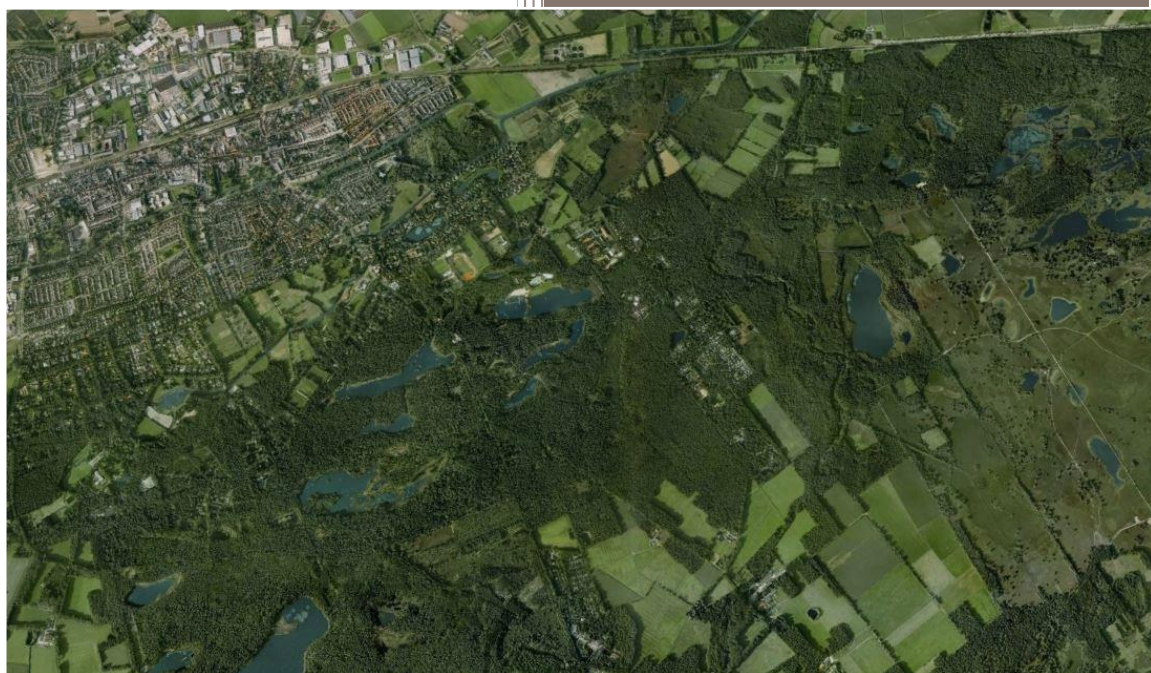


2022

Adviesbureau De Meierij



Bestemmingsplan

Mariëndonkstraat 34a te Elshout

11-4-2022

Toelichting

Titel	Bestemmingsplan Mariëndonkstraat 34a te Elshout
Imro code	NL.IMRO.0797.BPmariendonkstr34-ON01
Status	ontwerpplan
Auteur	M.R.M. van Laarhoven
Opdrachtgever	Eigenaar perceel Mariëndonkstraat 34 5154 EH Elshout
Contact	Adviesbureau De Meierij Postbus 139 5110 AC Baarle - Nassau 06-20475649
E-mail	laarhoven60@hetnet.nl

R. van Laarhoven, Postbus 139, 5110 AC Baarle-Nassau
Tel. 06-20475649. E-mail: laarhoven60@hetnet.nl
www.adviesbureaudemeierij.nl
Rabobank rek.nr. IBAN: NLO7RABO01285.51.798. Kamer van Koophandel Tilburg, nr.18085626
Algemene voorwaarden gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel
Midden-Brabant te Tilburg onder nr. 18085626

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding planherziening	4
1.2 Vigerende planologische kaders	4
1.2.1 Bestemmingsplan Heusden Buitengebied 4 ^e herziening	4
1.2.2 Bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Heusden	6
1.2.3 Bestemmingsplan Parapluplan Wonen	6
1.3 Toekomstig planologisch kader	6
1.4 Opzet leeswijzer	7
2. Het plangebied	8
2.1 Begrenzing en ligging projectgebied	8
2.2 Huidige situatie en beschrijving omgeving	10
3. Beleids- en afwegingskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte	15
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	16
3.2.2 Brabantse omgevingsvisie	19
3.2.3 Interim omgevingsverordening	19
3.2.4 (ontwerp) Omgevingsverordening Noord-Brabant	21
3.3 Gemeentelijk beleid	23
3.3.1 Bestemmingsplan Heusden Buitengebied 4 ^e herziening	23
3.3.2 Bestemmingsplan Parapluplan Wonen	23
3.3.3 Bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Heusden	23
3.3.4 Structuurvisie Ideeën voor een plek	24
3.3.5 Woonvisie 2020 -2015 tHuis in Heusden	24
4. Ruimtelijke aspecten	26
4.1 Functionele inpasbaarheid	26
4.2 Ruimtelijke inpasbaarheid	26

4.3 Erfgoednota Eenheid in Verscheidenheid	26
4.4 Archeologie	27
4.5 Cultuurhistorie	30
5. Onderzoek omgevingsaspecten	34
5.1 Milieu effectrapportage	34
5.2 Stikstof	35
5.3 Natuur en ecologie	35
5.4 Bodemkwaliteit	37
5.5 Hinderlijke bedrijfsactiviteiten	38
5.6 Kabels en Leidingen	38
5.7 Geluid	39
5.8 Waterhuishouding	39
5.9 Luchtkwaliteit	43
5.10 Externe Veiligheid	44
5.11 Verkeer en infrastructuur	45
5.11.1 Verkeer	45
5.11.2 Infrastructuur	45
5.11.3 Parkeren	46
6. Juridische vormgeving	47
6.1 Plansystematiek	47
6.2 Toelichting op de verbeelding	48
6.3 Toelichting op de regels	48
7. Uitvoerbaarheid	48
7.1 Economische uitvoerbaarheid	48
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.2.1 Omgevingsdialoog	48
7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	48
7.2.3 Inspraak	48
7.2.4 Ontwerp bestemmingsplan	48
Bijlagen	49

1. Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Mariëndonkstraat 34 te Elshout. Op dit perceel is momenteel een vrijstaande woning gelegen met bijbehorende bouwwerken. De bestaande woning is gelegen aan de linkerzijde van het perceel. Op het perceelsgedeelte rechts van de bestaande woning zijn enkele bijgebouwtjes aanwezig. Dit gedeelte van het perceel is momenteel in gebruik als tuin.

Initiatiefnemer is voornemens om op het onbebouwde perceelsgedeelte naast de bestaande woning een extra woning te realiseren. De ter plaatse aanwezige bijgebouwtjes zullen worden gesloopt en het te bebouwen perceelsgedeelte zal daartoe kadastraal worden afgesplitst van het bestaande perceel. De voorgenomen bouw van een extra woning past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan “Heusden Buitengebied 4^e herziening”.

Initiatiefnemer heeft zijn plannen ter beoordeling voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heusden. Deze heeft in principe besloten aan de kenbaar gemaakte bouwplannen medewerking te willen verlenen.

Aangezien de realisering van woningbouw op onderhavige locatie in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan is het verlenen van medewerking aan die plannen enkel mogelijk door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Het thans voorliggend bestemmingsplan beoogt te voorzien in een planologisch-juridische status om de geplande bouw van een woning op de aangegeven locatie mogelijk te maken.

Voorliggend document betreft de toelichting die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan gericht op de bouw van een woning naast het pand Mariëndonkstraat 34 te Elshout. Daarin wordt onderbouwd op welke wijze van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken en wordt gemotiveerd aangegeven dat de voorgestane ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt aangetoond dat omgevingsfactoren niet belemmerend zijn voor de geplande bouw van een woning.

1.2 Vigerende planologische kaders.

1.2.1 Bestemmingsplan “Heusden Buitengebied 4^e herziening”.

Het perceel Mariëndonkstraat 34 te Elshout is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Heusden Buitengebied 4^e herziening” zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Heusden op 18 december 2018. Het bestemmingsplan heeft een onherroepelijke status.

In het bestemmingsplan “Heusden Buitengebied 4^e herziening” zijn aan het perceel Mariëndonkstraat 34 de enkelbestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’ toegekend. De regels behorende bij die bestemmingen zijn opgenomen in respectievelijk de artikelen 21 en 26. Aan het perceel Mariëndonkstraat 34 is verder de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2 toegekend’. Deze is echter enkel geprojecteerd ter plaatse van de toegekende enkelbestemming “Tuin”. Verder is aan de locatie de gebiedsaanduiding ‘overige zone – beperkingen veehouderij’ toegekend.

Op de volgende pagina is een uitsnede weergegeven van het bestemmingsplan “Heusden Buitengebied 4^e herziening”. De locatie Mariëndonkstraat 34 is daarop met een rode belijning nader aangeduid.



Fig. 1 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan.

Enkelbestemming "Tuin".

Het gedeelte van het perceel Mariëndonkstraat 34 waaraan de enkelbestemming 'Tuin' is toegekend is gelegen direct aan de straatzijde en vóór het bestaande woonpand. Ten behoeve van de voorgestane bouw van een extra woning zal van de tot 'Tuin' bestemde gronden geen gebruik worden gemaakt in de zin van het daarop oprichten van bebouwing. Die gronden zullen na de realisering van het bouwplan ingericht worden en blijven als voortuin behorende bij de te bouwen woning.

De tot 'Tuin' bestemde gronden hebben dan ook geen relevantie voor onderhavig initiatief.

Enkelbestemming "Wonen".

In artikel 26 van het bestemmingsplan "Heusden Buitengebied 4^e herziening" is bepaald dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen, waarbij geldt dat, het aantal woningen per bouwvlak niet meer dan 1 mag bedragen. De aan het perceel Mariëndonkstraat 34 toegekende bestemming 'Wonen' is weliswaar geprojecteerd over de gehele breedte van het perceel, dus ook ter plaatse van de voorgestane nieuwe woning, maar enkel ter plaatse van de bestaande woning is voorzien in een bouwvlak. Dit impliceert dat het oprichten van een extra woning niet is toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

De toegekende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is enkel geprojecteerd ter plaatse van de aan het perceel Mariëndonkstraat 34 toegekende enkelbestemming 'Tuin'. Zoals eerder is aangegeven zullen de tot 'Tuin' bestemde gronden niet worden aangewend in het kader van de voorgestane bouw van een extra woning doch enkel als inrichting van de tuin en daarmee onbebouwd blijven. Daarmee heeft de toegekende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geen relevantie voor onderhavig initiatief.

1.2.2 Bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Heusden".

Voor het perceel Mariëndonkstraat 34 geldt verder het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Heusden", vastgesteld door de gemeenteraad van Heusden op 20 april 2017. Het bestemmingsplan heeft eveneens een onherroepelijke status. Het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Heusden" geldt overigens voor het gehele grondgebied van de gemeente Heusden.

Tot vaststelling van het bestemmingsplan is besloten omdat de aanvankelijk in de bouwverordening opgenomen parkeerregeling per 1 juli 2018 is komen te vervallen. Door voor dit aspect een parapluplan vast te stellen kon eenzelfde parkeerregeling worden behouden. Hierdoor is voor de gehele gemeente toetsing aan parkeernormen mogelijk gebleven en kon worden geborgd dat bij ontwikkelingen in nieuwe parkeerbehoefte moet worden voorzien.

Gekoppeld aan de ontwikkeling van nieuwe woonbebouwing op het perceel Mariëndonkstraat 34 te Elshout zal op het perceel ook voorzien worden in de aanleg van parkeerplaatsen. In hoofdstuk 5, paragraaf 5.11.3 is nader ingegaan op de geldende parkeernormen en is nader onderbouwd dat hieraan wordt voldaan.

Het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Heusden" levert daarmee geen belemmering op voor de realisering van onderhavig initiatief.

1.2.3. Bestemmingsplan "Parapluplan Wonen".

Op 13 juli 2021 heeft de gemeenteraad van Heusden het bestemmingsplan "Parapluplan Wonen" vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Het plangebied van het bestemmingsplan "Parapluplan Wonen" omvat de hele gemeente Heusden. Het doel van het plan is om te kunnen sturen op de locaties van bepaalde huisvestingsvormen, met name kamergewijze verhuur, om ongewenste effecten op de omgeving te voorkomen. Het bestemmingsplan regelt dat voor deze huisvestingsvormen voortaan een omgevingsvergunning nodig is.

Het bestemmingsplan "Parapluplan Wonen" gaat over alle bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen die gelden op het moment van vaststelling van dat plan. Deze geldende plannen blijven van kracht, met dien verstande dat er aan de regels van die plannen nog regels/begripsbepalingen over wonen worden toegevoegd, of in de plaats worden gesteld, via voorliggend plan. In die plannen waar al regels/begripsbepalingen zijn opgenomen over wonen komt die regeling te vervallen en treedt de regeling uit dit plan daarvoor in de plaats. Dit parapluplan werkt dus aanvullend en/of corrigerend op de geldende bestemmingsplannen.

Met het oog op het vastgestelde bestemmingsplan "Parapluplan Wonen" zijn de regels van dat parapluplan opgenomen in de regels van het bestemmingsplan "Mariëndonkstraat 34a te Elshout".

1.3 Toekomstig planologisch kader

Om de voorgestane bouw van een woning op het perceel Mariëndonkstraat 34 mogelijk te maken, zal aan de nu geldende bestemming 'Wonen' een extra bouwvlak toegekend dienen te worden. Op basis daarvan is gereguleerd waar de woning gesitueerd zal worden.

Ten aanzien van de regels die zullen gelden voor de te realiseren woning, zal worden aangesloten bij de regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Heusden Buitengebied 4^e herziening". Aanvullend zijn de regels van het bestemmingsplan "Parapluplan Wonen" geïmplementeerd.

Onderstaand is de bij het nieuwe bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven.

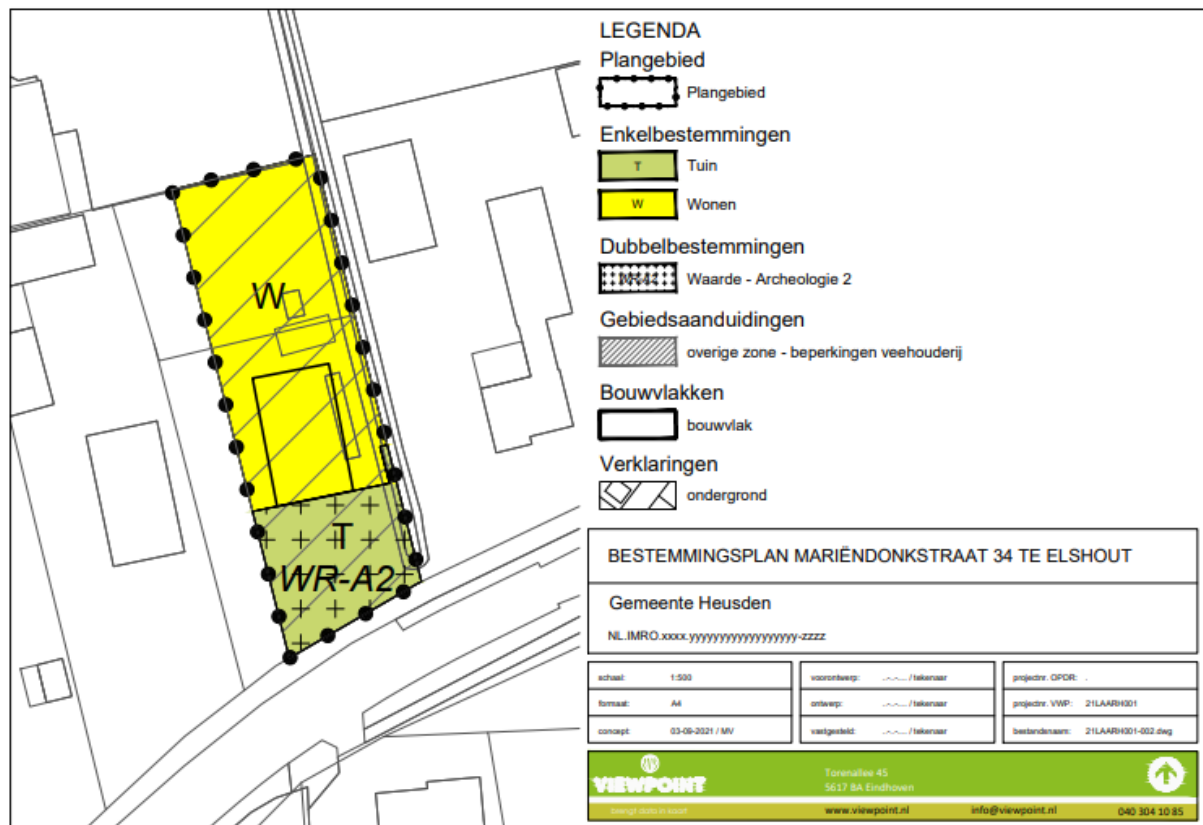


Fig. 2 Uitsnede verbeelding toekomstig bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de aanleiding voor de planherziening en het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de begrenzing van het plangebied, de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleids- en afwegingskader, respectievelijk het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijke beleid.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de functionele en ruimtelijke inpasbaarheid van het plan en de onderdelen archeologie en cultuurhistorie.

In hoofdstuk 5 worden de resultaten beschreven van het onderzoek naar de diverse omgevingsaspecten. Daartoe wordt ingegaan op de onderdelen MER, stikstof, natuur en ecologie, bodem, hinderlijke bedrijfsactiviteiten, kabels en leidingen, geluid, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid en parkeren en ontsluiting.

Hoofdstuk 6 bevat een juridische beschrijving van het bestemmingsplan en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische alsook maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Het plangebied

2.1 Begrenzing en ligging projectgebied.

Het projectgebied ligt in de kern Elshout, onderdeel uitmakend van de gemeente Heuden en is plaatselijk bekend Mariëndonkstraat 34 te Elshout. Het projectgebied bestaat uit 3 kadastrale percelen, kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie K, nummers 1520, 1521 en 2064.

Op het kadastraal aangeduid perceel 1520 bevindt zich de bestaande woning Mariëndonkstraat 34. De beide andere kadastrale percelen, 1521 en 2064, zijn gelegen ten oosten van de bestaande woning en zijn momenteel in gebruik als tuin bij de woning Mariëndonkstraat 34. Op deze percelen zijn enkele bijgebouwtjes aanwezig welke in het kader van de voorgestane nieuwbouw van de woning zullen worden gesloopt.

Het projectgebied wordt aan beide zijden begrensd door percelen waarop al bebouwing aanwezig is. Aan de oostzijde betreft dit het bestaande woonpand Mariëndonkstraat 36. Aan de westzijde is eveneens een perceel gelegen waarop bebouwing aanwezig is. Dit betreft de panden Mariëndonkstraat 30 en 30a.

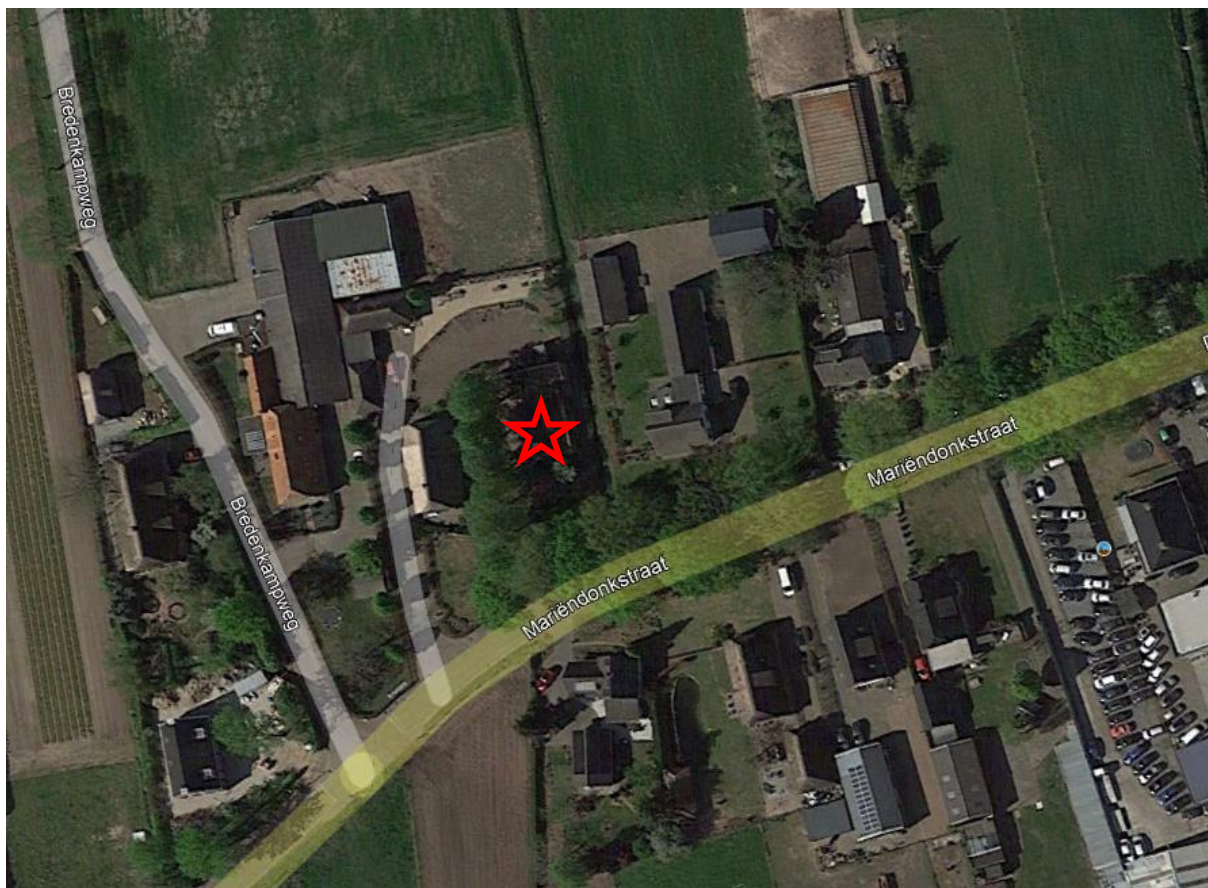
Aan de zuidzijde wordt het projectgebied begrensd door het aan de overzijde van de Mariëndonkstraat gelegen perceel Mariëndonkstraat 29. Hierop is eveneens bestaande woonbebouwing aanwezig. Dit betreft een regulier woonpand.

Op de volgende pagina is een gedeelte van de kadastrale schets weergegeven. Het projectgebied is daarop nader aangeduid (fig. 3). Verder is een kopie van de luchtfoto weergegeven waarop het projectgebied nader is aangeduid (fig. 4).



Ligging projectgebied

Fig. 3 gedeelte kadastrale schets.



Projectlocatie

Fig. 4 luchtfoto.

2.2 Huidige situatie en beschrijving omgeving

Het projectgebied wordt gevormd door een gedeelte van het perceel behorende bij het pand Mariëndonkstraat 34 te Elshout. Op het projectgebied is een beperkte bebouwing aanwezig bestaande uit een tuinoverkapping en een dierenverblijfje (kippenhok). Het perceel is verder ingericht als tuin behorende bij het woonpand Mariëndonkstraat 34.

Het te bebouwen perceel wordt aan de westzijde begrensd door het bestaande woonperceel Mariëndonkstraat 34. Tussen het bestaande woonpand en het perceel 1521, ongeveer ter plaatse van de perceelsgrens tussen beide percelen bevinden zich een 6-tal hoog opgaande bomen (linden). Deze vormen feitelijk een natuurlijke afscheiding tussen beide percelen en zullen als zodanig in stand worden gehouden.

Ten westen van het pand Mariëndonkstraat 34 zijn de panden Mariëndonkstraat 30 en 30a gelegen. Dit betreft een dubbel woonpand. Aan de locatie is echter nog wel een bedrijfsbestemming toegekend (enkelbestemming 'Bedrijf').

Aan de oostzijde wordt het perceel eveneens begrensd door een bestaand woonperceel te weten Mariëndonkstraat 36. Dit betreft een voormalig agrarisch bedrijf (tuinbouw). Na het beëindigen van het bedrijf is de bedrijfswoning in stand gehouden en nu als burgerwoning in gebruik.

Aan de zuidzijde van de Mariëndonkstraat zijn ter hoogte van het af te scheiden perceel 1521 eveneens enkele burgerwoningen gesitueerd en ook enkele onbebouwde percelen die een onderbreking vormen van de lintbebouwing aan de zuid- en noordzijde van de Mariëndonkstraat richting de kern van Elshout.

Het projectgebied heeft een frontbreedte van ongeveer 17 meter en een gemiddelde diepte van ongeveer 50 meter. Het projectgebied heeft verder al een eigen ontsluiting op de Mariëndonkstraat.

De Mariëndonkstraat betreft één van de oudere wegen van de kern Elshout, lopende in oost-west richting en vormde, via De Hoeven, een verbinding met de kern Haarsteeg. Aan weerszijden van de Mariëndonkstraat waren van oudsher diverse agrarische bedrijven gevestigd zowel veeteelt alsook in hoofdzaak akkertuinbouw. Verspreid tussen de aanwezige bedrijven bevonden zich eveneens niet-agrarische woningen.

Door de jaren heen zijn nagenoeg alle aan de Mariëndonkstraat gevestigde agrarische bedrijven opgeheven en zijn de bijbehorende bedrijfswoningen als burgerwoningen in stand gehouden. Op enkele plekken langs de Mariëndonkstraat zijn niet-agrarische bedrijven gevestigd.

Het accent van de Mariëndonkstraat ligt echter op een overwegende woonfunctie waarbij met name richting de kern van Elshout door de jaren heen een verdichting van de bebouwing heeft plaatsgevonden.

Onderstaand en op de volgende pagina zijn van de te bebouwen locatie en de directe omgeving enkele streetviewfoto's weergegeven (fig. 5, 6, 7, 8 en 9).



Fig. 5 locatie Mariëndonkstraat 34 vanuit westelijke richting.



Fig. 6 Te bebouwen perceel 1521.



Fig. 7 locatie Mariëndonkstraat 34 vanuit oostelijke richting.



Fig. 8 Belendend perceel Mariëndonkstraat 36.



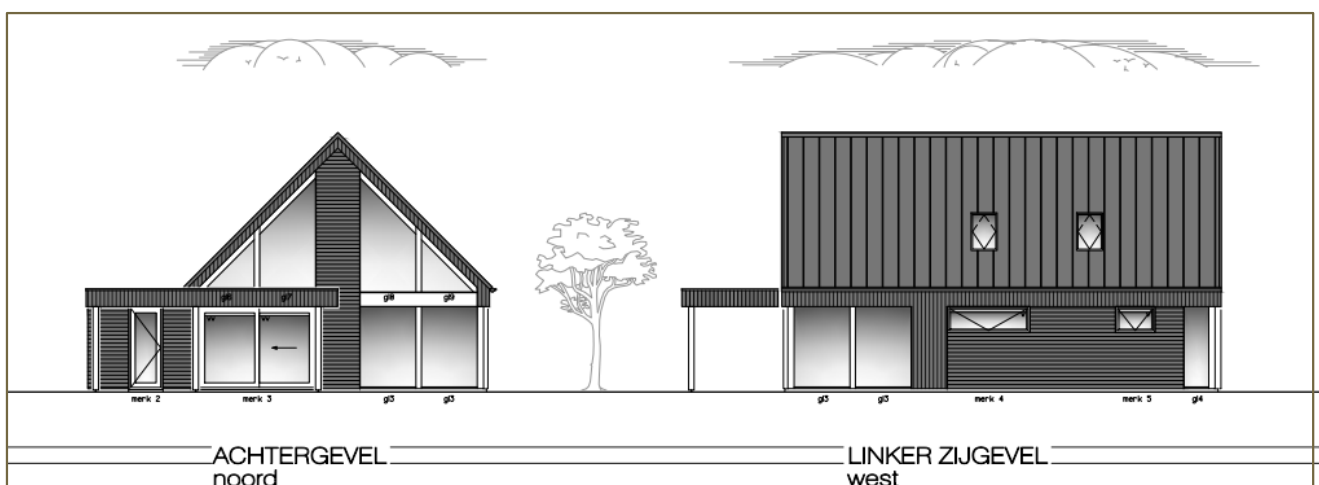
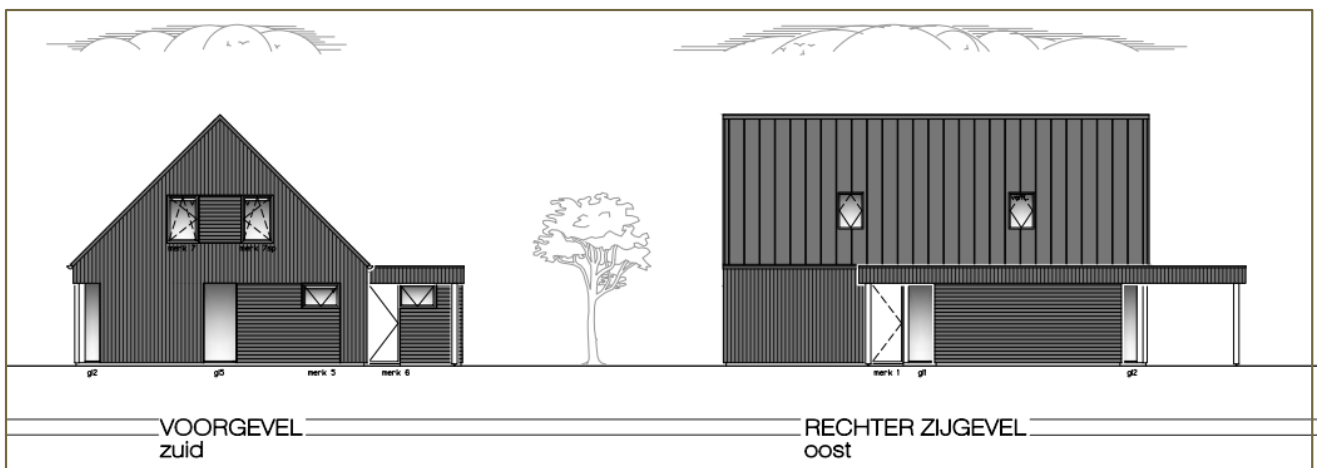
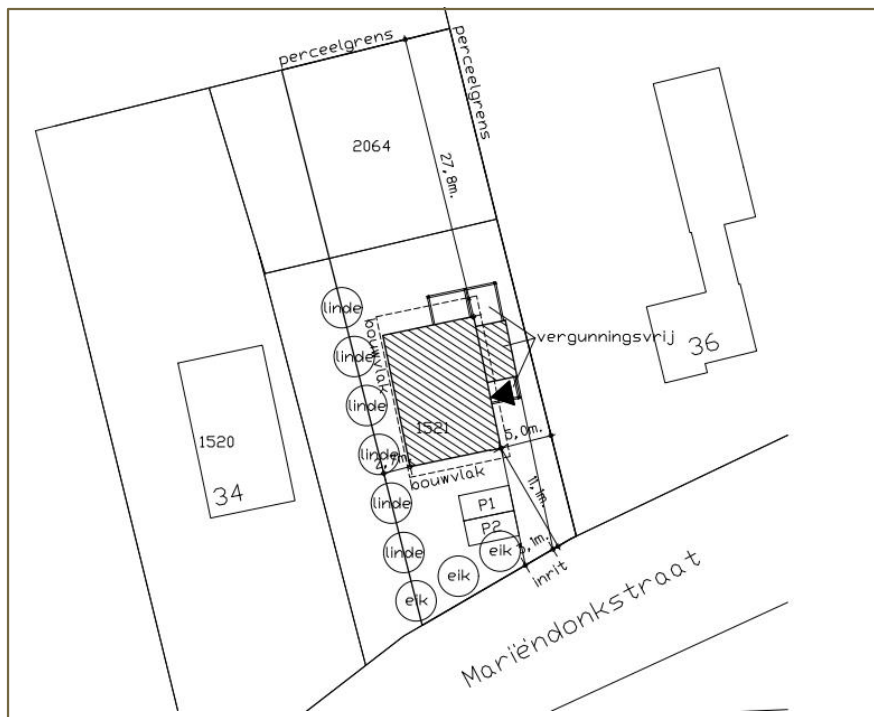
Fig. 9 Bestaande woonpercelen zuidzijde van de Mariëndonkstraat ter hoogte van te bebouwen perceel.

Toekomstige situatie.

De plannen van de eigenaren van de aangegeven locatie aan de Mariëndonkstraat zijn gericht op de bouw van één vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen. Voor de ontsluiting van de te bouwen woning zal gebruik gemaakt worden van de bestaande ontsluiting van het perceel op de Mariëndonkstraat.

Met de bouw van de woning en bijgebouwen zelf alsook de situering daarvan zal rekening worden gehouden met de nu op het perceel aanwezige beplantingen. Waar deze een bepaalde mate van landschappelijke waarde in zich herbergen, zal worden geprobeerd de beplanting zoveel mogelijk te behouden.

Van de te bouwen woning is in opdracht van initiatiefnemer inmiddels een schetsontwerp gemaakt. Op de volgende pagina zijn daarvan impressies weergegeven.



3. Beleids- en afwegingskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Het nationaal beleid over de ruimtelijke ordening is onder andere vormgegeven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zoals die vanaf 13 maart 2012 van kracht is.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat ons in Nederland ter beschikking staat. Dat wordt in vier algemene doelen in onderlinge samenhang nagestreefd:

- versterking van de Nederlandse economie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- het waarborgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- het waarborgen van de veiligheid.

In het beleid wordt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal gesteld en wordt uitgegaan van het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. Het accent verschuift van de toelatingsplanologie naar de ontwikkelingsplanologie. Er wordt een beperkte hoeveelheid aan generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Het beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Deze basiskwaliteit moeten door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen.

In het in de visie weergegeven beleid wordt één beleidslijn specifiek benoemd te weten de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze heeft tot doel dat bij de afweging over planologische ontwikkelingen voldaan wordt aan het principe van vraaggericht programmeren en zorgvuldig ruimtegebruik. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt van toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is dat weloverwogen wordt gekomen tot de in planologisch opzicht meest verantwoorde locatie voor een aan de orde zijnde ontwikkeling. Uitgangspunt hierbij is de activiteit in kwestie. In de volgende paragraaf (3.1.2) zal het aan de orde zijnde initiatief nader worden getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Conclusie

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de bouw van 1 woning in een bestaande stedelijk ingerichte omgeving en is daarmee dusdanig klein van schaal en opzet dat dit, met uitzondering van de toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking', geen relaties heeft met het nationaal ruimtelijk beleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' vloeit voort uit het bepaalde in artikel 3.1.6 van het per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' bestaat uit 3 treden: (1) wordt met de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien in een actuele regionale behoefte? (2) kan de voorziene ontwikkeling worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied? en als dit niet mogelijk is (3), is de buiten het stedelijk gebied gelegen locatie op verschillende manieren van vervoer (auto, fiets, ov etc.) ontsloten? Op deze wijze wordt geborgd dat een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaatsvindt. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

In artikel 1.1.1., lid 1 onder 1 van het Bro is een definitie gegeven voor het begrip 'stedelijke ontwikkeling'. Hieronder dient te worden verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Aangezien in deze bepaling geen verdere ondergrens is opgenomen, zou hieruit volgen dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de

toepassing van de ladder. Aan het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is inmiddels ten aanzien van een aantal onderdelen in de jurisprudentie van vooral de Raad van State wel een nadere invulling gegeven.

Bepalend daarbij is de uitspraak van de Raad van State van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724 (gemeente Dongeradeel). In die verzameluitspraak heeft de Raad van State o.a. een nadere invulling gegeven van de vraag wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In rechtsoverweging 6.3 wordt daartoe overwogen:

'Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.'

Onderhavig initiatief betreft de bouw van 1 vrijstaande woning in een gebied waarin op aangrenzende percelen overwegend woningbouw aanwezig is en hoeft, gelet op de voorgaande weergegeven rechtsoverweging van de Raad van State, niet als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt die aan de treden van de 'ladder' moet worden getoetst.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking levert geen belemmering op voor de voorgenomen functiewijziging.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 besloten tot vaststelling van de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014. De structuurvisie is in werking getreden op 19 maart 2014.

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

De structuurvisie geeft o.a. de stedelijke structuur aan van de provincie. Deze bestaat uit de steden en dorpen in de provincie. De steden en dorpen worden verbonden door zogenaamde groene geleedingszones die ook een belangrijke rol vervullen als stedelijk uitloopgebied.

De doelstellingen binnen de stedelijke structuur zijn:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Om deze doelstellingen te bereiken zijn binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden te weten het stedelijk concentratiegebied en de kernen in het landelijk gebied.

In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Ze liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied dat is aangeduid als stedelijk concentratiegebied. Op de volgende pagina is een uitsnede van de structurenkaart en bijbehorende legenda van de provinciale structuurvisie weergegeven.



★ Locatie projectgebied

Fig. 10 Uitsnede structurenkaart structuurvisie.

Kaart 1: Visiekaart

Stedelijk concentratiegebied
Thema: verstedelijking
Gebiedsbegrenzing: indicatief



[Beleidsdocument](#)
[Beleidsdocument](#)

Economisch kenniscluster
Thema: economie
Gebiedsbegrenzing: indicatief



[Beleidsdocument](#)
[Beleidsdocument](#)

Fig. 11 Legenda structurenkaart structuurvisie (ged.).

Als uitgangspunt van beleid is gesteld dat het stedelijk concentratiegebied een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking heeft. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Verder dient het stedelijk concentratiegebied per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op te vangen. Regionale afstemming hierover vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Het beleid voor deze gebieden is erop gericht om in het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking het merendeel van de verstedelijkingsopgave op te vangen.

Voorliggend initiatief is gericht op het vestigen van een woonfunctie op een in bestaande stedelijk gebied gelegen perceel dat momenteel al aan beide zijden wordt omringd door stedelijk ingevulde percelen. Hierbij is aandacht besteed aan het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de in de Structuurvisie ruimtelijke ordening aangegeven beleidsuitgangspunten.

3.2.2. Brabantse omgevingsvisie.

Momenteel wordt op nationaal niveau gewerkt aan de totstandkoming van de nieuwe Omgevingswet. De planning is dat deze wet op 1 juli 2022 in werking zal treden.

De Omgevingswet zal een groot aantal van de huidige wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water gaan bundelen en zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving gaan regelen. Het bestaande stelsel van milieu- en ruimtelijke regels zal door de invoering van de Omgevingswet dan ook volledig worden herzien en de vele regels zullen worden samengevoegd om zo het geheel overzichtelijker te maken.

Provincie Noord-Brabant wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet en heeft in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Na de vaststelling van de Omgevingsvisie gaat de provincie in de praktijk ervaring opdoen met de Omgevingsvisie. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokkenen wordt actief gezocht naar praktijken waarin de nieuwe manier van werken centraal staat.

De vaststelling van de Brabantse Omgevingsvisie heeft vooralsnog geen doorwerking naar particuliere initiatieven. Daarvoor blijven de eerder vastgestelde beleidskaders in stand.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening

Met het oog op de in 2022 geplande invoering van de Omgevingswet heeft de provincie op 25 oktober 2019 een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Hierin zijn de bestaande regels uit de verschillende verordeningen samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt.

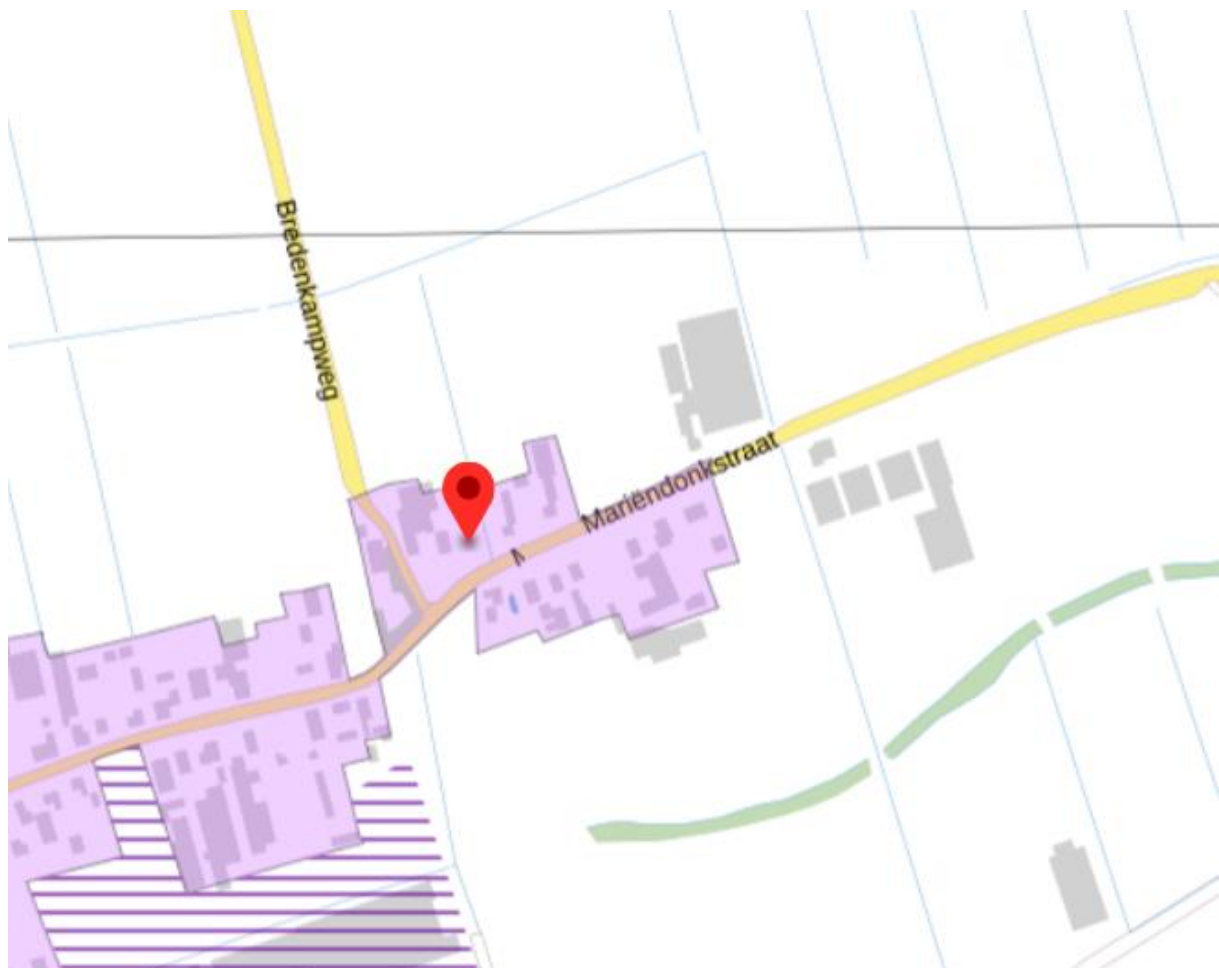
Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo heeft ook de interim omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen vervangen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, de Verordening Natuurbescherming, de Verordening Ontgrondingen, de Verordening Ruimte, de Verordening Water en de Verordening Wegen. In de interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels uit de verschillende verordeningen dan ook samengevoegd.

De interim omgevingsverordening is grotendeels beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn wel wijzigingen doorgevoerd gebaseerd op eerder vastgesteld beleid, zoals de Brabantse omgevingsvisie.

In de interim omgevingsverordening zijn 2 soorten regels opgenomen te weten:

- rechtstreeks werkende regels voor activiteiten.
Deze regels richten zich in hoofdzaak tot de burgers en bedrijven en bevatten voorwaarden om een activiteit te verrichten en geven aan of daarvoor eerst een melding gedaan moet worden.
- instructieregels.
Deze regels richten zich tot de bestuursorganen van de overheid. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop zij hun taken uitvoeren.

Onderstaand is de relevante kaart en de bijbehorende legenda weergegeven van de interim omgevingsverordening. De locatie Mariëndonkstraat 34 is daarop nader gemarkeerd.



Ligging projectgebied

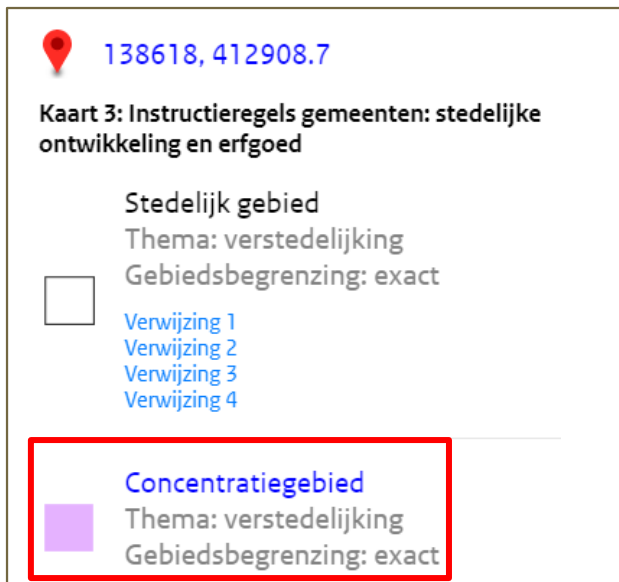


Fig. 12 Kaart en legenda (ged.) Interim omgevingsverordening.

Ten aanzien van het als stedelijk gebied aangeduide gebied zijn in artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening nadere regels gesteld. Bepaald is dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, ligt binnen Stedelijk gebied en een onderbouwing bevat dat:

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

Ten aanzien van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen worden de volgende voorwaarden gesteld:

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

Toetsing aan artikel 3.42 Interim omgevingsverordening.

Uit een toetsing aan artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening komt naar voren dat het initiatief als passend moet worden aangemerkt.

Omdat een stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, worden hierover binnen het regionale overleg afspraken gemaakt en dient een initiatief daarbij aan te sluiten. Het is daarbij belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit. In artikel 3.42 wordt de koppeling met die afspraken gelegd, waardoor deze doorwerking krijgen bij de ontwikkeling van plannen.

Het initiatief heeft betrekking op de bouw van één extra woning op een locatie gelegen in bestaand stedelijk gebied. De bouw van deze woning past binnen het woningbouwprogramma. Deze is afgestemd met de regio.

Het initiatief voldoet verder aan de gestelde voorwaarden ten aanzien van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In het kader van voorliggend initiatief is nader onderzoek gedaan naar een aantal aspecten welke verband houden met het waarborgen van een veilige en gezonde leefomgeving o.a. geluid, externe veiligheid, milieu en bodem. Daaruit is niet gebleken van belemmeringen.

Verder draagt het initiatief bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik doordat, voor de bouw van een extra woning, gebruik gemaakt wordt van een onbebouwd deel van een bestaand woonperceel. In dat kader is tevens aandacht besteed aan de invulling van de locatie in het bestaande straatbeeld en is rekenschap gegeven van de op de aangrenzende gronden aanwezige invullingen.

Met het initiatief is verder rekening gehouden met klimaatveranderingen en zal daarop worden geanticipeerd door de woning 'gasloos' uit te voeren waarbij tevens voorzieningen worden getroffen voor de productie en gebruik van duurzame energie. Verder is ten aanzien van het initiatief een watertoets uitgevoerd op basis waarvan binnen het initiatief voorzien zal worden in voldoende ruimte voor de opvang van hemelwater.

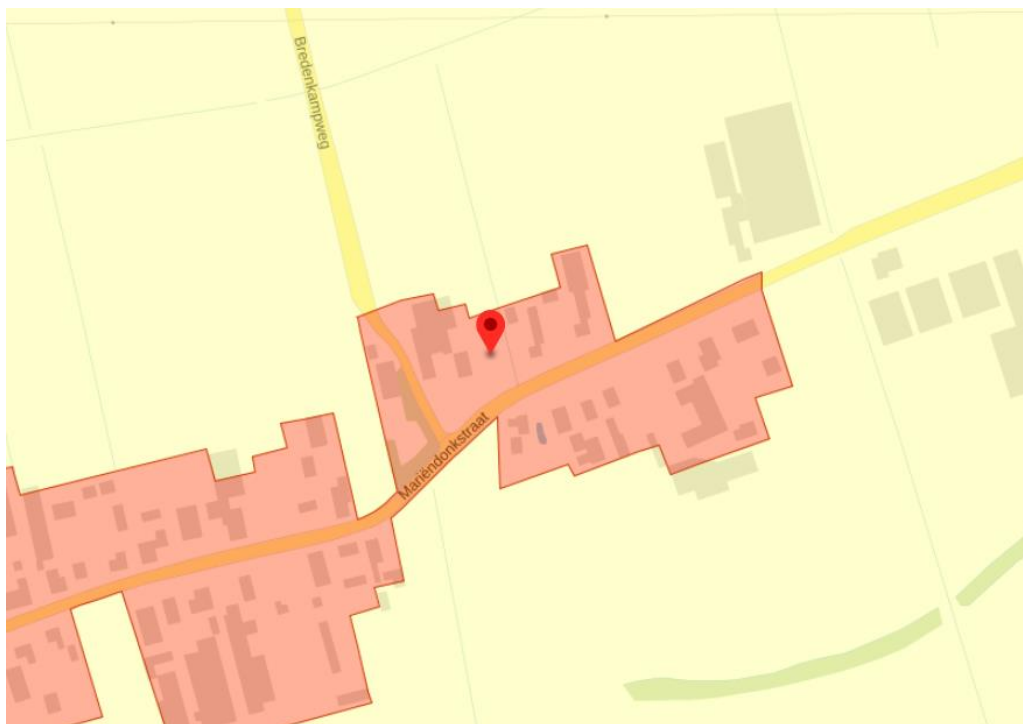
Conclusie.

Het initiatief past binnen het in de Interim omgevingsverordening opgenomen beleid.

3.2.4 (ontwerp)Omgevingsverordening Noord-Brabant.

In het kader van de vaststelling van de definitieve verordening heeft de provincie op 23 maart 2021 een ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld en in procedure gebracht. De verwachting is dat de vaststelling van de omgevingsverordening zal plaatsvinden in oktober 2021.

Onderstaand is de kaart van de Omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven. De locatie Mariëndonkstraat 34 is daarop gemarkeerd aangegeven.



Locatie Mariëndonkstraat 34 te Elshout



Fig. 13 Kaart en legenda (ontwerp) omgevingsverordening Noord-Brabant.

In de Omgevingsverordening zijn voor de ontwikkeling van stedelijke functies en mobiliteit 2 werkingsgebieden opgenomen:

1. Stedelijk Gebied: dit zijn gebieden met een stedelijke functie, waar voorzieningen zijn gevestigd en waar toekomstige stedelijke ontwikkeling plaatsvindt;
2. Bebouwd gebied: grotere clusters van aaneengesloten bebouwing in het landelijk gebied, zoals cluster vanaf 50 woningen of meerdere bedrijfspcelen of een bovenregionale recreatievoorziening.

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zal de locatie Mariëndonkstraat 34 deel gaan uitmaken van de kern Elshout waaraan de gebiedsaanduiding 'Stedelijk Gebied', thema verstedelijking is toegekend. Het beleid van de provincie is er voor deze gebieden op gericht om een duurzame verstedelijking mogelijk te maken. Het doel daarvan is om een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat tot stand te brengen zodat een voldoende economisch draagvlak ontstaat zodat de provincie tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's kan blijven behoren. Verder wordt door het bundelen van verstedelijking in gebieden die als stedelijk gebied zijn aangewezen, voorkomen dat het landelijk gebied verder dichtslibt.

Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. In en rondom de kernen in het landelijke gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal.

De voor de als stedelijk gebied aangeduide gebieden geldende instructieregels zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de omgevingsverordening. Nader bepaald is dat een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, daarvoor de locatie aanwijst binnen Stedelijk Gebied en een onderbouwing bevat dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

Van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen is sprake als het plan:

- a. een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert;
- b. zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden, bevordert;
- c. optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

- d. rekening houdt met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. bijdraagt aan een duurzame concurrerende economie.

De bouw van een extra woning op het perceel Mariëndonkstraat 34 te Elshout kan als passend binnen de aangegeven uitgangspunten van beleid worden aangemerkt. Door deze ontwikkeling vindt een verdere concentratie en verdichting plaats van het bestaande woongebied waardoor de ontwikkeling bijdraagt aan een verdere versterking van het stedelijk karakter van de omgeving. In het kader van de voorgestane bouw van een extra woning zijn verder diverse onderzoeken uitgevoerd om aldus te waarborgen dat sprake is van een veilige en gezonde leefomgeving. In dat opzicht is ook rekening gehouden met klimaatverandering door op het perceel zelf voor voldoende ruimte te zorgen voor de opvang van water.

Verder is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door gebruik te maken van een gedeelte van een bestaand woonperceel, dat al begrensd wordt door bestaande woningen. Daarbij is rekening met de schaal van de omgeving door een bij het terrein passende kavelomvang aan te houden. Ook past de bouw van een woning op deze locatie binnen de afspraken zoals gemaakt in het Regionaal ruimtelijk overleg en is deze in overeenstemming met de woningbouwplanning van de gemeente.

Met voorliggend initiatief wordt verder optimaal invulling gegeven aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit. De te bouwen woning kan voor gemotoriseerd verkeer op meerdere manieren ontsloten worden waarbij een gunstige aansluiting op het landelijk wegennet mogelijk is.

Conclusie.

Het provinciaal beleid levert geen belemmering op voor realisering van het initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid.

3.3.1 Bestemmingsplan “Heusden Buitengebied 4^e herziening”

Zoals onder **1.2.1 Vigerend bestemmingsplan** is aangegeven is het projectgebied gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Heusden Buitengebied 4^e herziening”. Daarin is aan het gehele projectgebied de bestemming ‘Wonen’ toegekend. Op basis van het binnen de bestemming ‘Wonen’ opgenomen bouwvlak is enkel ter plaatse van het geprojecteerde bouwvlak de bouw van een woning toegestaan.

In het geldende bestemmingsplan is het bouwvlak geprojecteerd ter plaatse van de bestaande woning Mariëndonkstraat 34. Het toekennen van een 2^e bouwvlak op basis waarvan de bouw van een extra woning mogelijk wordt, sluit echter aan bij de uitgangspunten van het bestemmingsplan “Heusden Buitengebied 4^e herziening”.

Met de toekenning van een woonbestemming aan het gehele perceel Mariëndonkstraat 34 is immers al aangegeven dat vanuit ruimtelijk opzicht het aanwenden van die gronden voor woondoeleinden als de meest passende bestemming moet worden gezien. Verder wordt de extra woning opgericht in de lijn van de al bestaande woningen aanwezig aan weerszijde van het projectgebied. Daarmee wordt de extra woning opgericht in het bestaande bebouwingslint aanwezig langs de Mariëndonkstraat. Het intensiveren van dat bebouwingslint door op bestaande ruimten tussen bebouwing in te komen tot verdere woningbouw sluit aan bij het inmiddels verkregen stedelijk karakter van dit deel van de Mariëndonkstraat.

Overigens heeft initiatiefnemer zijn plannen al in een vroegtijdig stadium voorgelegd aan de gemeente en daarover een principe-uitspraak ontvangen, inhoudende dat in principe de bereidheid bestaat tot het verlenen van medewerking hieraan.

3.3.2. Bestemmingsplan “Parapluplan Wonen”.

Het projectgebied is eveneens gelegen in het plangebied van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan “Parapluplan Wonen”. Met dit bestemmingsplan heeft gemeente Heusden beoogd in een regeling te voorzien om te kunnen sturen op de locaties van bepaalde huisvestingsvormen. Het

gaat dan met name over kamergewijze verhuur. De doelstelling is om te voorkomen dat door deze huisvestingsvorm ongewenste effecten op de omgeving ontstaan. Het bestemmingsplan regelt dat voor deze huisvestingsvormen voortaan een omgevingsvergunning nodig is.

Voorliggend initiatief behelst de bouw van een extra woning die voor eigen bewoning zal worden aangewend. Met het initiatief wordt geen kamergewijze verhuur of andersoortige huisvestingsvormen voorgestaan. Het initiatief is daarmee niet in strijd met de doelstellingen en uitgangspunten van het bestemmingsplan “Parapluplan Wonen”.

Mocht door omstandigheden wel tot kamergewijze verhuur of andersoortige huisvestingsvormen worden overgegaan dan is hierop het vergunningstelsel van het bestemmingsplan “Parapluplan Wonen” van toepassing en kan alsdan hieromtrent een afweging worden gemaakt.

De regels van het bestemmingsplan “Parapluplan Wonen” zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan “Mariëndonkstraat 34a te Elshout”.

3.3.3 Bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren Heusden”.

Zoals onder 1.2.2. is aangegeven, is voor het projectgebied eveneens van kracht het op 20 april 2017 vastgestelde bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren Heusden”. Het bestemmingsplan heeft een onherroepelijke status.

Met het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren Heusden” is, ter vervanging van de aanvankelijk in de bouwverordening opgenomen parkeerregeling voorzien in een nieuwe parkeerregeling. Relevant daarin is de eis dat bij nieuwe ontwikkelingen op eigen terrein in voldoende parkeerbehoefte moet worden voorzien.

Zoals in hoofdstuk 5, paragraaf 5.11.3 is aangegeven zal, gekoppeld aan de ontwikkeling van nieuwe woonbebouwing op het perceel Mariëndonkstraat 34 te Elshout, op het perceel worden voorzien in de aanleg van 2 parkeerplaatsen. Daarmee zal worden voldaan aan de in het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren Heusden” opgenomen parkeernorm. Het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren Heusden” levert daarmee geen belemmering op voor de realisering van onderhavig initiatief.

Overigens zijn ook de regels van het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren Heusden” opgenomen in de regels van het bestemmingsplan “Mariëndonkstraat 34a te Elshout”.

3.3.4. Structuurvisie ‘Ideeën voor een plek’

De gemeenteraad van Heusden heeft op 21 juli 2009 de Structuurvisie “Ideeën voor een plek” vastgesteld. Met dit beleidsdocument is op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de gemeente weergegeven voor de periode van 2010 tot 2030. De uitgangspunten en ambities van de gemeente Heusden worden daartoe per aspect behandeld. Dat betreft achtereenvolgens de regionale positionering, natuur en landschap, infrastructuur, wonen, werken en glastuinbouw.

Voor wat betreft het aspect wonen is het beleid er op gericht 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.

Onderhavig initiatief sluit aan bij deze uitgangspunten. Het initiatief gaat uit van de realisering van een zogenaamde nul treden woning en zal daarmee ook geschikt zijn voor de huisvesting van ouderen. Het initiatief sluit daarmee aan bij de beleidsuitgangspunten dat woningbouw zoveel mogelijk levensbestendig dient te worden uitgevoerd. Verder zal de te bouwen woning worden aangewend voor de huisvesting van één van de kinderen van initiatiefnemer. Aldus zal de te bouwen woning dienen voor een plaatselijke woonbehoefte gekoppeld aan de kern Elshout.

In de structuurvisie wordt verder beleid geformuleerd over het afronden van lopende woningbouwprojecten en over de na 2010 in ontwikkeling te nemen grote en minder grote nieuwe locaties. Deze beleidsuitgangspunten overstijgen onderhavig initiatief nu dit betrekking heeft op de ontwikkeling van slechts één individuele woning.

3.3.5. Woonvisie 2020-2025 'tHuis in Heusden'.

De gemeenteraad van Heusden heeft op 22 september 2020 besloten tot vaststelling van de Woonvisie 2020-2025 'tHuis in Heusden'. De woonvisie is een visie op hoofdlijnen die tot 2025 richting geeft aan de jaarlijks op te stellen uitvoeringsprogramma's.

De woonvisie richt zich primair op de woonwensen, de woningen en de woonomgeving in Heusden, inclusief dwarsverbanden. Dit betekent overigens niet dat alle acties vanuit de overheid geïnitieerd en opgetuigd worden. De organisatiekracht van woningcorporatie, partners en inwoners is natuurlijk onmisbaar om samen, al dan niet met de gemeente, tot concrete acties te komen.

Heusden is een aantrekkelijke woongemeente: dorps, landelijk en groen wonen in de nabijheid van (stedelijke) voorzieningen. De goed bereikbare kernen hebben elk een eigen karakter. Kenmerkend is het rijke verenigingsleven en de sterke sociale samenhang. In Heusden zijn de mensen doorgaans betrokken. Gezellig, dorps, kleinschalig, familie, compleet en stabiliteit zijn veel gebruikte woorden die wonen in Heusden typeren. Aanvullend laat Heusden zich ook karakteriseren met begrippen als natuur, sport, bereikbaar, ondernemend en doeners. Zoals verwoord in de toekomstvisie 'Samen thuis in Heusden' is hier ruimte voor groei, ondernemerschap en innovatie, maar altijd met oog voor leefbaarheid, duurzaamheid, relevantie en haalbaarheid. Zo blijft het voorzieningenniveau op peil en is de gemeente aantrekkelijk voor jongere en oudere Heusdenaren.

In de woonvisie is dan ook aangegeven dat het belangrijk is dat de inwoners naar tevredenheid wonen en dat ze in de gemeente een wooncarrière kunnen doorlopen. Daarbij wordt ook oog gehouden voor mensen met beperkte kansen op de woningmarkt vanwege inkomen, gezondheid of anderszins. Ook zij hebben recht op woonruimte in Heusden en verdienen aandacht van de gemeente en diens partners.

Deze uitgangspunten hebben er toe geleid dat in de woonvisie voor de periode 2020 / 2025 een 10/tal centrale ambities zijn geformuleerd. Deze zijn onderstaand weergegeven. Om nadere invulling te geven aan de geformuleerde centrale ambities is het vereist dat inzicht bestaat in de bevolkingssamenstelling, de woningvoorraad, de bevolkings- en huishoudensprognose, de woonwensen en de doelgroepen. In de woonvisie wordt daar nader op ingegaan.

Centrale ambities en overwegingen

- alle inwoners in Heusden hebben een passende woning;
- onze inwoners bepalen zo veel mogelijk zelf hoe ze willen wonen en nemen hierin hun eigen verantwoordelijkheid. Op die onderdelen waar de markt niet vanzelfsprekend aan de vraag tegemoet komt, of waar gewenste kwaliteiten niet op een autonome wijze ontstaan, zien wij voor onszelf een regierol weggelegd;
- vanuit de woningbehoefteonderzoeken in de regio's waarin Heusden participeert, wordt duidelijk dat de toekomstige woningbouwbehoefte zich vooral richt op 1 en 2-persoonshuishoudens voor starters en senioren;
- (toekomstige) inwoners denken van meet af aan mee over hun (toekomstige) woon- en leefomgeving. Dit zorgt voor een betere afstemming op de behoeften van de woonconsument;
- bij nieuwbouw dagen we partijen uit om zoveel mogelijk in te zetten op consumentgericht, levensloopbestendig, circulair en duurzaam bouwen, overeenkomstig 'Heel Heusden Duurzaam';
- ten aanzien van de bestaande woningvoorraad staat aandacht voor het toekomstbestendig maken centraal. Dit betekent zowel afgestemd op de toekomstige woningbehoefte als aandacht voor verduurzaming;
- op het snijvlak van wonen-welzijn-zorg draagt beleidsmatige afstemming en samenwerking van betrokken organisaties bij tot een aanpak die aansluit op de toenemende zorgbehoefte;
- hoewel we de intenties van 'Dromen. Doen. Heusden.' blijven onderschrijven, vraagt de huidige woningmarkt op onderdelen om sturing op woonkwaliteiten zodat naar de toekomst toe een duurzaam en divers woningaanbod gegarandeerd kan worden;
- naast aandacht voor nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad, krijgt herstructurering en transformatie een prominenter plek. Onder meer als gevolg van een afnemende behoefte aan winkelvloeroppervlak;
- de mogelijkheden die de bevolkings- en woningbehoefteprognose 2020 van de provincie naar verwachting gaat bieden voor verruiming in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, worden (zowel bij gemeentelijke als particuliere initiatieven) voor een substantieel deel ingezet voor de ontwikkeling van inbreidingslocaties voor 1 en 2-persoons huishoudens (sociale huur en betaalbare koop) en woon-zorgconcepten. Hiermee wordt voorzien in extra woonkwaliteiten; een kwalitatieve en duurzame aanvulling op de segmenten binnen zowel de bestaande woningvoorraad als de exploitatiegebieden.

Ten aanzien van het onderdeel bestaande woningvoorraad wordt in de woonvisie gesteld dat hoewel nieuwbouw een belangrijke bijdrage levert aan de versterking van woonidentiteiten en een evenwichtige groei, het grootste deel van het woningaanbod en de woningvoorraad zich in de bestaande kernen en wijken bevindt. Het benutten van de kracht van de bestaande wijken dient zich dan ook voornamelijk te richten op het behouden en, waar nodig, het versterken van de kwaliteit van het bestaande woningaanbod en de woonomgeving. Door een integrale benadering van wonen, openbare ruimte en voorzieningen wordt hieraan invulling gegeven. Primair is het uitgangspunt er hierbij op gericht dat inwoners en andere partijen het heft zoveel mogelijk in eigen hand nemen en dat de gemeente, waar nodig, faciliteert. De aandacht wordt daarbij gericht op het toekomstbestendig maken van de (bestaande) woningvoorraad. Dit betekent bijvoorbeeld verduurzamen van de woningvoorraad (transitie warmte waaronder gasloos maken van woningen) en een betere afstemming op de behoeften van de woonconsument. Ook transformatie, herstructurering en vervanging of splitsing van grote woningen met tuinen dragen bij aan het toekomstbestendig maken van de (bestaande) woningvoorraad.

Onderhavig initiatief sluit aan bij de doelstellingen van de woonvisie nu de bouw van een nieuwe woning bijdraagt aan een versterking van het bestaande woongebied waarbij de te realiseren woning levensloopbestendig wordt uitgevoerd en voorziet in een plaatselijke woningbehoefte.

Conclusie.

Het initiatief sluit aan bij de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Functionele inpasbaarheid

Onderdeel van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van voorliggend plan betreft de afweging of de voorgestane ontwikkeling aansluit bij de directe omgeving daarvan. Daarbij dient gekeken te worden naar de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling en de functionele inpasbaarheid in de omgeving.

Voorliggend initiatief betreft een voorgenomen bestemmingswijziging waarbij voor de momenteel op een gedeelte van het perceel Mariëndonkstraat 34 rustende bestemming “Wonen” wordt voorzien in de projectie van een extra bouwvlak waardoor de mogelijkheid ontstaat om ter plaatse te komen tot de bouw van een extra woning. Nu het initiatief betrekking heeft op het toevoegen van slechts één woning op een bestaand perceel stuit dan niet op bezwaren mits de woning ruimtelijk vakkundig wordt ingepast in de omgeving. Met de verdere ontwikkeling van het bouwplan en de nu op te nemen regels waarbinnen dat dient te geschieden wordt aan dit uitgangspunt tegemoetgekomen.

Op enkele locaties langs de Mariëndonkstraat is verder nog sprake van de aanwezigheid van kleine bedrijfsvestigingen. Dit betreffen echter kleinschalige bedrijfsactiviteiten die, gelet op de milieucategorie waarin deze kunnen worden ingedeeld, inpasbaar zijn in een gebied waarin een overwegende woonfunctie aanwezig is.

4.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

Het perceel Mariëndonkstraat 34 heeft momenteel een totale oppervlakte van ongeveer 2400 m². Ten behoeve van de te bouwen extra woning zal een gedeelte van het perceel ter grootte van ongeveer 900 m² worden afgesplitst. Een dergelijke maatvoering is toereikend om daarop te komen tot de bouw van een vrijstaande woning waarbij in ruimtelijk opzicht voldoende oppervlakte resteert om daarop te komen tot de bouw van bij de woning behorende bijgebouwen en als inrichting voor de tuin.

Na de afsplitsing zal voor de bestaande woning Mariëndonkstraat 34 een perceel resteren met een oppervlakte van ongeveer 1500 m². Ook een dergelijke maatvoering is toereikend gelet op de maatvoering van de bestaande woonbebouwing Mariëndonkstraat 34.

Met de te bouwen extra woning zal verder rekening worden gehouden met de op het aangrenzende perceel Mariëndonkstraat 36 aanwezige woonbebouwing en het gebruik van de aan de achterzijde van dat pand gelegen perceelsgedeelte als tuin. In het voor de te bouwen woning ontwikkelde

schetsplan is aan de zijde van het perceel Mariëndonkstraat 36 voorzien in een éénlaagse aanbouw aan de hoofdbebouwing waardoor de bouwmassa van de nieuw te bouwen woning niet overheersend zal overkomen. Verder in de aan de zijde van het perceel Mariëndonkstraat 36 aangrenzend gelegen bebouwing de garage en berging gesitueerd waardoor de belevingswaarde van de nieuw te bouwen woning niet direct zal grenzen aan het perceel Mariëndonkstraat 36. Hierdoor wordt de privacy van het aangrenzend perceel zo veel mogelijk gewaarborgd.

4.3 Erfgoednota Eenheid in Verscheidenheid.

Algemeen.

Gemeente Heusden heeft de erfgoednota Eenheid in Verscheidenheid vastgesteld. De nota dateert van januari 2012.

Het in de nota voorgestelde beleid geeft een beschrijving van het erfgoedbeleid van de gemeente Heusden voor de komende jaren. Het beleid is erop gericht om het Heusdense verleden te koesteren en als inspiratiebron voor de toekomst te gebruiken. Dit zal gebeuren door zorgvuldig en kwalitatief instandhouding- en ontwikkelingsgericht erfgoedbeleid te voeren. Op deze manier worden identiteitsdragers herken-, lees- en beleefbaar. Door zorg en aandacht voor het cultureel erfgoed binnen de gemeentegrenzen te hebben kan het verleden op een passende en moderne wijze voortleven en betekenis geven aan de leefomgeving en ruimtelijke kwaliteit.

De nota bestaat uit vijf speerpunten:

1. het in kaart brengen van het DNA van Heusden, ofwel de identiteit;
2. het formuleren van gezamenlijke en inhoudelijke uitgangspunten in een brede visie;
3. het vertalen van de uitgangspunten naar een integraal gemeentelijk beleid;
4. het zorgen voor draagvlak en waardering voor cultureel erfgoed;
5. het kijken naar belangrijke, op stapel staande (beleids)ontwikkelingen.

Cultureel erfgoed omvat die materiële, zichtbare en onzichtbare overblijfselen van de maatschappelijke ontwikkeling, die een bewustwording moet creëren van de cultuur en geschiedenis. Ze maken onderdeel uit van de identiteit. In het kader van de Erfgoednota Heusden wordt cultureel erfgoed onderscheiden in:

1. Archeologie: ondergrondse waardevolle elementen
2. Cultuurlandschap: waardevolle groen- en blauwstructuren en infrastructuur (waaronder beschermde stadsgezichten, historisch stedenbouwkundige structuren, waterlopen etc.)
3. Monumenten: bovengrondse waardevolle gebouwde objecten

Op de onderdelen archeologie en monumenten (cultuurhistorie) zal in de volgende paragrafen, respectievelijk 4.4 en 4.5, nader worden ingegaan.

Ten aanzien van het onder 2 aangegeven cultuurlandschap kan het volgende worden opgemerkt.

Het projectgebied is niet gelegen in een gebied waarin nader aangeduide waardevolle groen- en blauwstructuren en infrastructuur zoals historisch stedenbouwkundige structuren en waterlopen voorkomen. Bovendien zou de toevoeging van slechts één woning op een locatie gelegen tussen bestaande woonbebouwing daar geen danwel hooguit een geringe invloed op uitoefenen. Het projectgebied maakt verder ook geen deel uit van een beschermd stadsgezicht.

Onderhavig project heeft betrekking op de nieuwbouw van een woning op een locatie omgeven door hoofdzakelijk bestaande woningen. Mede vanwege de ligging van het projectgebied in een bestaande omgeving met een stedelijk karakter zijn aspecten met betrekking tot het cultuurlandschap dan ook niet aan de orde. In de volgende paragrafen zal daarom enkel worden ingegaan op de aspecten archeologie en monumenten (cultuurhistorie).

4.4 Archeologie

Wettelijk toetsingskader.

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van de Wamz zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden, voor onderdelen die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang dan ook vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

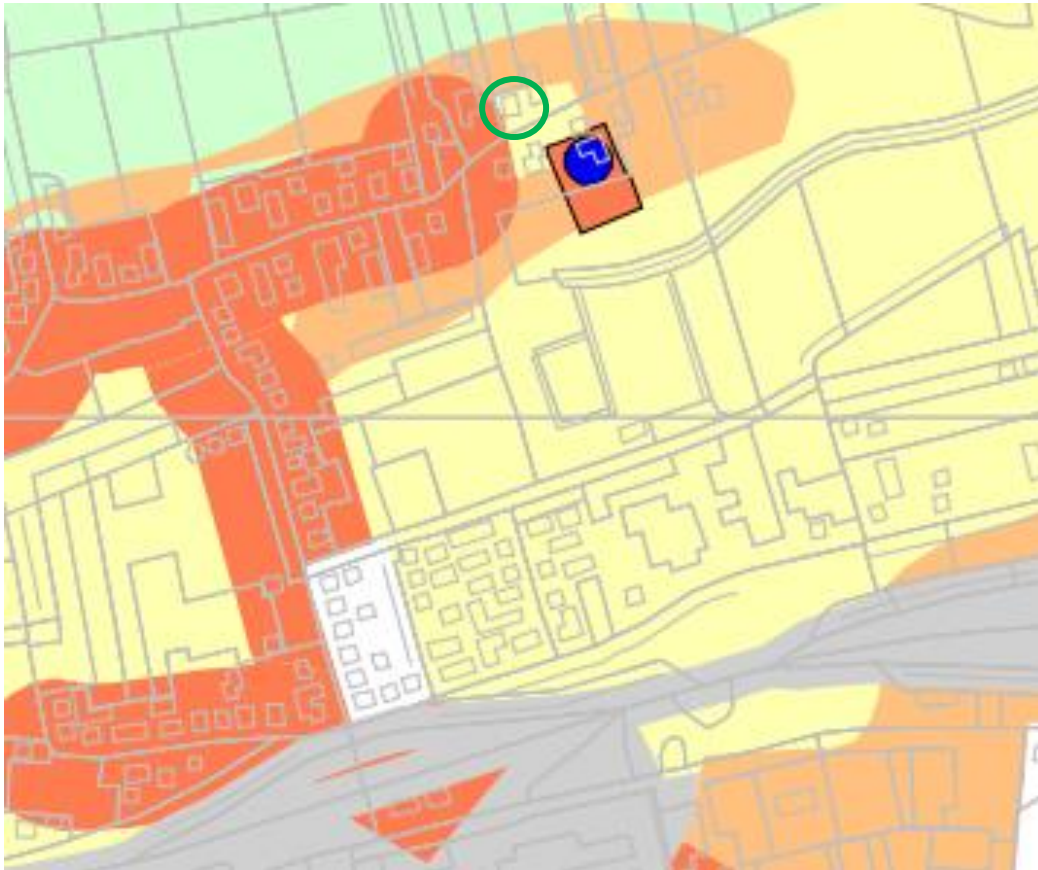
Beleid gemeente Heusden.

Het gemeentelijke archeologisch beleid heeft gestalte gekregen in de in samenwerking met de gemeente Haaren, Loon op Zand en Vught opgestelde archeologische verwachtingskaart, die vervolgens vertaald is naar een beleidsadvieskaart. Beide kaarten worden toegelicht in het achtergronddocument.

De archeologische verwachtingenkaart geeft een indicatie vooraf van de kans op zo'n archeologische vondst. De kaart is opgesteld op basis van archeologische rapporten uit het verleden, vondsten en cultuurhistorisch onderzoek.

De archeologische beleidsadvieskaart moet een centrale rol gaan spelen bij toekomstige afwegingen over de omgang met archeologische waarden bij ruimtelijke beslissingen, met name in bestemmingsplanprocedures. Het moet alle betrokkenen van het planvormingsproces in staat stellen om vooraf, proactief, inzicht te geven in de nog aanwezige archeologische waarden van een locatie.

Hierna is van beide kaarten een uitsnede weergegeven waarop de locatie Mariëndonkstraat 34 te Elshout nader omcirkeld is aangegeven.



Locatie Mariëndonkstraat 34 te Elshout.

Fig. 14 Archeologische verwachtingenkaart.



Fig. 15 Legenda archeologische verwachtingenkaart.



Locatie Mariëndonkstraat 34 te Elshout.

Fig. 16 Archeologische beleidsadvieskaart.

LEGENDA

-  Gemeentegrens
-  Topografie (top50 vector)

 Archeologisch waardevol gebied 1:
Waarde archeologie hoog
(Wettelijke beschermde
archeologisch waardevolle
terreinen).

 Archeologisch waardevol gebied 2:
Waarde archeologie hoog
(archeologisch waardevolle
terreinen).

 Archeologisch waardevol gebied 3:
Verwachtingswaarde archeologie
hoog (gebied met een hoge
archeologische verwachting).

 Archeologisch waardevol gebied 4:
Verwachtingswaarde archeologie
middelhoog (gebied met een
middelhoge archeologische
verwachting).

 Archeologisch waardevol gebied 7:
Verwachtingswaarde archeologie
laag (gebied met een lage
archeologische verwachting)

 Archeologievrij gebied

Fig. 17 Legenda archeologische beleidsadvieskaart.

Beoordeling.

Vanwege de aangegeven middelhoge verwachtingswaarde is door Transect een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IV), verkennende fase (**bijlage 1**).

Op basis van het door Transect uitgevoerde gecombineerde bureau- en booronderzoek is voor het plangebied een lage verwachting vastgesteld op het aantreffen van intacte archeologische resten uit alle periodes. Daarom bestaan er vanuit archeologisch opzicht geen bezwaren tegen de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied en wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven zonder de noodzaak tot aanvullend archeologisch onderzoek. Wel wordt gewezen op de wettelijke plicht om eventuele toevalvondsten direct te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Heusden (conform Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Conclusie.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is de conclusie gerechtvaardigd dat de kans op het aantreffen van archeologische resten klein is.

4.5 Cultuurhistorie.

Ten aanzien van het onderdeel cultuurhistorie geldt als uitgangspunt dat de ruimtelijke ontwikkeling geen afbreuk mag doen aan eventuele cultuurhistorische waarden van het object zelf noch aan dergelijke waarden van de in de directe omgeving aanwezige objecten.

Wettelijk toetsingskader.

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, vooral bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient daartoe 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. Daarbij dienen ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

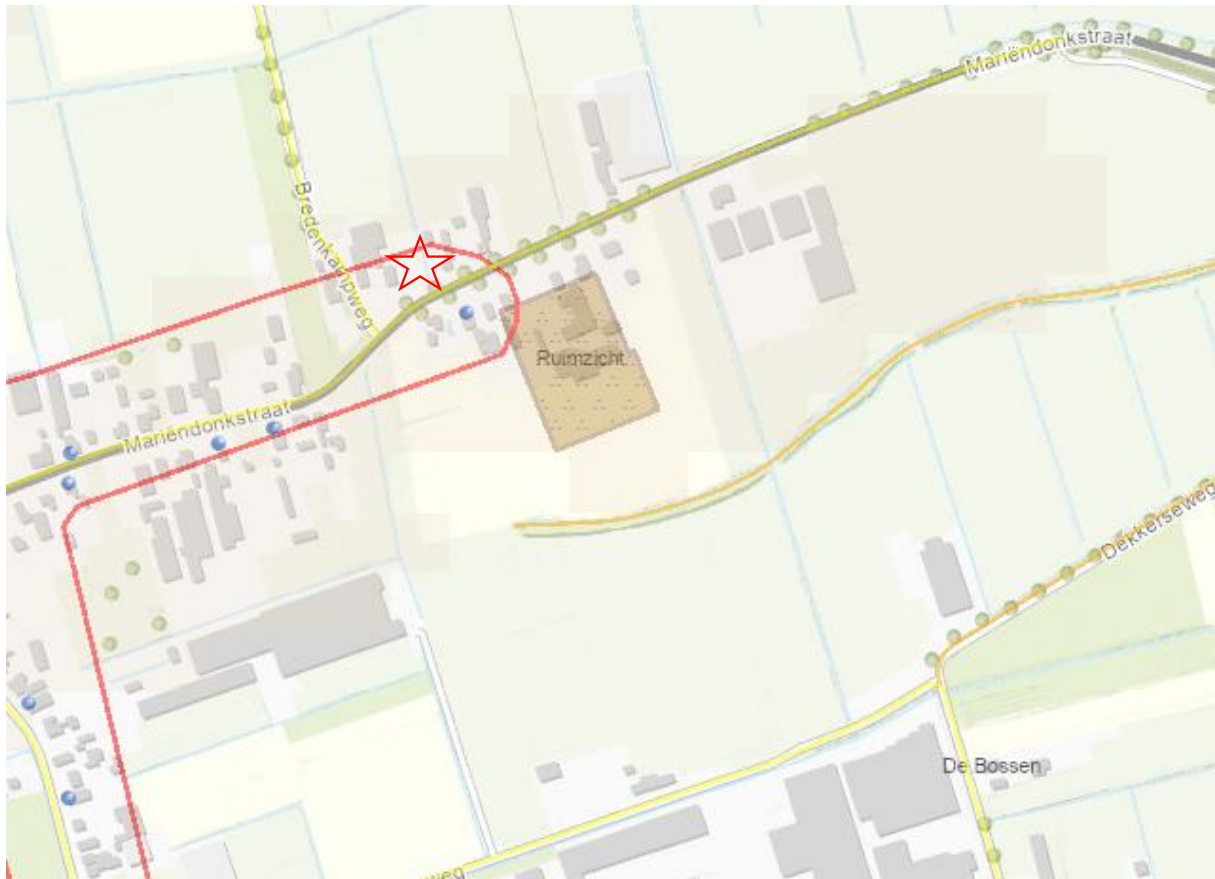
Beleid provincie Noord-Brabant

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016.

Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Dit belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals benoemd in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. De CHW geeft verder de

meest recente erfgoed informatie van het rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten.

Hierna is een uitsnede weergegeven van de CHW alsmede het relevante deel van de daarbij behorende legenda. De locatie Mariëndonkstraat 34 te Elshout is daarop nader aangeduid.



★ Locatie Mariëndonkstraat 34.

Fig. 18 Cultuur Historische Waardenkaart

Volgens de gegevens op de CHW maakt het projectgebied deel uit van een gebied dat is aangeduid als nederzetting Elshout. Aan dat gebied is een hoge waarde toegekend. In de directe omgeving van het projectgebied is één object van cultuurhistorische waarde geïnventariseerd. Dit betreft het pand Mariëndonkstraat 31. Dit pand is gesitueerd aan de overzijde van de Mariëndonkstraat, schuin tegenover het projectgebied.

Het pand Mariëndonkstraat 31 betreft een voormalige boerderij, verbouwd tot woning. Het pand wordt aan weerszijden begrensd door woonpercelen waarop redelijk nieuwe woningen naar de huidige bouweisen zijn gerealiseerd. Voorliggend initiatief zal echter geen afbreuk doen aan de aan het pand Mariëndonkstraat 31 toegekende cultuurhistorische waarde gegeven de schuine projectie van het projectgebied ten opzichte van dat pand en de huidige belendingen.

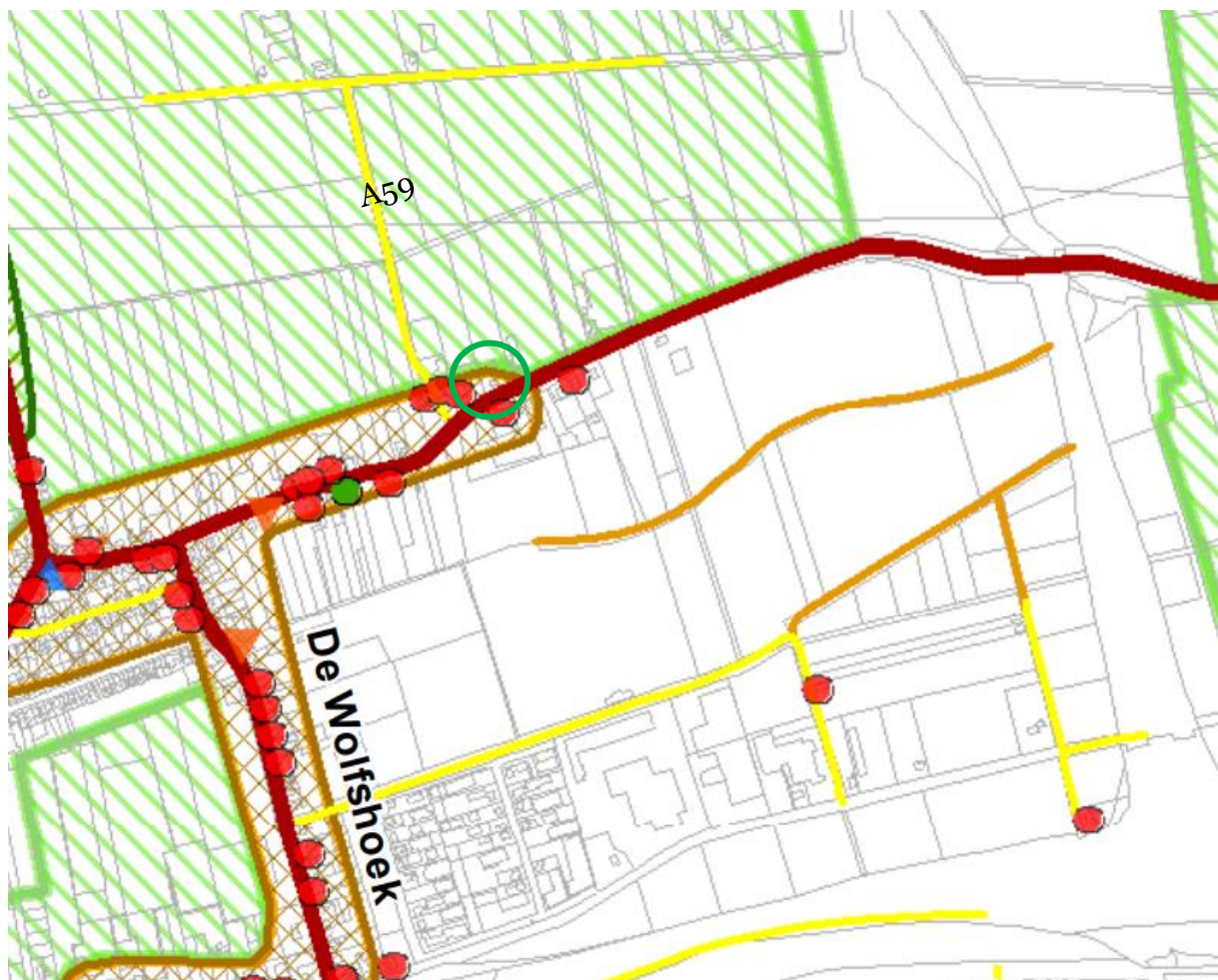
Verder is op de Cultuur Historische Waardenkaart een bescheiden terrein van archeologisch waarde aangeduid. Dit is globaal gelegen achter de panden Mariëndonkstraat 33a t/m 39. Dit terrein is echter gelegen op enige afstand van het projectgebied en wordt van het projectgebied afgeschermd door de Mariëndonkstraat en een aantal bestaande woonpanden. Voorliggend initiatief heeft daarmee dan ook geen relevantie.

Beleid gemeente Heusden.

Onderdeel van de bescherming die met de Erfgoednota is beoogd te bieden betreft het onderdeel cultuurhistorie. Hiervoor is een gemeentelijke cultuurhistoriekaart vastgesteld waarop de binnen de gemeente aanwezige geïnventariseerde locaties met een cultuurhistorische waarde nader zijn aangeduid. Ook is een toelichting op de cultuurhistoriekaart vastgesteld waarin een nadere omschrijving is gegeven van de diverse kernen die tot de gemeente behoren. Ook is daarin voorzien in een overzichtslijst van zowel rijks- alsook gemeentelijke monumenten.

De cultuurhistoriekaart en de toelichting daarop vormen beide de basisinstrumenten die ertoe kunnen dienen dat de waarden op het gebied van cultuurhistorie in de vroegste fase van ruimtelijke planvorming kunnen worden ingebracht en meegewogen. De kaart inclusief de legenda is gebaseerd op en sluit aan bij de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De Heusdense kaart is echter toegespitst op het gemeentelijk grondgebied en is daardoor meer gedetailleerd en bruikbaar voor de gemeentelijke praktijk.

Hierna is een uitsnede weergegeven van de gemeentelijke cultuurhistoriekaart. De locatie Mariëndonkstraat 34 is daarop met een groene omcirkeling aangeduid.



Locatie Mariëndonkstraat 34 te Elshout

Fig. 19 Gemeentelijke Cultuurhistoriekaart

2. Historische stedenbouw

	Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
	gebieden van zeer hoge waarde
	gebieden van hoge waarde
	gebieden van redelijk hoge waarde
	historische dorpsstructuur

4. Historische geografie - vlakelementen

Landschapstypen

	esakkers
	broekontginningen
	beekdalontginningen
	slagenlandschap
	heidevelden en stuifzanden

Beoordeling.

Volgens de gemeentelijke cultuurhistoriekaart maakt het projectgebied onderdeel uit van de historische dorpsstructuur van de kern Elshout. Het aan het projectgebied aangrenzend achtergebied behoort tot het zogenaamd slagenlandschap.

Zoals op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart is aangegeven, is aan het projectgebied zelf geen cultuurhistorische waarde toegekend. Wel zijn in de directe omgeving van het projectgebied enkele objecten van historische bouwkunst geïndiceerd. Voor zover relevant voor het projectgebied betreft dit de panden Mariëndonkstraat 30/30a, 34 en 31. Op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart zijn in de directe omgeving geen rijksmonumenten aangeduid.

Het beleid ten aanzien van de geïnventariseerde objecten is er allereerst op gericht om te komen tot een instandhouding. Verder kan ten aanzien van de geïnventariseerde objecten van historische bouwkunst het beleid erop gericht zijn om te komen tot een nader onderzoek naar cultuurhistorische waarden ten behoeve van een eventuele aanwijzing als gemeentelijk monument of bescherming anderszins.

Met de voorliggende plannen om op een gedeelte van het perceel Mariëndonkstraat 34 te komen tot de bouw van een extra woning zal in geen enkel opzicht afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de in de directe nabijheid geïnventariseerde objecten. Ontwikkeling van het initiatief vindt plaats op een acceptabele afstand van de geïnventariseerde objecten waarbij mede relevant is dat de ontwikkeling geschiedt op een dussdanige locatie in het straatbeeld ter plaatse dat daardoor geen van de geïnventariseerde objecten aan het straatbeeld onttrokken worden danwel aan de situeringswaarde daarvan afbreuk wordt gedaan.

Conclusie.

Met de voorgenomen bestemmingswijziging gericht op de bouw van een extra woning op een gedeelte van het perceel Mariëndonkstraat 34 wordt geen afbreuk gedaan aan de in de directe omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden.

5. Onderzoek omgevingsaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteiten vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op Mer beoordeling, stikstof, natuur en ecologie, bodemkwaliteit, hinderlijke bedrijfsactiviteiten, kabels en leidingen, geluid, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid en verkeer en infrastructuur.

5.1 Milieu effect rapportage

In 2001 is de Europese richtlijn milieubeoordeling van plannen opgesteld. In 2006 is deze richtlijn geïmplementeerd in de Nederlandse milieuregelgeving door middel van een wijzing van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage 1994. Bij deze wijzing is de figuur van de plan-mer geïntroduceerd. Mer staat daarbij voor milieu effect rapportage.

Voor plannen die (uiteindelijk) kunnen leiden tot concrete projecten of activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zijn overheden verplicht een plan-mer uit te voeren. De plan-mer dient een passende beoordeling van de gevolgen van het milieu te bevatten. Ook voor bestemmingsplannen welke mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben, geldt deze onderzoeksplicht.

In artikel 2 van het Besluit milieueffectrapportage is bepaald voor welke activiteiten, plannen en besluiten het maken van een plan-mer verplicht is. Daartoe wordt verwezen naar de onderdelen C en D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Hierin worden concrete activiteiten en projecten benoemd waarvoor de mer-plicht geldt.

Onderhavig project betreft de bouw van één vrijstaande woning en valt niet onder de in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage genoemde activiteiten en projecten. Op basis hiervan geldt voor onderhavig project daarom geen verplichting om een plan-mer uit te voeren.

Dat de verplichting tot het opstellen van een plan-mer ontbreekt, betekent overigens niet dat met onderhavig project geen rekening is gehouden met mogelijke gevolgen daarvan voor het milieu. In de plantoelichting is op meerdere onderdelen getoetst aan alle relevante milieuaspecten en is beoordeeld of er eventueel waarden zijn welke onaanvaardbaar kunnen worden aangetast door onderhavig project. Dit is echter niet het geval.

5.2 PAS/Stikstof

Ten behoeve van de te bouwen woning is nader onderzoek gedaan naar de ten gevolge van de voorgestane ontwikkeling optredende stikstofemissies. In het uitgevoerde onderzoek is zowel de zogenaamde eindfase betrokken alsook de bouwfase. Verder is er in het uitgevoerde onderzoek van uitgegaan dat de te realiseren woning zogenaamd 'gasloos' zal worden gebouwd.

Het onderzoek is uitgevoerd door Stammen Projectadvies. Daartoe is gebruik gemaakt van de Aerius Calculator 2019. Doel van het onderzoek was om te bepalen wat de bijdrage van het plan aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden is. Vervolgens is bepaald of deze resultaten leiden tot mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat de uitgevoerde berekeningen geen depositieresultaten hebben opgeleverd boven de 0,00 mol/ha/jr. Dit houdt in dat, met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten op stikstofgevoelige habitaten leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast. Hieruit wordt geconcludeerd dat de realisatie van de nieuwe woning op het adres Mariëndonkstraat 34 wordt uitgezonderd van de vergunningplicht.

Nu uit de berekening is gebleken dat de realisatie van een extra woning op het perceel Mariëndonkstraat 34 te Elshout niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden geldt hiervoor op grond van de Wet Natuurbescherming een vrijstelling van de vergunningplicht en is nader onderzoek niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt daarmee dan ook geen belemmering voor de bouw van een extra woning op het perceel Mariëndonkstraat 34 te Elshout.

Het door Stammen Projectadvies uitgevoerde onderzoek is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 2**).

5.3 Natuur en ecologie

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de natuur. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden, die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Het toetsingskader daartoe wordt gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet geldt vanaf 1 januari 2017 en vervangt drie andere wetten te weten de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Daartoe is door BNL Advies te Venhorst een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de locatie Mariëndonkstraat 34 te Elshout (rapportage 18 juni 2021, versie 21141.QFF01. Een rapportage van de uitgevoerde quickscan flora en fauna is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 3**). Uit het uitgevoerde onderzoek is het volgende gebleken.

In het kader van de uitgevoerde quickscan flora en fauna is op de locatie op 16 juni 2021 een veldbezoek afgelegd. Daarbij is de bestaande situatie opgenomen en in de quickscan in beeld gebracht. Ook is de voorgestane ontwikkeling beoordeeld. Aan de hand daarvan heeft een beoordeling plaatsgevonden in welke mate de voorgestane ontwikkeling van invloed kan zijn op eventuele op het projectgebied alsook de directe omgeving aanwezige flora en fauna.

In het onderzoek en het plaatsgevonden locatiebezoek is verder rekening gehouden met de momenteel op het projectgebied aanwezige beplantingen alsook bebouwingen. Dit laatste betreft een zitgelegenheid (overkapping) en een kippenhok. Beide bebouwingen zullen in het kader van de voorgestane bouw van een woning worden gesloopt.

Uit het uitgevoerde onderzoek is het volgende naar voren gekomen:

Soorten Vogelrichtlijn.

- Vogels met jaarrond beschermde nesten.

Geconcludeerd is dat het projectgebied niet geschikt is voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals de huismus, gierzwaluw, steenuil en kerkuil. Nader onderzoek naar deze soorten binnen het plangebied wordt niet nodig geacht.

Nader onderzoek naar boombewonende soorten welke volgens de vogelrichtlijn beschermd dienen te worden wordt niet nodig geacht door het ontbreken van een geschikt habitat.

- Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5).

Het plangebied en directe omgeving is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder de spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Tijdelijke schadelijke effecten op categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Als er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig/ bewoond zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

- Algemene broedvogels.

Het projectgebied is vanwege de te slopen bijgebouwen en te verwijderen beplantingen potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bebouwingen en in de bomen en struiken welke aanwezig zijn binnen het projectgebied.

Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Als er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

Soorten Habitatrichtlijn.

- Vleermuizen.

De voorgenomen ontwikkeling kan niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen door de afwezigheid van mogelijke voortplantings- en verblijfplaatsen in de bebouwingen en beplantingen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt daarom niet nodig geacht. Wel is het belangrijk om, wanneer gewerkt wordt tussen zonsondergang en zonsopkomst, werkverlichting af te wenden van omliggende beplantingen/ bomenrijen. Dit om een eventuele foerageerroute van vleermuizen niet negatief te beïnvloeden.

- Overige habitatrichtlijnsoorten.

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

- Nationaal beschermde soorten.

In het projectgebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat. Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied als zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Conclusie.

Het aspect natuur en ecologie levert geen belemmering op voor de voorgenomen functiewijziging.

5.4 Bodemkwaliteit.

In het kader van de realisering van ruimtelijke plannen dan wel het vestigen van ruimtelijke functies kan de bodemkwaliteit een belangrijke afweging vormen. Bepalend hierbij is dan in welke mate gebruik wordt gemaakt van de bodem en of de bodemgesteldheid van dusdanige kwaliteit is dat vanuit dat opzicht tegen het voorgenomen gebruik geen overwegende bezwaren dan wel belemmeringen bestaan.

Binnen onderhavige ontwikkeling wordt binnen de huidige bestemming 'Wonen' een bouwvlak toegekend waardoor de mogelijkheid ontstaat om een extra woning op te richten. Hierdoor wordt op het perceel een intensivering van het gebruik ten behoeve van woondoeleinden mogelijk gemaakt. Vanuit een waarborg voor een aanvaard woon- en leefklimaat is het geboden nader inzicht te hebben in de bodemgesteldheid ter plaatse.

Inmiddels is door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (BM/26137 - 2020, oktober 2020). Een rapportage van het uitgevoerde bodemonderzoek is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 4**). Het doel van het uitgevoerde bodemonderzoek 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 voor de gewenste bouw van 1 woning.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan voor de onderzoeklocatie het volgende worden geconcludeerd:

- in de bovengrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- in de ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- in het grondwater zijn barium en nikkel licht verhoogd aangetroffen. Dit heeft geen consequenties.

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

Conclusie.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

5.5 Hinderlijke bedrijfsactiviteiten

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol kunnen spelen. Eén van die aspecten betreft de aanwezigheid van bedrijvigheid in de directe omgeving van het projectgebied. Daarbij dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Als milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Door Agel Adviseurs is een quickscan Bedrijven en Milieuzonering uitgevoerd. De daartoe uitgebrachte memo is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 5**). Het doel van de quickscan is om na te gaan of ter plaatse van de nieuwe woning belemmeringen zijn.

Uit de uitgevoerde quickscan is naar voren gekomen dat het projectgebied ligt in het buitengebied net buiten de bebouwde kom van Elshout. In de omgeving van het projectgebied zijn met name woningen gesitueerd, alsook enkele bedrijven. Daarom is sprake van een rustig buitengebied.

Een woning is een milieugevoelig object. Aan de richtafstanden, welke gelden voor een rustig buitengebied, wordt in het geval van de bedrijvigheid op perceel K1833 niet voldaan. Gezien er al een bestaande woning aanwezig is tussen het projectgebied en perceel K1833, op adres Mariëndonkstraat 34, levert de voorgenomen bouw geen aanvullende beperkingen op voor de bedrijvigheid op perceel K1833. Over de aanwezigheid van een tussenliggende woning, mag aangenomen worden dat aan de regels wordt voldaan van het Activiteitenbesluit met betrekking tot deze bedrijvigheid, op perceel K1833, in relatie tot het milieugevoelige object.

De bedrijvigheid op de kadastrale percelen K1833 en K2623 vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling op het perceel tussen de adressen Mariëndonkstraat 34 en 36. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning in het bouwplan.

Conclusie.

Het aspect hinderlijke bedrijfsactiviteiten vormt geen belemmering voor de voorgenomen bouw van een extra woning op het perceel Mariëndonkstraat 34 te Elshout.

5.6 Kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante leidingen en straalpaden worden op de verbeelding en in de planregels geregeld. Leidingen met ongevaarlijke stoffen zoals hoofdwatertransportleidingen, afvalwatertransport-/rioolpersleidingen zijn in beginsel niet opgenomen in het bestemmingsplan, tenzij door de leidingbeheerder de noodzaak voor opname is aangetoond.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van aardgastransportleidingen en/of K1, K2, K3-vloeistofleidingen. Ook liggen er geen andere planologisch relevante kabels en leidingen in of in de directe nabijheid van het perceel. Het projectgebied is verder ook niet gelegen in een obstakelbeheer- of radarverstoringengebied.

Voordat met graafwerkzaamheden een aanvang wordt gemaakt, zal initiatiefnemer een Klic-melding doen, zodat ook rekening gehouden kan worden met de ligging van de gebruikelijke leidingen en kabels.

Conclusie.

Het aspect kabels en leidingen levert geen belemmering op voor de voorgenomen bouw van een extra woning op het perceel Mariëndonkstraat 34 te Elshout.

5.7 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, als in een plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het projectgebied zelf is gelegen aan de Mariëndonkstraat te Elshout. Dit betreft een weg waarvoor de maximumsnelheid voor het buiten de bebouwde kom gelegen gedeelte 60 km per uur bedraagt.

Voor het gedeelte van de Mariëndonkstraat dat is gelegen binnen de bebouwde kom geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur. Datzelfde geldt voor de Bredenkampweg die op korte afstand van het projectgebied is gelegen, ook daarvoor geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur. Omdat voor deze aangegeven wegen een 30 km zone geldt, zijn deze niet in het akoestisch onderzoek betrokken. Genoemde wegen zijn echter voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijk ordening wel relevant.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Agel Adviseurs te Oosterhout (rapportage 3 december 2020, projectnummer 20200439). Een rapportage van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 6**).

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat, als gevolg van het verkeer op de Mariëndonkstraat, voldaan wordt aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Een onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels van de woning is verder niet aan de orde, de gevels moeten voldoen aan de minimale eis van 20 dB.

Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling is op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat ter plaatse van de ontwikkeling

inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat de kwaliteit van de akoestisch omgeving geclassificeerd kan worden als "redelijk" tot "goed".

Conclusie

Op basis van de rekenresultaten kan gesteld worden dat voor het onderdeel wegverkeerslawaaï sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling. Uit de uitgevoerde berekeningen is gebleken dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

5.8 Waterhuishouding

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient door een uit te voeren watertoets inzicht te worden verschaft in de mate waarin de geplande ruimtelijke ontwikkeling consequenties kan hebben voor de waterhuishouding ter plaatse zowel in kwalitatief alsook in kwantitatief opzicht. De situatie van het water mag door de ruimtelijke ingreep in ieder geval niet verslechteren (stand still beginsel). Kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren moeten zoveel mogelijk worden benut. De aspecten vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater zijn daarbij belangrijke uitgangspunten zeker als bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een toename van het bebouwd c.q. verhard oppervlak.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het waterschapsbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het daar waar mogelijk bevorderen van vernatting.

Voor de waterkwantiteit is het beheer gericht op voldoende afvoer om wateroverlast te voorkomen en om met peilbeheer een acceptabele grondwaterstand te houden en op waterconservering om verdroging te voorkomen.

Beleid Waterschap Aa en Maas.

De locatie Mariëndonkstraat 34 te Elshout valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap Aa en Maas is dan ook verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken:

- het zuiveringsbeheer;
- het watersysteembeheer en
- het beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap waren opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld, het WBP 2022 – 2027. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.

In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

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

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. Het waterschap Aa en Maas heeft in dat kader, zoals overeengekomen is in de Noord-Brabantse Waterschapsbond, besloten om samen met de waterschappen Brabantse Delta en De Dommel besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is volgens het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit volgens de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Als een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Beoordeling.

Het projectgebied is momenteel, behalve een 2-tal kleine bijbebouwingen (overkapping en kippenhokje), onbebouwd. Op het projectgebied is een beperkte oppervlakteverharding aanwezig namelijk ter plaatse van de aanwezige overkapping. De bestaande bijbebouwingen zullen, in het kader van de realisering van onderhavig initiatief, worden gesloopt. Ook de aanwezige oppervlakteverharding zal worden verwijderd.

In het kader van de voorgestane realisering van een woning zal op het projectgebied bebouwing worden opgericht. De oppervlakte daarvan bedraagt 165 m². Verder zal voor de bereikbaarheid van de te bouwen woning en in het kader van de verdere inrichting van het perceel een oppervlakteverharding worden gerealiseerd. Deze zal worden uitgevoerd in halfopen verharding en een oppervlakte krijgen van ongeveer 135 m².

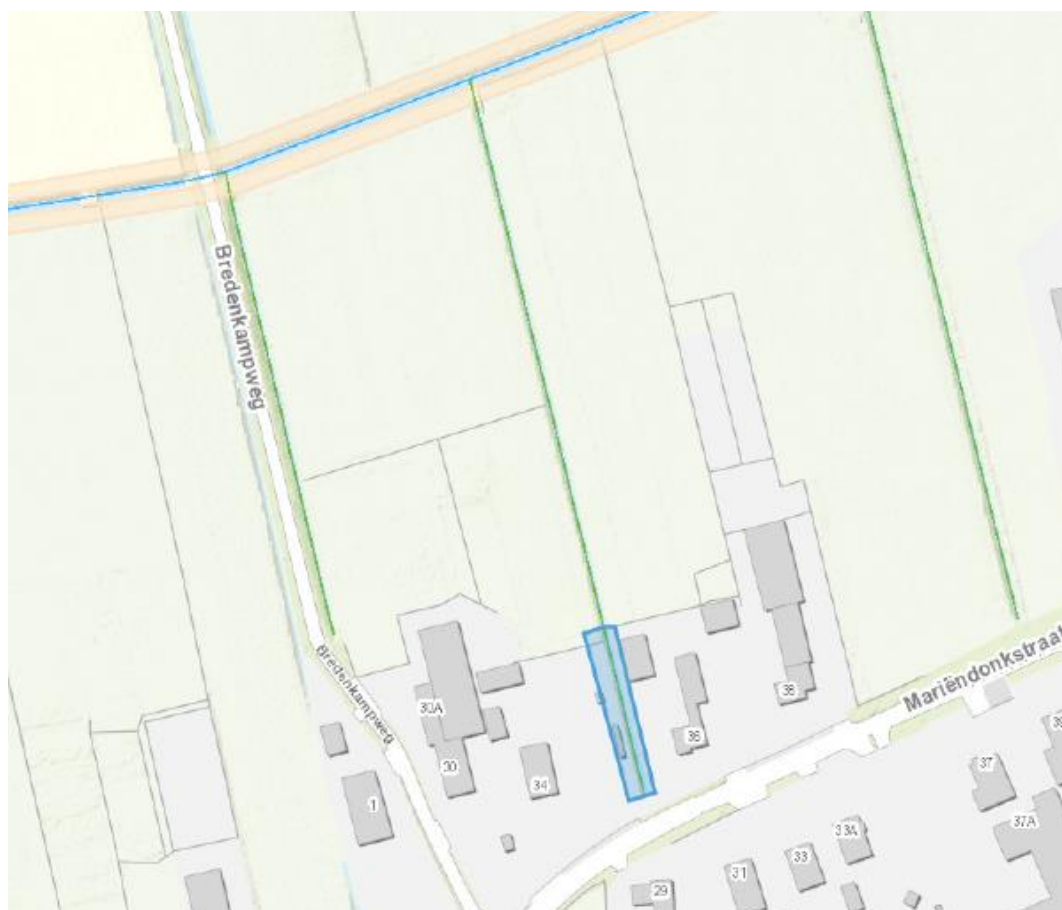
Conclusie.

De ontwikkeling blijft hiermee onder de grens van 500 m² die het waterschap stelt met betrekking tot het aanleggen van retentievoorzieningen. Met het plan wordt dan ook voldaan aan het uitgangspunt van hydrologisch neutraal bouwen.

Overleg met waterschap over watertoets.

Het voorontwerpbestemmingsplan is, als onderdeel van het vooroverleg, toegezonden aan waterschap Aa en Maas. In de daarop verkregen reactie heeft het waterschap nog gewezen op de aan de oostzijde van het plangebied aanwezige sloot die als categorie b watergang behoort tot de legger. Deze b watergang is onderdeel van het regionale watersysteem en is aan schouwplicht onderhevig. Het waterschap wijst er op dat voor eventuele aanpassingen aan deze watergang op basis van de Keur een vergunnings- danwel meldingsplicht geldt.

Initiatiefnemer heeft op basis van de realisering van een extra woning, het voornemen om een gedeelte van de oostelijk van het plangebied gelegen watergang te dempen. Op 27 juli 2021 heeft hij daarvoor onder zaaknummer 0654106087 bij het waterschap een aanvraag watervergunning ingediend. Op 17 augustus 2021 heeft het waterschap besloten de gevraagde vergunning onder voorwaarden te verlenen. Onderstaand is op een uit de verleende vergunning afkomstige schets in blauwe kleur aangegeven welk gedeelte van de watergang gedempt mag worden.



Gedeelte te dempen sloot 53 m'

Fig. 20 Schets te dempen sloot.

Beleid gemeente Heusden.

Waterplan 2018 -2022.

Gemeente Heusden heeft op 3 juli 2018 het Waterplan 2018 -2022 vastgesteld. Het waterplan is tot stand gekomen in samenwerking met de waterschappen Aa en Maas en De Dommel en de provincie Noord-Brabant. Hiermee is gewaarborgd dat de gemeentelijke plannen en maatregelen zijn afgestemd met de plannen van externe partijen. Het waterplan is daarnaast ook afgestemd op andere (beleids)kaders en plannen van de gemeente Heusden

In het Waterplan 2018 -2022 wordt, ten opzichte van het voorgaande waterplan, naast de hoofdpunten van voortzetting van het huidige beleid, een 4-tal nieuwe beleidswijzigingen aangegeven te weten:

1. Klimaat adaptief Heusden;
2. Een duurzaam watersysteem;
3. Mooi en schoon water;
4. Dromen. Doen. Heusden.

De hoofdpunten van beleid en de aangegeven beleidswijzigingen zijn in het waterplan doorvertaald in concrete speerpunten voor de komende planperiode.

Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Heusden.

Ter uitvoering van het in het waterplan 2018-2022 aangegeven beleid gericht op een doelmatige inzameling en verwerking van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater heeft de gemeenteraad besloten tot vaststelling van de Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Heusden. Uitgangspunt hiervan is dat in een aantal situaties wordt gekomen tot het afkoppelen van het hemelwater van het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Uit het waterplan kwam namelijk naar voren dat de gemeentelijke riolering kampt met capaciteitsproblemen. Dit is het gevolg van in de loop der jaren toegenomen verhard oppervlak in combinatie met extremere buien door klimaatsverandering. Ook kampt de gemeente met oppervlaktewater dat bij neerslag snel stijgt, waardoor riooloverstorten snel verdrinken en extra water op straat optreedt. Het vergroten van de afvoercapaciteit van de riolering biedt geen oplossing voor de lange termijn, omdat het oppervlaktewater daardoor nog intensiever belast wordt met afvoer vanuit stedelijk gebied.

Een duurzame lange termijn oplossing is het afkoppelen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak en extra waterberging op geschikte locaties buiten de kernen. Tegen deze achtergrond ziet het afkoppelbeleid van de gemeente niet alleen op het afkoppelen van hemelwater van het gemeentelijk vuilwaterriool (gemengd stelsel), maar ook op afkoppelen in situaties waarin wel een gescheiden stelsel (vuilwater/hemelwater) aanwezig is, om zodoende bestaande capaciteitsproblemen terug te dringen.

In de verordening is voor nieuwe situaties een aansluitverbod opgenomen. Van een nieuwe situatie is niet alleen sprake bij de nieuwbouw van een bouwwerk maar ook bij en verbouw van een bestaand bouwwerk, toevoeging van een open erf of terrein. In onderhavige situatie is sprake van het gedeeltelijk nieuw bouwen van een bouwwerk alsook de verbouw van een bestaand bouwwerk. Aldus is sprake van een nieuwe situatie.

In de verordening is verder bepaald dat het aansluitverbod voor bouwwerken alleen geldt voor de aansluitingen die zich bevinden aan de zijde van de openbare weg. De gemeente komt hiermee tegemoet aan het redelijkheidscriterium van artikel 10.32a Wm.

Het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan.

Het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2012-2016 is vastgesteld op 15 mei 2012 door de gemeente Heusden. Bij besluit van 4 april 2017 heeft het college besloten het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (VGRP) 2012 – 2016 als beleidslijn en voor de uitvoering van maatregelen te blijven

hanteren tot vaststelling van het VGRP 2018 – 2022. Samen met het waterschap Aa en Maas kan hiermee de goede werking van het riool en de daarbij behorende overstorten worden gegarandeerd.

In het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan wordt aangegeven dat de gemeente moet beoordelen in welke situaties er redelijkerwijs van de particulier gevraagd kan worden om zelf het hemelwater aan de bron te verwerken. Indien verwerking van het hemelwater aan de bron redelijkerwijs niet mogelijk is, moeten er maatregelen getroffen worden om het overtollige hemelwater af te voeren via een gemeentelijk systeem. De wetgeving gaat ervan uit dat de perceelseigenaar zoveel mogelijk zelf het hemelwater verwerkt bij de bron. Het ontvlechten van hemelwater en afvalwater is uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Nieuwe situaties dienen gescheiden aangelegd te worden. Alleen afvalwater mag aangeboden worden, het hemelwater moet op het eigen perceel verwerkt worden.

Beoordeling.

In de huidige situatie zijn de op het projectgebied aanwezige bijbebouwingen (overkapping en kippenhok) niet aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater afkomstig van deze bebouwingen vloeit direct af op het omliggende perceel en wordt via infiltratie op het perceel verwerkt. Ook is op het projectgebied momenteel slechts een bescheiden oppervlakteverharding aanwezig.

In de nieuwe situatie zal de oppervlakte aan bebouwing 165 m² gaan bedragen en de opperverharding ongeveer 135 m², in totaal 300 m².

Binnen het huidige beleid van gemeente Heusden dient het perceel in staat te zijn om in een etmaal een hoeveelheid regenwater van 56,5 mm (bui T=10 volgens Buishands en Velds + 10% i.v.m. klimaatontwikkeling) 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 kunnen worden op eigen terrein. De resterende 26,2 mm dient in een periode van 24 uur op het perceel te kunnen infiltreren.

Voor het aan te houden infiltratievermogen van het perceel is de grondslag van belang. In het kader van het uitgevoerde bodemonderzoek is nader onderzoek gedaan naar de bodemopbouw en de geohydrologische situatie. Vastgesteld is dat het bodemtype valt onder de zogenoemde hoge bruine enkeerdgronden, welke worden gekenmerkt door matig humeus siltig fijn zand. Het globale bodemprofiel ter plaatse is als volgt:

- 0 - 8 m-mv Deklaag, Nuenengroep en Holoceen, bestaande uit matig doorlatende fijne siltige zanden;
- 8 - 40 m-mv 1e watervoerende pakket, formaties van Veghel en Sterksel. Dit pakket bestaat
- voornamelijk uit middel grof tot uiterst grof, plaatselijk grindhoudend, zand.

Uitgaande van de aangegeven bodemopbouw (zand) kan een k-waarde worden aangehouden van 2,5 op basis waarvan het infiltratievermogen van de bodem voldoende is om een hoeveelheid regenwater van 26,2 mm in een periode van 24 uur te kunnen infiltreren. Hiervoor zijn daarom geen aanvullende bergingsvoorzieningen vereist.

Op basis van de op het perceel aanwezige verhardingen (bebouwing en oppervlakteverharding) zal een bergingsvoorziening nodig zijn van 300 m² x 30,3 mm = 9 m³. Deze benodigde bergingsvoorziening kan worden gerealiseerd met een op het perceel aan te leggen verlaging in het maaiveld (wadi) in een oppervlaktemaat van 30 m² en een gemiddelde diepte van 30 cm. Deze zal worden gesitueerd aan de noordzijde van het perceel en worden geïntegreerd in het tuinontwerp.

In dit kader is relevant dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een hogere grondwaterstand dan normaal. Uit via het DINO-loket verkregen informatie is gebleken dat voor de dichtst bij het plangebied gelegen grondwatermeetput, ter plaatse van het perceel Mariëndonkstraat 43 te Elshout, uitgaan moet worden van een hoogste grondwaterstand van 1,05 meter beneden maaiveld.

Nu bij de realisering van een voorziening voor de opvang van het hemelwater zal worden uitgegaan van een maximale aanlegdiepte van 30 cm zal geen conflict ontstaan met de in beeld gebrachte hoogste grondwaterstand in de nabijheid van het plangebied.

Voorkomen van vervuiling.

Zowel de gemeente alsook het waterschap streven naar het terugdringen van het gebruik van uitloegende bouwmaterialen. Om te waarborgen dat met de afvoer en infiltratie van dat hemelwater geen schadelijke stoffen kunnen uitspoelen en op die manier in de bodem terecht kunnen komen dient met de keuze van bouwmaterialen rekening worden gehouden dat geen gebruik gemaakt wordt van uitloegbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood. Met het ontwikkelde bouwplan en de keuze van bouwmaterialen zal met dit uitgangspunt rekening gehouden.

Verder zal de te bouwen woning worden aangesloten op het in de Mariëndonkstraat aanwezige gemeentelijke rioolstelsel (gemengd stelsel) op basis waarvan het vrijkomend huishoudelijk afvalwater op een verantwoorde wijze kan worden afgevoerd.

Conclusie.

Vanuit hydrologisch opzicht zijn er geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden door de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 2 van de wet Milieubeheer.

Door deze wijziging zijn het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006 komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) van kracht geworden, waaronder de AMvB 'Niet in Betekenende Mate' (NIBM).

Een belangrijk verschil met het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden).

Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen'. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de aangegeven regelingen is verder aangegeven dat woningbouwlocaties met een netto toename van minder dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg niet nader hoeven te worden onderzocht en wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen hoeven woningbouwprojecten met een netto toename van minder dan 1.000 woningen niet nader te worden onderzocht.

Onderhavige ontwikkeling betreft het binnen een bestaand stedelijk ingevuld gebied creëren van een bouwmogelijkheid van 1 extra woning. Dit aantal blijft ruim onder de norm waarvoor tot een nader onderzoek ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zou dienen te worden gekomen.

Conclusie.

De Wet luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de gewenste bouw van een nieuwe woning.

5.10 Externe veiligheid.

Onder externe veiligheid wordt begrepen het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het hierop gebaseerde beleid is er op gericht risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport van onder andere gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen.

De wettelijke regeling hiervoor is opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het

Besluit externe veiligheid transportroutes. Uit deze regelingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen vervolgens te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Risicobronnen kunnen vervolgens onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (bv lpg-stations), vervoer van gevaarlijke stoffen (per weg, water, rails of lucht) en (transport)leidingen (bv aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om de beoogde bescherming te kunnen bieden, is het vaak zaak om bepaalde afstanden in acht te nemen om zodoende voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen. Ook moet rekening worden gehouden met ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid.

Door Agel Adviseurs is een memo externe veiligheid opgesteld welke als bijlage is bijgevoegd (**bijlage 7**). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat uit de gegevens risicokaart is gebleken dat in de omgeving van het projectgebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de Rijksweg A59.

Rijksweg A59

Het projectgebied Mariëndonkstraat 34 ligt op ruim 800 meter van de Rijksweg A59. Omdat de afstand groter is dan 200 meter is het uitvoeren van een onderzoek naar de hoogte en toename van het groepsrisico voor deze transportroute niet benodigd. Wel is gebleken dat het projectgebied is gelegen binnen het invloedsgebied van brandbare en toxische stoffen die over de Rijksweg A59 worden vervoerd. Op basis van artikel 7 van het Bevt dient daardoor inzicht te worden gegeven in de aspecten bestrijd-baarheid en zelfredzaamheid.

In de opgestelde memo zijn de verschillende mogelijke rampenscenario's beschreven waarbij onderscheid is gemaakt tussen een brandbaar scenario en een toxisch scenario. Relevant voor beide is dat de ontwikkeling is gericht op het realiseren van een nieuwe grondgebonden woning in een stedelijke omgeving, waardoor het bouwplan is omringd door bestaande gebouwen. Bij een eventueel incident zorgt de bestaande, omliggende bebouwing al voor afscherming.

Vervolgens is in de memo ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. De nieuwe woning is geen functie die specifiek bedoeld is voor minder zelfredzame personen, zoals kinderen of ouderen. Dit betekent dat de toekomstige bewoners van de woning zich bij een eventuele dreigende situatie over het algemeen op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

Ten aanzien van het aspect bestrijdbaarheid is nader ingegaan op de verschillende manieren van bestrijding zoals bronbestrijding en effectbestrijding. Hieruit is naar voren gekomen dat het belangrijk

is dat er voldoende bestrijdingsmiddelen en –methodes aanwezig en toepasbaar zijn en de bron tweezijdig bereikbaar is. Dit is het geval.

Conclusie.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de gewenste bouw van een extra woning op het perceel Mariëndonkstraat 34 te Elshout.

5.11 Verkeer en infrastructuur.

5.11.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van één vrijstaande woning. Op grond van de CROW-richtlijnen geldt voor een dergelijke woning een verkeersgeneratie van 7,8 motorvoertuigen per woning. Gelet hierop leidt de totale ontwikkeling tot 7,8 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Het verkeer kan in de toekomstige situatie via de Mariëndonkstraat worden afgewikkeld. In westelijk richting bestaat de mogelijkheid om via de kern Elshout het centrum van de kern Drunen te bereiken. Ter plaatse van de kern Elshout is een aansluiting mogelijk op de A 59.

In oostelijke richting kan de verkeersafhandeling plaatsvinden via het westelijk deel van de kern Haarsteeg en vervolgens in zuidelijke richting waar ter hoogte van de kern Nieuwkuijk eveneens een aansluiting mogelijk is op de A 59.

De beoogde ontwikkeling zal daarmee niet leiden tot een onacceptabele verkeerstoename. Verder is een verantwoorde ontsluiting van het te bebouwen perceel gewaarborgd.

5.11.2 Infrastructuur

Het projectgebied is gelegen aan de Mariëndonkstraat te Elshout. Dit betreft een doorgaande weg die deels wordt gebruikt door bestemmingsverkeer en deels door verkeer tussen de kernen Elshout en Haarsteeg. De Mariëndonkstraat dient verder ter ontsluiting van de aangrenzende percelen.

Ten behoeve van de ontsluiting van de te realiseren woning zal gebruik gemaakt worden van de bestaande inrit. Dit leidt in verkeerstechnisch opzicht niet tot bezwaren. De huidige inrit is gelegen in een relatief recht stuk van de Mariëndonkstraat op voldoende afstand van de bestaande aansluiting van de Bredenkampweg, daarom op een gedeelte van de Mariëndonkstraat dat voor het gebruikmakend verkeer alsook het overige verkeer op de Mariëndonkstraat goed overzichtelijk is.

5.11.3 Parkeren

In het kader van de voorgenomen bouw van een nieuwe woning zal verder op eigen perceel worden voorzien in de aanleg van in totaal 2 parkeerplaatsen die dienen voor eigen behoefte. Voor de te bouwen woning wordt op deze wijze op eigen terrein voorzien in de mogelijkheid tot het stallen van 2 motorvoertuigen.

Ter regulering van het parkeren heeft gemeente Heusden beleid ontwikkeld in de vorm van de Nota Parkeernormen Heusden 2016, hierna te noemen 'nota'. Deze nota dateert van 17 mei 2016.

Doel van de nieuwe nota is parkeren de aandacht geven die het verdient. Parkeren is een essentieel onderdeel van de verplaatsingsketen, en ook essentieel voor de kwaliteit van de leefomgeving, het woongenot en het succes van nieuwe ontwikkelingen. Met de nota is beoogd het aspect parkeren integraal neer te zetten. De nota fungeert daartoe als normenkader en toepassingsrichtlijn voor externe partijen (projectontwikkelaars, adviesbureaus, woningbouwverenigingen, makelaars, etc.).

Eén van de uitgangspunten van het in de nota neergelegde parkeerbeleid is dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op eigen terrein wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. In het kader van de normstelling daartoe is in de nota onderscheid gemaakt tussen gebieden die te rekenen zijn tot het centrum en de rest bebouwde kom en buitengebied. Het plangebied behoort tot het als rest bebouwde kom en buitengebied aangeduid gebied.

In de nota zijn voor de diverse functies nadere parkeernormen gesteld. Voor wat betreft de functie wonen is verder onderscheid gemaakt naar de wijze van uitvoering van de bebouwing, zie de hierna weergegeven tabel die als bijlage 2 is opgenomen in de nota.

Bijlage 2: Parkeernormen auto

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
Koop/huur, 2 onder 1 kap, kavel > 300m ²	1,9	0,9	2,3	0,3	woning
Koop/huur, 2 onder 1 kap, kavel < 300m ²	1,8	0,8	2	1	woning
Koop/huur, tussen/hoek	1,6	0,6	1,8	1,8	woning
Koop/huur, etage duur	1,8	0,8	2,0	1	woning
Koop/huur, etage midden	1,6	0,6	1,8	0,8	woning
Koop/huur, etage goedkoop	1,4	0,4	1,6	0,6	woning
Serviceflat/aanleunwoning	1,1	0,3	1,3	0,3	woning
Kamerverhuur, niet zelfstandig	0,6	0,2	0,7	0,2	kamer

De gestelde normen impliceren dat voor de op het perceel Mariëndonkstraat te bouwen woning voorzien dient te worden in de aanleg van 2,3 parkeerplaatsen, waarvan 0,3 openbaar toegankelijk mag zijn. Dit resulteert in een norm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. In het ontwikkelde plan is hierin voorzien, zie onderstaand. Daarmee wordt dus voldaan aan de gestelde parkeernorm.



 Aan te leggen parkeerplaatsen (2 stuks).

Fig. 20 Situering aan te leggen parkeerplaatsen.

Conclusie.

De aspecten verkeer en infrastructuur vormen geen belemmering voor de gewenste bouw van een nieuwe woning op het perceel Mariëndonkstraat 34 te Elshout.

1. Juridische vormgeving

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het wijzigen van de bestemming 'Wonen' gericht op de toekenning van een bouwvlak om daarmee de bouw van een extra woning mogelijk te maken. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Plansystematiek

Onderhavig wijzigingsplan vormt de juridische regeling voor het wijzigen van de bestemming 'Wonen' in de vorm van de toevoeging van een bouwvlak. Het wijzigingsplan bestaat daartoe uit een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudige verbeelding en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding met regels). Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding is daartoe enkel voorzien in de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Op basis van een binnen die bestemming nader op de verbeelding aangegeven bouwvlak is de situering van de nieuwe woning op het perceel vastgelegd.

Voor de benaming van de toegekende bestemming is aangesloten bij het SVBP.

6.3 Toelichting op de regels.

De regels zijn opgebouwd uit drie hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels en algemene regels en overgangs- en slotregels.

Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan "Heusden Buitengebied 4^e herziening" ongewijzigd blijven gelden voor het plangebied, wordt in de regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan slechts verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen uit het vigerende bestemmingsplan. Verder zijn de regels van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan "Parapluplan Wonen" van toepassing verklaard.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Behalve kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De voorgestane ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

Door initiatiefnemers zal zo nodig met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan initiatiefnemers zich tegenover de gemeente verplicht hebben om, volgens de Legesverordening, de verschuldigde bedragen voor het voeren van de procedure tot herziening van het bestemmingsplan te zullen voldoen en een nader bepaalde financiële bijdrage zullen leveren ten behoeve van de reserve bovenwijkse voorzieningen. In de anterieure overeenkomst kan ook een regeling worden opgenomen voor mogelijke planschadeclaims.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Draagvlak / Omgevingsdialoog

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een bouwtitel voor de bouw van 1 vrijstaande grondgebonden woning op een gedeelte van het perceel Mariëndonkstraat 34 te Elshout. De woning wordt op een gepaste wijze toegevoegd aan de bestaande stedenbouwkundige structuur van de kern Elshout. Tevens wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de actuele beleidskaders van het rijk, de provincie en gemeente.

Het bestemmingsplan is verder zodanig ontwikkeld dat met de uiteindelijk te realiseren woning zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met de belangen van de eigenaren/gebruikers van de aangrenzende percelen.

Door initiatiefnemers zijn de eigenaren/gebruikers van de direct aan het plangebied grenzende percelen inmiddels persoonlijk benaderd en is nadere uitleg gegeven over de door hen ontwikkelde plannen. Het betreft dan de locaties Mariëndonkstraat 29, 30, 31, 33, 34 en 36. In de plaatsgevonden contacten is door geen van de benaderde betrokkenen blijk gegeven van bezwaren tegen de voorgestane bouw van een extra woning.

In het kader van de verdere vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan bestaat voor betrokkenen overigens nog de mogelijkheid om tegen het bestemmingsplan zienswijzen in te dienen.

Van de plaatsgevonden contacten is een verslagje gemaakt, dat als bijlage 9 is gevoegd bij de toelichting op het bestemmingsplan.

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten 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.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan provincie Noord-Brabant, waterschap Aa en Maas en de veiligheidsregio. Enkel van het waterschap is een vooroverlegreactie ontvangen. De ontvangen reactie is als bijlage 8 bij deze toelichting is gevoegd.

7.2.3 Inspraak

Gezien de kleinschaligheid van het plan (de bouw van één enkele woning op een bestaand woonperceel) heeft de gemeente Heusden de gevoerde omgevingsdialoog en het vooroverleg als voldoende aangemerkt en besloten het voorontwerpbestemmingsplan niet voor inspraak ter inzage te leggen.

7.2.4 Ontwerp bestemmingsplan

Na de afronding van het vooroverleg zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn zal een ieder in de gelegenheid worden gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

Bijlagen.

1. Archeologisch onderzoek
2. Stikstofonderzoek
3. Quicksan flora en fauna
4. Bodemonderzoek
5. Memo Hinderlijke bedrijfsactiviteiten
6. Akoestisch onderzoek
7. Memo externe veiligheid
8. Vooroverlegreactie waterschap
9. Omgevingsdialoog