er wordt ten slotte maar één woning toegevoegd. De vraag dient echter allereerst te worden beantwoord of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarvan is geen definitie opgenomen, zodat de jurisprudentie daarvoor relevant is. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft daarover intussen enkele uitspraken gedaan. De Afdeling stelt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij is het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom I van categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit-m.e.r., niet afhankelijk van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In dit geval wordt er één vrijstaande woning ontwikkeld in een bestaand lint. Voorts ligt de locatie niet in of direct nabij een beschermd natuurgebied, is er geen risico op verontreiniging en leidt de ontwikkeling niet tot onevenredige hinder voor omliggende functies. Dat maakt dat het plan niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. De milieu-impact is gering. Derhalve is het niet noodzakelijk om een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren in het kader van dit bestemmingsplan.

4.8. Waterparagraaf

4.8.1. Algemeen

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021. Daarin worden de volgende principes vastgelegd:

- Integraal waterbeheer. Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet) water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen;
- Afwenteling voorkomen. Voorkomen dat waterkwantiteits- en kwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd door toepassing van de trits vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken;
- Ruimte en water verbinden. Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets verankerd in art. 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Dat betreft op nationaal niveau het al genoemde Nationaal Waterplan (NW), het Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Vanuit het Waterschap Aa en Maas is het Waterbeheerplan 2016-2021 van belang.

In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2016 – 2021 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

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

Keur

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

Legger

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

Intussen wordt overigens gewerkt aan het Waterbeheerplan 2020-2027. Dat is thans nog in voorbereiding.

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Waterplan Heusden 2018 – 2022, vastgesteld op 3 juli 2018. Het waterplan is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het waterplan legt de gemeente vast wat zij wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van het watersysteem. Dat plan geeft invulling aan het waterbeleid voor de gemeente Heusden met het benoemen van een vijftal 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.
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.
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.

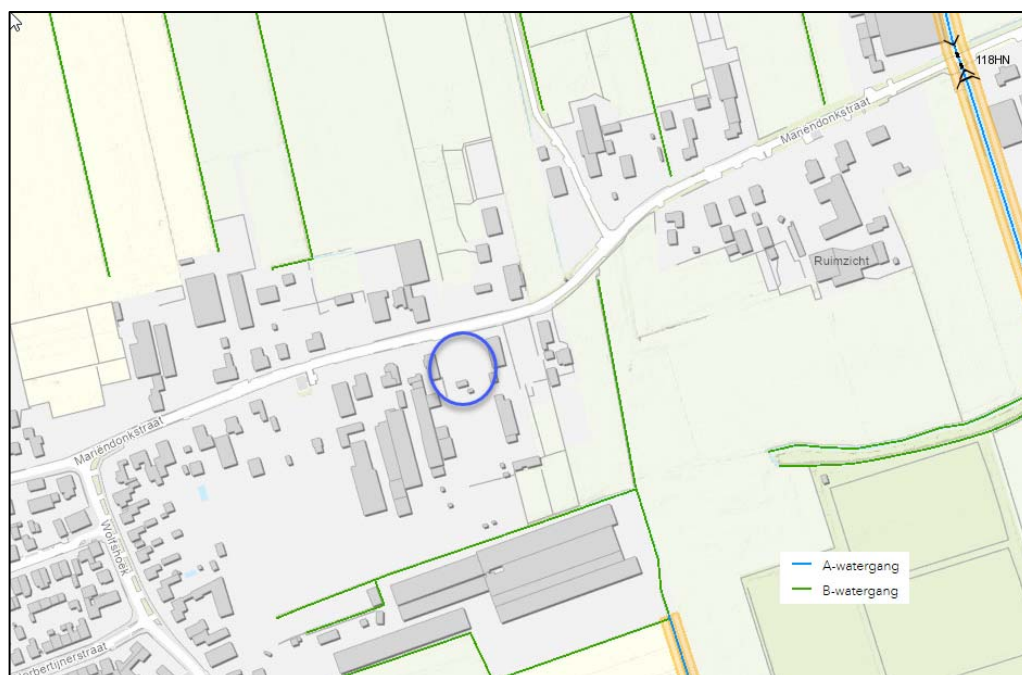
Als uitwerking van het waterplan heeft de gemeenteraad op 3 juli 2018 ook de waterverordening vastgesteld. Daarin zijn regels gesteld voor onder meer het lozen van afvloeiend hemelwater in de gemeentelijke riolering. De verordening bepaalt dat het

verboden is 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 als aangetoond kan worden dat er 26,2 mm kan infiltreren.

4.8.2. Beschrijving van het huidige watersysteem

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen aanwezig die relevant zijn voor het plangebied. In de hierna opgenomen figuur is een afdruk opgenomen van de legger.



Figuur 15 afdruk van Legger Waterschap Aa en Maas

4.8.3. Waterkwantiteit

Uitgaande van de beoogde invulling van het plangebied is de toename van het verhard oppervlak en de benodigde waterberging berekend.

In het onderstaande schema is een overzicht opgenomen van de oppervlaktes aan verhardingen en daken binnen het plangebied.

Oppervlaktes	Huidig in m ²	Toekomstig in m ²
Daken	0	125
Verharding	0	100
Onverhard	925	700
Totaal	925	925

Met de realisering van het plan neemt het verhard oppervlak toe. Vanuit het waterschap gelden geen eisen indien de toename van verhard oppervlak kleiner is dan 500 m². Bij een toename van verhard oppervlak minder dan 500 m² gelden de gemeentelijke regels zoals beschreven in paragraaf 4.8.1, hetgeen betekent 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 als aangetoond kan worden dat er 26,2 mm kan infiltreren. Maximaal moet er derhalve een waterbergingsvoorziening worden gerealiseerd van 1,3 m³ (225 m² x 0,0565 m). In het plangebied zal op een nader te bepalen wijze worden voorzien in een infiltratievoorziening van voldoende capaciteit.

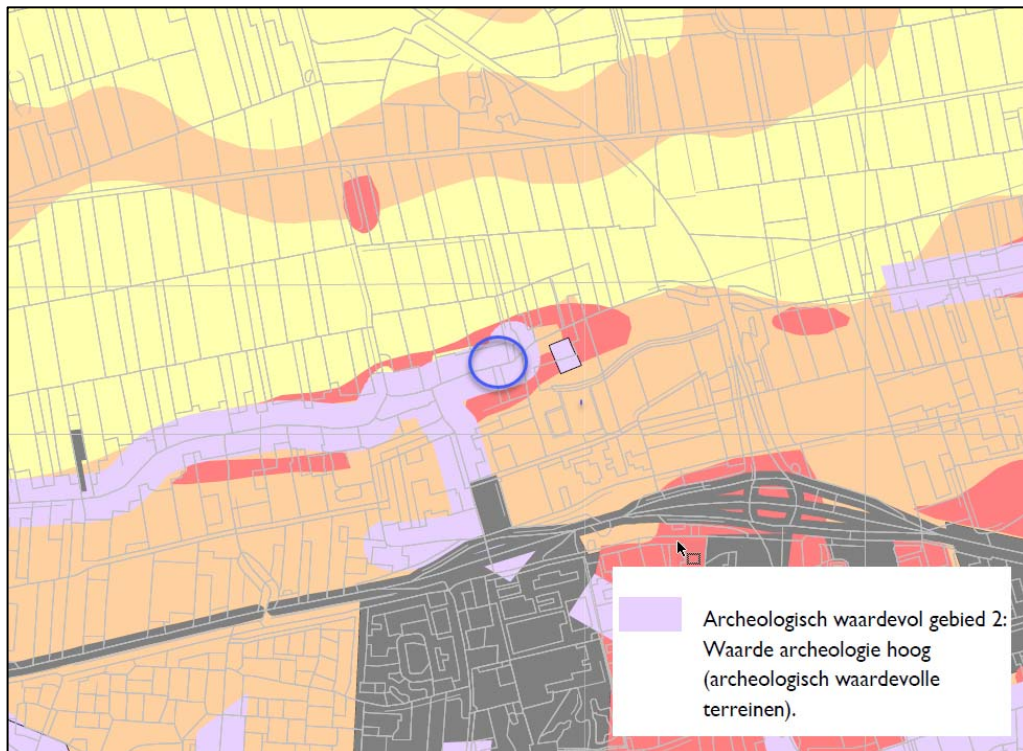
5. Omgevingsaspecten

5.1. Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1. Archeologie

In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld conform het Verdrag van Malta. Deze wet verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Voor de gemeenten Haaren, Heusden, Loon op Zand en Vught is een gemeentelijke Archeologische waarden- en verwachtingenkaart en een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld.

Het terrein waar de nieuwe woning geprojecteerd is, heeft in het geldende bestemmingsplan “Elshout” geen dubbelbestemming op het gebied van archeologie. In de onderstaande figuur is een afdruk opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente. Daaruit blijkt dat het plangebied een hoge archeologische waarde heeft.



Figuur 16 afdruk van archeologische beleidsadvieskaart gemeente Heusden

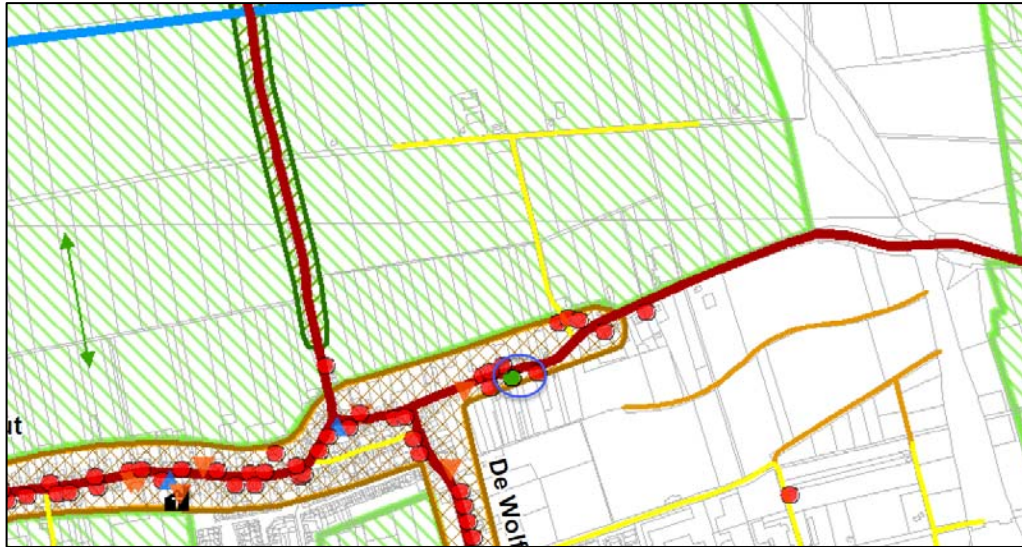
Overeenkomstig de beleidsadvieskaart wordt een passende dubbelbestemming ten behoeve van archeologie opgenomen op de verbeelding en een daarbij behorende regeling in de regels van het plan.

5.1.2. Cultuurhistorie

De Mariëndonkstraat vormt historisch een verbinding met de kern van Haarsteeg. In de straat zijn enkele woningen aangemerkt als beeldbepalend pand in het thans vigerende bestemmingsplan. Dat geldt bijvoorbeeld voor de naastgelegen woning op nummer 25. De projectlocatie zelf heeft geen bijzondere cultuurhistorische kwaliteiten.

Voor het aspect ‘cultuurhistorie’ is onder meer gekeken naar de Cultuurhistorische

Waardenkaart van de gemeente Heusden. Op de hierna opgenomen figuur is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart opgenomen.



Figuur 17 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie gemeente Heusden plangebied Mariëndonkstraat

Op deze kaart ligt het plangebied aan een historische geografische lijn van redelijke hoge waarde en maakt het plangebied onderdeel uit van het gebied dat als historische dorpsstructuur is aangeduid. De karakteristiek van dit gebied wordt in de provinciale kaders als volgt worden omschreven: Een ten noorden van Drunen gelegen enigszins slingerende oost-west getraceerde lintbebouwing langs de as Mariëndonkstraat, Heusdenseweg, Kerkstraat en Kapelstraat. De bebouwing staat overwegend met de gevel in een hoek op de straat en heeft hierdoor een verspringende rooilijn. De kerk (1878) is gelegen in het oostelijk deel van het bebouwingslint en wordt omringd door een lichte concentratie woonhuizen van na 1900. Naar het westen toe gaat de bebouwing geleidelijke over in meer verspreid gelegen kortgevelboerderijen. De lintbebouwing eindigt bij de Zeedijk, die de begrenzing van de Baardwijkse overlaat aangeeft. Elshout werd vermoedelijk reeds voor 1300 gesticht op een als gevolg van vervening en inklinking terug aan de oppervlakte gekomen dekzandrug. Het oostelijke gedeelte van Elshout is ingesloten door verschillende jongere uitbreidingswijken, waaronder de Schanswijk uit 1950-1955 met een aantal woningen in de stijl van de Delfste School. De relatie met de omringende landbouwgronden is in het westelijke gedeelte van de nederzetting dan ook veel sterker aanwezig dan in het oostelijke gedeelte. Na 1975 is in het lint plaatselijk nieuwbouw gerealiseerd. Het uitgangspunt van het vigerend beleid voor dit gebied is behoud van de kernkwaliteiten.

In de toelichting bij de cultuurhistorische waardenkaart wordt ten aanzien van de historische geografie van het gebied nog het navolgende opgemerkt. Vóór de elfde eeuw was het gebied tussen de oeverwallen rond de Oude Maas en de Loonse en Drunense Duinen grotendeels bedekt door veen. Dit veengebied is vanaf de twaalfde eeuw op de beproefde Hollandse wijze ontgonnen tot het slagenlandschap, dat zo kenmerkend is voor de Langstraat. Enkele nederzettingen in het Land van Heusden hebben daarbij de basis gevormd voor de zich vanaf de oeverwal van de middeleeuwse Maas zuidwaarts in het veengebied verplaatsende ontginningen. Men begon allereerst het veengebied te ontwateren door het graven van een regelmatig sloten- en kavelpatroon. De opstrek eindigde steeds bij een daartoe uitgezette achterkade, die dus de achtergrens vormde van de ontginning. Na verloop van tijd werd de achterkade in veel gevallen bebouwd met een lint van boerderijen, van waaruit opnieuw een

ontginning kon starten. Uiteindelijk kwam men tenslotte uit in het nu nog bestaande lintdorp Elshout. De bewoning verplaatste zich dus vanaf de zuidelijke oeverwal van de Maas stapsgewijs, van achterkade naar achterkade, verder naar het zuiden. Door maaiveldddaling vernatte het gebied gaandeweg, zodat men na verloop van tijd de nog onontgonnen, hoger gelegen venen verder moest gaan ontginnen en zo opnieuw tijdelijk over akkerland kon beschikken. Daarbij verplaatsten ook de lintvormige boerderijennederzettingen zich stapsgewijs zuidwaarts naar de eerste achterkade, vervolgens naar de tweede, enz. Zo volgden de boerderijen het nieuw te ontginnen akkerland op het veen, zodat ze aldus in zuidwaartse richting mee opschoven. In de meeste gevallen kwamen zo de veenontginningsdorpen min of meer op afstand parallel aan de Maas te liggen, waar de oorspronkelijke ontginningsbasis zich bevond. Het gaat daarbij om de nu nog bestaande dorpen Elshout (Elshoudt, 1461), De Hoeven-Haarsteeg (De Hoeve, De Haarsteeg, 1844), Drunen-Nieuwkuijk, (Hune, 1230, Nieuwekuyk, 1383) en Vlijmen (Vlimen, 1285). De waardering van dit veenontginningslandschap is zeer hoog. Beleid: Het bijzondere van het veenontginningslandschap ten zuiden van Heusden is, dat vooral de dorpen Elshout en Haarsteeg met hun achterkaden hun historische vorm nog in zo hoge mate hebben kunnen behouden in samenhang met de omgevende open ruimte. De kenmerkende opstreckende verkaveling uit het verleden is weliswaar door de ruilverkaveling Heusden-Vlijmen sterk aangetast, maar de oude kavelrichting in hoofdlijnen bewaard is gebleven. De openheid van het terrein in relatie tot de agrarische lintbebouwingen van Elshout, die het cultuurlandschap onder meer zijn hoge waarde verleent, verdient bij afwegingen in de ruimtelijke planvorming van de toekomst grote aandacht.

Door de oriëntatie van de nokrichting haaks op de weg en de ligging van de voorste grens van het bouwvlak in lijn met de naastgelegen woningen, wordt rekening gehouden met de gebouwtypologie en verkaveling die mede bepalend is voor de hoge waardestelling van het cultuurlandschap die in dit deel van het dorp aan de orde is.

De cultuurhistorische waarden in het plangebied worden met het plan niet aangetast.

5.2. *Ecologie*

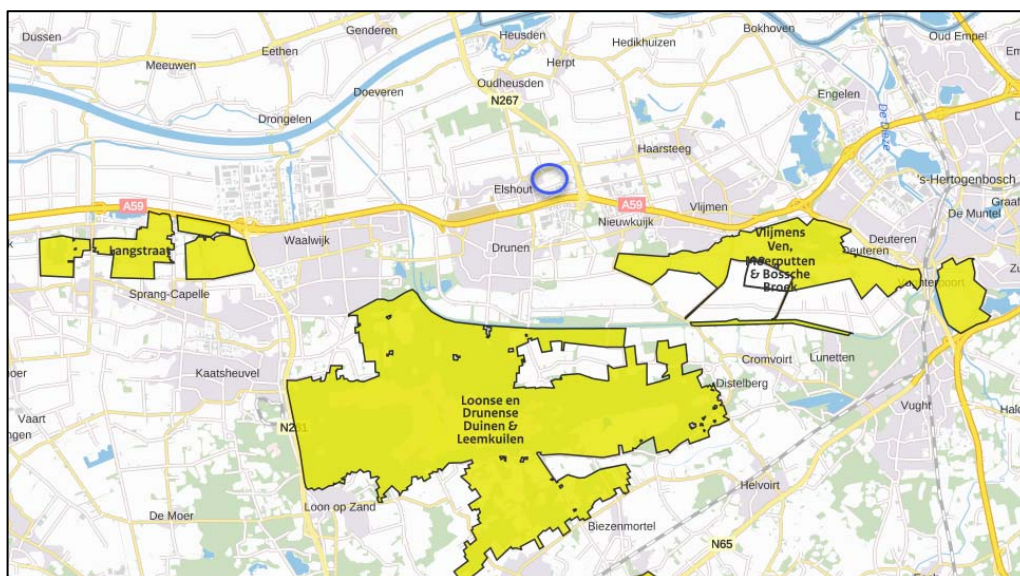
5.2.1. Inleiding

De nieuwe Wet Natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden. Deze wet vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Beiden zijn geïmplementeerd in de Wet Natuurbescherming en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied.

5.2.2. Gebiedsbescherming

Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebieds-specifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.



Figuur 18 Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden vanaf het plangebied

Zoals op de bovenstaande figuur te zien is, zijn er geen Natura 2000 gebieden gelegen in de omgeving van het plangebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ruim 3 km.

5.2.3. Soortenbescherming

Ook de soortbescherming is opgenomen in de Wet Natuurbescherming. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Volgens de Wet Natuurbescherming mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting mag niet worden verstoord en vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord.

Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of anderszins worden vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Conform de Wet Natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. De quickscan flora en fauna heeft als doel om, op basis van een eerste indruk, in te schatten of er op de betreffende locatie planten en/of diersoorten aanwezig zijn dan wel te verwachten zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk nadeel kunnen ondervinden van de voorgenomen ingreep.

De conclusie uit het onderzoek is dat er géén beschermde flora waargenomen en deze ook niet valt te verwachten.

Voor wat betreft het voorkomen van beschermde fauna geldt dat er een koppel steenuilen op het terrein aanwezig is. Deze maken gebruik van een door de terreineigenaar geplaatste steenuilenkast. Het valt te verwachten dat deze dieren ook gebruik maken van huidige grasveld van het plangebied. Dit impliceert een verlies aan prooiaanbod. Echter, gelet op de bewust door de bewoners gecreëerde diversiteit aan flora en structuren, alsmede de aanwezigheid van loslopende en los gevoerde kippen wordt op dit terreindeel een hoge dichtheid aan insecten en muizen verwacht. Hierdoor zal het wegvallen van het graslandje naar verwachting gecompenseerd worden door deze faciliterende structuren. Gelet op het veel grotere territorium van kerkuil valt te verwachten dat de effecten op eventueel aanwezige kerkuil nog geringer zullen zijn. Aanwezige huismussen profiteren van de op het grasland aanwezige aanbod aan zaden (en insecten). Ook voor deze soort geldt dat het achter gelegen terreindeel faciliterend werkt en een buffer in het voedselaanbod vormt.

Ter verdere mitigatie van het wegvallen van het graslandje zal de initiatiefnemer twee uilenkasten plaatsen. Dit is niet noodzakelijk vanwege het wegvallen van broedplaatsen maar vanwege de gedachte dat het aanbieden van meerdere alternatieve rust of nestposities tevens beschutting biedt tegen weersinvloeden.

Er wordt in het onderzoek geconcludeerd dat er géén nader onderzoek noodzakelijk is. Wel dient de initiatiefnemer een tweetal uilenkasten op een goede plaats binnen het terrein te plaatsen.

5.2.4. Stikstofdepositie

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor het behalen van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. In 118 van de Nederlandse Natura 2000-gebieden bevinden zich stikstofgevoelige habitattypen. In deze gebieden wordt veelal de Kritische Depositie Waarde (KDW) overschreden.

Op grond van artikel 2.7, eerste lid, Wnb is vastgelegd dat het verboden is een plan vast te stellen of een project uit te voeren dat, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied, een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Samengevat betekent dat wanneer een plan of project gevolgen heeft voor het gebied, maar de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied niet in gevaar brengt, significante gevolgen zijn uitgesloten. Indien op basis van objectieve gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie, kan in ieder geval worden geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van het betrokken Natura 2000-gebied.

Door de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is de systematiek van de PAS vernietigd en is ook de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jr niet langer geldend.

Per 1 juli 2021 is het Besluit stikstofreductie en natuurherstel in werking getreden. Op grond van artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming geldt sinds die tijd een partiële vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht voor activiteiten van de bouwsector. Op grond van die bepaling geldt een partiële vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht voor het bouwen of slopen van een bouwwerk en om het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk. Daardoor hoeft voor de bouwfase niet meer met een AERIUS-berekening te worden aangetoond wat de effecten zijn op de omliggende Natura-2000 gebieden. Voor wat betreft de gebruiksfase geldt dat de woningen gasloos worden uitgevoerd en daardoor dus geen stikstofemissie veroorzaken. Die kan zich nog wel voordoen voor de verkeersbewegingen in de gebruiksfase. Op basis van de gegevens met betrekking tot de maximale

verkeersaantrekkende werking in paragraaf 5.3 is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase. Daarbij is ervan uitgegaan dat het verkeer zich afwikkelt richting de kern Elshout en dat dat verkeer wordt geacht te zijn opgenomen wanneer dit ter hoogte van de aansluiting met de Wolfshoek is. Uit de berekening die als bijlage 5 is bijgevoegd bij deze toelichting blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. zijn. Dit levert derhalve geen belemmering op voor het initiatief.

5.3. Verkeersgeneratie en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van woningen wordt meestal gebruik gemaakt van de cijfers van CROW opgenomen in de uitgave "Toekomstbestendig parkeren". Voor een vrijstaande woning wordt, bij het gegeven omgevingstype "weinig stedelijk", uitgegaan van een verkeersgeneratie van 7,4 tot 8,2 voertuigbewegingen per woning en per etmaal. In totaal is dan sprake van een toename van ongeveer 16 voertuigbewegingen per etmaal. De bestaande wegenstructuur is ruim voldoende om dat extra aanbod te kunnen verwerken. In de straat waaraan de woning wordt gebouwd zijn reeds woningen aanwezig, zodat de toe te voegen woning als passend in de omgeving kan worden aangemerkt. Gelet op het straatbeeld, leidt één vrijstaande woning niet tot een verkeersdruk die als niet passend in de omgeving zou moeten worden bestempeld.

Parkeren

Voor de toepassing van de parkeercijfers zijn de Nota Parkeernormen Heusden 2016 relevant. Voor een vrijstaande woning in het gebied, aangeduid als "rest bebouwde kom", geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaats.

Wonen					
	Centrum	waarvan openbaar toegankelijk	Rest bebouwde kom en Buitengebied	waarvan openbaar toegankelijk	Eenheid per
Koop/huur, vrijstaand	1,9	0,9	2,3	0,3	woning

Figuur 19 afdruk uit Nota parkeernormen Heusden 2016

Gelet op de oppervlakte van het perceel, is er voldoende ruimte op het perceel om in de parkeerbehoefte te voorzien die met het plan wordt gegenereerd.

5.4. Kabels, leidingen en straalpaden

De kabels en leidingen liggen in het openbaar gebied. Er zijn ter plaatse van het plangebied geen kabels en leidingen. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd.

6. Juridische planopzet

6.1. *Inleiding*

In dit hoofdstuk worden de hiervoor beschreven beleidsuitgangspunten vertaald in de regels van het bestemmingsplan. De regels in samenhang met de verbeelding hebben te gelden als het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

6.2. *Algemene opzet*

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. *De toelichting:* Hierin wordt de planbeschrijving opgenomen, alsmede een verantwoording daarvan gelet op het beleid. Ook wordt getoetst aan de aspecten van ruimtelijke ordening en milieu ter verantwoording van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Bij de toelichting gaan de rapporten van de uitgevoerde onderzoeken als bijlagen.
2. *De regels:* In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de planologische ontwikkeling vastgelegd. De regels zijn identiek aan de regels zoals opgenomen in het 'Bestemmingsplan Elshout' voor de woonbestemming.
3. *De verbeelding:* Op de verbeelding staat de geldende bestemming, alsmede de geldende dubbelbestemmingen en eventuele specifieke aanduidingen weergegeven. Deze corresponderen met de regels, waarin wordt aangegeven wat mogelijk is binnen de op de verbeelding geduide (dubbel)bestemmingen en eventuele specifieke aanduidingen.

6.3. *Opbouw regels*

De definities, respectievelijk de wijze van meten, zoals die zijn opgenomen in het 'Bestemmingsplan Elshout' worden ten behoeve van de eenduidigheid integraal overgenomen in dit bestemmingsplan.

6.4. *Algemene regels*

De algemene regels en overgangs- en slotregels worden uit de gemeentelijke standaard overgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. *Economische uitvoerbaarheid*

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet, die feitelijk een onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is, is bepaald dat een gemeente onder meer bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer woningen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Heusden zal in het kader van deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst sluiten waarin de door de gemeente te maken kosten worden verhaald op de initiatiefnemer en waarin tevens het verhaal van planschade zal worden opgenomen.

7.2. *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Initiatiefnemers hebben een omgevingsdialoog gevoerd door met nagenoeg alle direct omwonenden het initiatief te bespreken. De resultaten daarvan zijn dat overwegend positief wordt gereageerd op het initiatief.

8. Overleg en inspraak

8.1. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties zullen in het plan verwerkt worden.

8.2. Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan eenieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. De eventueel ingediende zienswijzen zullen worden beoordeeld en gemotiveerd in een separaat op te stellen zienswijzennota.

8.3. Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.