

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Mariëndonkstraat 40 en ongenummerd te Elshout

Gemeente Heusden

Jonkers Advies
Adviseurs in omgevingsrecht



Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Mariëndonkstraat 40 en ongenummerd, Elshout

Gemeente Heusden

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Status:

Vastgesteld:

14 november 2023

Identificatienummer:

NL.IMRO.0797.BPmariendonkstr40-ON01

Jonkers Advies

Adviseurs in Omgevingsrecht

Weldsehei 4

5508 WR Veldhoven

040 255 48 77

Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3. Geldend bestemmingsplan	8
1.4. Leeswijzer	8
2. Planbeschrijving	9
2.1. Ontstaansgeschiedenis	9
2.2. Huidige situatie	9
2.2.1. Perceel Mariëndonkstraat 40 (plandeel 1)	9
2.2.2. Perceel Mariëndonkstraat tussen 24 en 26 (plandeel 2)	10
2.3. Gewenste situatie	11
2.3.1. Perceel Mariëndonkstraat 40 (plandeel 1)	11
2.3.2. Perceel Mariëndonkstraat tussen 24 en 26 (plandeel 2)	12
3. Beleidskader	13
3.1. Inleiding	13
3.2. Rijksbeleid	13
3.2.1. Structuurvisie Nationale Omgevingsvisie.....	13
3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Ladder duurzame verstedelijking).....	14
3.3. Provinciaal beleid.....	15
3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	15
3.3.2. Interim Omgevingsverordening Brabant	15
3.4. Gemeentelijk beleid.....	21
3.4.1. Structuurvisie	21
3.4.2. Woonvisie 2020 - 2025	21
3.4.3. Beleidsregel particuliere woningbouwverzoeken 2021.....	23
4. Milieuaspecten.....	24
4.1. Wegverkeerslawaaï	24
4.2. Bedrijven en milieuzonering	25
4.2.1. Algemeen	25
4.2.2. Plandeel 1.....	26
4.2.3. Plandeel 2.....	26
4.2.4. Conclusie	27
4.3. Geur	27
4.3.1. Plandeel 1.....	28

4.3.2.	Plandeel 2.....	28
4.3.3.	Conclusie.....	31
4.4.	Bodem.....	31
4.5.	Luchtkwaliteit	32
4.6.	Externe veiligheid	34
4.7.	M.e.r. beoordeling.....	36
4.8.	Waterparagraaf	37
4.8.1.	Algemeen	37
4.8.2.	Beschrijving van het huidige watersysteem.....	39
4.8.3.	Waterkwantiteit.....	40
5.	Omgevingsaspecten	42
5.1.	Archeologie en cultuurhistorie	42
5.1.1.	Archeologie	42
5.1.2.	Cultuurhistorie	43
5.2.	Ecologie.....	44
5.2.1.	Inleiding	44
5.2.2.	Gebiedsbescherming	45
5.2.3.	Soortenbescherming.....	45
5.2.4.	Stikstofdepositie	46
5.3.	Verkeersgeneratie en parkeren	47
5.4.	Kabels, leidingen en straalpaden.....	47
6.	Juridische planopzet.....	49
6.1.	Inleiding	49
6.2.	Algemene opzet.....	49
6.3.	Opbouw regels.....	49
6.4.	Algemene regels	49
7.	Uitvoerbaarheid	50
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	50
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
8.	Overleg en inspraak.....	51
8.1.	Vooroverleg	51
8.2.	Vaststellingsprocedure	51
8.3.	Beroep	51

Bijlagen:

1. Gecombineerde landschappelijke inpassing Mariëndonkstraat 40 en Mariëndonkstraat ongen., Elshout, d.d. 10-11-2022, Paul Winkelmolen Stedenbouwkundige en Tuin- en Landschapsontwerper;
2. Akoestisch onderzoek wegverkeersgeluid d.d. 23-11-2021, K&M Akoestisch Adviseurs, Eindhoven;
3. Geurberekening agrarisch bedrijf Wolfshoek 74, Elshout, 13-1-2022, Jonkers Advies, Veldhoven
4. Verkennend bodemonderzoek Mariëndonkstraat 40 (ged.), Elshout; d.d. januari 2023, Bakker Milieuadviezen, Waalwijk;
5. Verkennend bodemonderzoek Mariëndonkstraat, Elshout, d.d. oktober 2021, Bakker Milieuadviezen, Waalwijk;
6. Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Mariëndonkstraat tussen 24 en 26, Elshout, d.d. 4-11-2022, Transect B.V. Nieuwegein;
7. Selectieadvies archeologische monumentenzorg Gemeente Heusden, Mariëndonkstraat tussen 24 en 26 Elshout;
8. Quicksan Flora en Fauna, d.d. 5-1-2022, Kruidbos Ecologisch Adviesbureau, Helmond;
9. Berekening stikstof gebruiksfase en bouwfase, d.d. 11-3-2023, Jonkers Advies Veldhoven.

1. Inleiding

1.1. *Aanleiding en doel*

Initiatiefnemer is eigenaar van een tweetal locaties gelegen aan de Mariëndonkstraat te Elshout. Dat betreft allereerst het perceel Mariëndonkstraat 40 en voorts het perceel tussen de huisnummers Mariëndonkstraat 24 en 26 en kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie K, nr. 2584.

Op het perceel Mariëndonkstraat 40 is een kas aanwezig van ongeveer 3740 m² en enkele agrarische bedrijfsgebouwen. De initiatiefnemer heeft hier altijd een tuinbouwbedrijf geëxploiteerd. Na de beëindiging van dat tuinbouwbedrijf is de kas nog enkele jaren verhuurd aan derden voor de teelt van gewassen. De laatste jaren is daar echter geen animo meer voor en staat de kas feitelijk nagenoeg leeg. De oorzaak dat er geen gebruiker voor te vinden is, heeft vooral ook te maken met het feit dat dit een verouderd complex is met een te lage bouwhoogte en te smalle kappen. Daarnaast is de oppervlakte te gering voor een hedendaagse commerciële exploitatie als tuinbouwbedrijf.

Hij heeft daarom, teneinde verloedering te voorkomen, het plan opgevat om die kassen te slopen. Knelpunt daarbij is dat sloop van de kassen extra kosten met zich meebrengt omdat er asbest is verwerkt in de beglazingskit die destijds bij de bouw is toegepast. Gelet op de kosten die daarmee gemoeid zijn, is voor initiatiefnemer sloop niet haalbaar zonder compensatie. Er zijn geen subsidieregelingen die daarin voorzien.

Hij is tevens eigenaar van een ander perceel in de Mariëndonkstraat, kadastraal bekend Gemeente Drunen, Sectie K, nummer 2584 (tussen 24 en 26). Dat perceel is altijd agrarisch in gebruik geweest.

Het plan is om op het perceel met kadastraal nummer 2584 planologisch medewerking te verkrijgen om een burgerwoning laten bouwen. Het doel is dan om die locatie te verkopen en met de opbrengst daarvan de sloop van de kassen op Mariëndonkstraat 40 te financieren. Daarmee wordt op die plek een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering bereikt.

Er is op 27 april 2020 een principeverzoek ingediend om medewerking te verkrijgen voor het initiatief. Op 5 mei 2021 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met dat initiatief onder een aantal randvoorwaarden.

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

1.2. *Ligging en begrenzing van het plangebied*

De beide percelen zijn gelegen aan de Mariëndonkstraat in der kern Elshout. Het perceel tussen de nummers 24 en 26 ligt tussen de lintbebouwing van die straat. Het andere perceel op nummer 40 ligt net op de overgang van de bebouwde kom van de kern Elshout naar het buitengebied.

In de nabije omgeving van de percelen zijn verschillende bedrijfs- en burgerwoningen aanwezig, alsmede enkele bedrijven. De weg Mariëndonkstraat is onderdeel van de historische linten van Elshout en vormt een verbinding met de kern van Haarsteeg.

De bebouwing in deze straat kan, zoals overigens ook geldt voor een groot deel van de kern van Elshout, worden gekenmerkt als lintbebouwing met een lange smalle verkaveling. Dit zogeheten 'slagenlandschap' is typerend voor de Langstraat. Hoewel het slagenlandschap door de ruilverkaveling en de intensivering van de landbouw is bedreigd, zijn de restanten ervan nog altijd duidelijk zichtbaar aanwezig. De dwars op de kavels gelegen verbindingswegen boden plaats aan lintbebouwing. De bebouwing staat er vaak enigszins

schuin ten opzichte van de straat. Op de onderstaande figuur is dat slagenlandschap goed te zien.



Figuur 1 afdruk topo tijdreis rond 1920

Op onderstaande figuur is zijn de beide delen van het plangebied, waarop de ontwikkeling wordt voorgenomen, aangeduid. Het gele deel betreft het tuinbouwbedrijf op Mariëndonkstraat 40 en het rood omkaderde perceel betreft de locatie waar de vrijstaande woning wordt voorgenomen.



Figuur 2 Uitsnede ligging delen plangebied ten opzichte van de omgeving

Hierna is zijn een tweetal figuren opgenomen van de luchtfoto waarop is ingezoomd op de beide plandelen. De exacte begrenzing van de beide plandelen is opgenomen op de (digitale) verbeelding.

Plandeel Mariëndonkstraat 40 (hierna: plandeel 1)

Schuin tegenover het plandeel Mariëndonkstraat 40 zijn enkele burgerwoningen gesitueerd alsmede twee bedrijven, waaronder een melkveebedrijf. Aan de noordzijde, west- en

2550

2231

2232

2233

2037

1037

Plandeel Mariëndonkstraat tussen 24 en 26 (hierna: plandeel 2)

This is an aerial photograph of a residential neighborhood with black lines delineating property boundaries. A yellow polygon highlights a specific parcel. The map includes the following parcel numbers:

- 283
- 1302
- 1204
- 1222
- 2282
- 2584 (highlighted parcel)
- 2281
- 2086
- 3124
- 3125
- 365
- 2459
- 2750

7

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor beide plandelen vigeert het bestemmingsplan “Heusden Buitengebied, 4^e herziening”, zoals laatstelijk vastgesteld op 1 april 2020. Voorts zijn relevant het bestemmingsplan Parapluplan “Parkeren Heusden”, vastgesteld op 18 september 2018 en het parapluplan “Wonen” dat is vastgesteld op 13 juli 2021.

Hierna is een uitsnede van de verbeelding opgenomen van het bestemmingsplan “Heusden Buitengebied, 4^e herziening”, waarbij de blauwe cirkels globaal de beide plandelen aangeven.



Figuur 5 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Heusden Buitengebied, 4^e herziening” (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor beide plandelen geldt de enkelbestemming “Agrarisch”.

Het geldende plan maakt het initiatief niet rechtstreeks mogelijk. Daarom dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, dat daarin voorziet.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en de gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan de geldende beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beoordeling gegeven van de relevante milieuaspecten en in hoofdstuk 5 wordt een toetsing gedaan aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht terwijl hoofdstuk 7 ingaat op de uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 8 wordt ten slotte de procedure globaal toegelicht.

2. Planbeschrijving

2.1. Ontstaansgeschiedenis

De beide plandelen zijn gelegen aan de Mariëndonkstraat te Elshout.

Het landschap van de gemeente Heusden is het resultaat van een voortdurende wisselwerking tussen abiotische, biotische en menselijke ingrepen in de loop der eeuwen. De ondergrond was in eerste instantie bepalend voor de opbouw van het landschap. Het betreft een typisch slagenlandschap met verkavelingen in lange, smalle percelen.



Figuur 6 Historische structuur van Elshout rond 1900 met de beide plandelen in de blauwe cirkels

In de loop van de 20^e eeuw is de kern van Elshout steeds verder tot ontwikkeling gekomen van een lintbebouwing langs enkele straten tot een kleine woonkern.

2.2. Huidige situatie

2.2.1. Perceel Mariëndonkstraat 40 (plandeel 1)

Op deze locatie is een tuinbouwbedrijf aanwezig met een kas van ongeveer 3740 m² en enkele agrarische bedrijfsgebouwen, alsmede een bedrijfswoning die wordt bewoond door de initiatiefnemer. De feitelijke agrarische activiteit heeft de eigenaar al enkele jaren geleden gestaakt. De kas is daarna nog een tijdlang verhuurd geweest aan derden, maar intussen staat die al een tijdje leeg.

De kas is vanaf eind jaren 60 van de vorige eeuw gebouwd. Hoewel deze op zich nog in redelijke staat verkeert, is deze zowel technisch als economisch verouderd. De bouwhoogte past niet meer bij de tegenwoordige teeltwijzen en ook de breedte van de kappen is te gering om efficiënt te kunnen bewerken. Daarenboven is de oppervlakte van ongeveer 3740 m² veel te beperkt en ontbreken uitbreidingsmogelijkheden, omdat het bestaande bouwvlak strak om de bestaande bebouwing is gelegd. Een vervolggebruik voor een commerciële glastuinbouwfunctie is daarom niet meer realistisch. Behalve de kas zijn op de locatie ook enkele tuinbouwschuren aanwezig alsmede een bedrijfswoning. De schuren worden thans benut voor de opslag van allerlei materialen. De bedrijfswoning wordt thans nog bewoond door de initiatiefnemer.



Figuur 7 bestaande situatie plandeel Mariëndonkstraat 40

2.2.2. Perceel Mariëndonkstraat tussen 24 en 26 (plandeel 2)

Het perceel is thans ingericht als grasland en wordt gebruikt als dierenweide. Het perceel is rondom voorzien van een afrastering. Hierna is een luchtfoto opgenomen waarop de huidige situatie te zien is. Het plangebied is daarop aangeduid met een gele omkadering.



Figuur 8 bestaande situatie plandeel tussen Mariëndonkstraat 24 en 26.

2.3. Gewenste situatie

Met dit bestemmingsplan wordt de sanering van een glastuinbouwbedrijf op Mariëndonkstraat 40 en de realisering van één nieuwe vrijstaande woning op het perceel tussen Mariëndonkstraat 24 en 26 mogelijk gemaakt.

Op 27 april 2020 is een principeverzoek ingediend om medewerking te krijgen voor het bouwen van een vrijstaande woning op voornoemd perceel. Op 5 mei 2021 hebben burgemeester en wethouders daarop een positieve reactie gegeven. Aan die medewerking zijn enkele randvoorwaarden verbonden. Dat zijn:

- de eventueel nog geldende vergunningen voor het glastuinbouwbedrijf moeten worden ingetrokken;
- in het belang van de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering moet het bouwperceel aan de Mariëndonkstraat 40 worden aangepast, het erf landschappelijk worden ingepast en de kassen en de overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
- er moet worden aangetoond dat de ontwikkeling milieuhygiënisch en planologisch inpasbaar is in zijn omgeving;
- voor zover relevant in het kader van het kostenverhaal met de gemeente een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst wordt afgesloten.

2.3.1. Perceel Mariëndonkstraat 40 (plandeel 1)

De bedoeling is om het tuinbouwbedrijf op deze locatie te beëindigen, de overtollige agrarische bebouwing te slopen en de bestaande bedrijfswoning te transformeren naar een reguliere burgerwoning. In de onderstaande figuur is een overzicht opgenomen van de aanwezige bebouwing.



Figuur 9 overzicht van aanwezige en te slopen bebouwing

De bestaande kas hieronder aangeduid met 5 heeft een oppervlakte van ongeveer 3740 m² en die wordt geheel gesloopt. Het gebouw met nummer 4 betreft een oude rolkas met een oppervlakte van 540 m² en die wordt eveneens gesloopt evenals de gebouwen met nummers 2 en 3. Beide zijn voormalige tuinbouwschuren met een oppervlakte van respectievelijk 75 m²

en ongeveer 140 m².

De bestaande woning met nummer 1 betreft de te handhaven woning en gebouw 6 is een aangebouwd bijgebouw bij de woning met een oppervlakte van ongeveer 100 m², dat eveneens wordt gehandhaafd.

In totaal wordt derhalve ruim 4400 m² bebouwing gesloopt.

Zodra het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is zal de milieutoestemming voor het glastuinbouwbedrijf worden ingetrokken.

Voor de kwaliteitsverbetering zal het perceel landschappelijk worden ingepast. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat als separate bijlage 1 bij dit plan is gevoegd.

2.3.2. Perceel Mariëndonkstraat tussen 24 en 26 (plandeel 2)

Op dit deel van het plan wordt de bouw van een vrijstaande woning voorzien. Het voorste deel van dit perceel heeft een oppervlakte van 1000 m² en is van dezelfde eigenaar als plandeel 1. Het perceel heeft een breedte van 29 meter en een diepte variërend van 26 tot 36 meter.

De opbrengst van die kavel moet voorzien in de kosten van de sanering van het kassencomplex op plandeel 1. Omdat in die kas in de beglazingskit asbest is verwerkt zijn de kosten van de sanering hier aanzienlijk. Op deze wijze draagt deze nieuwe woning ook bij aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Beide projectdelen zijn daarmee onverbrekkelijk met elkaar verbonden.

De kleine gebouwtjes die nu op het perceel staan zullen worden verwijderd.

3. Beleidskader

3.1. *Inleiding*

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

3.2. *Rijksbeleid*

3.2.1. Structuurvisie Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

De inhoudelijk belangrijkste keuzes daarbij zijn:

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

Toetsing initiatief

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

bewoners van Nederland. Met de ontwikkelingen binnen de beide plandelen zijn geen nationale belangen gemoeid.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Toetsing initiatief

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

3.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Ladder duurzame verstedelijking)

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

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 27 juni 2017 een uitspraak gedaan waarin een overzicht is opgenomen van de gevallen die door de Afdeling worden aangemerkt als 'stedelijke ontwikkeling'¹. Daaruit volgt dat een bestemmingsplan dat 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, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Toetsing initiatief

Het initiatief voorziet in de wijziging van de bestemming van een agrarisch perceel naar wonen en het toevoegen van 1 woning. Gelet hierop voorziet het plan, in lijn met de rechtspraak, niet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro.

Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is dan ook niet van toepassing en er hoeft derhalve ook geen laddertoets te worden uitgevoerd.

¹ ABRvS 28-6-2017, gemeente Dongeradeel ECLI: NL:RVS:2017:1724

3.3. *Provinciaal beleid*

3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

- De basis op orde (hoofdpogave). Als de basis niet op orde is, gaat dit ten koste van het vestigingsklimaat.
- Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan een slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende duurzame economie.

Toetsing initiatief

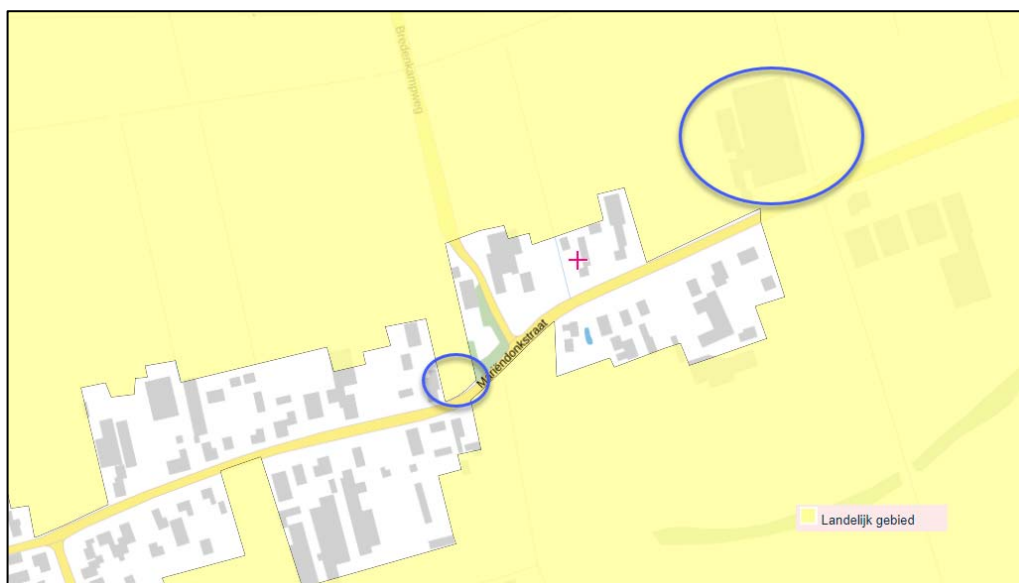
De omgevingsvisie doet geen uitspraken over kleinschalige initiatieven als de onderhavige.

3.3.2. Interim Omgevingsverordening Brabant

Algemeen

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

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



Figuur 10 uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Brabant

Op basis van de regels van de verordening, die gelden voor locaties binnen 'Landelijk gebied', zijn alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan.

In afwijking daarvan kan volgens artikel 3.69 van de lov een bestemmingsplan in 'Landelijk gebied' voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Op grond van deze bepaling kan medewerking worden verleend aan de transformatie van de bedrijfswoning op Mariëndonkstraat 40 (plandeel 1) naar een burgerwoning. Via een voorwaardelijke verplichting is gegarandeerd dat de overtollige bebouwing, bestaande uit het kassencomplex en een aantal schuren, wordt gesloopt waarmee tevens een aanzienlijk kwaliteitsverbetering ter plaatse wordt gerealiseerd.

Artikel 3.9 van de lov bepaalt dat een bestemmingsplan, dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Volgens lid 3 van die bepaling kan een verbetering van de landschappelijke kwaliteit mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Onderdeel van dit totaalplan, waartoe ook het bouwen van een nieuwe woning in plandeel 2 behoort, is de sloop van de kas de bijbehorende schuren en een deel van de verharding. De gemeente Heusden heeft in overleg met de provincie gekozen voor maatwerk. Rondom Elshout is een stedenbouwkundig bijzondere situatie ontstaan. Door de sloop van de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing (de kas) op Mariëndonkstraat 40 wordt een

aanzienlijke kwaliteitswinst geboekt. Voor beide plandelen wordt voorzien in een landschappelijke inpassing. Het inpassingsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Via een voorwaardelijke verplichting in de regels is de aanleg en de instandhouding daarvan geborgd. Daarmee is de verbetering van de landschappelijke kwaliteit voldoende geborgd.

Herbegrenzing werkingsgebieden

Op grond van artikel 5.3 van de lov kunnen Gedeputeerde Staten van Noord- Brabant op verzoek de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied aanpassen. Dat kan als één van de volgende gevallen zich voordoet:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld

De locatie waar de woning wordt voorgenomen (tussen 24 en 26) ligt in het bebouwingslint dat wordt gevormd door de Mariëndonkstraat.



Figuur 11 afdruk kaart Interim omgevingsverordening met ligging locatie in werkingsgebied Landelijk gebied

Zowel aan de oost-, west- en zuidzijde is sprake van concentratiegebied voor stedelijke ontwikkeling, zoals op de onderstaande figuur zichtbaar is.



Figuur 12 afdruk kaart Interim omgevingsverordening werkingsgebied Concentratiegebied

Voor deze locatie geldt het criterium voor toepassing van de wijziging van de grenzen van de werkingsgebieden zoals hiervóór genoemd onder c, namelijk: *de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening.*

In dat kader zijn de navolgende overwegingen van belang. Centraal in de lov staat het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is slechts mogelijk indien is aangetoond dat een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De toe te voegen woning sluit aan op de bestaande karakteristiek van het lint. Het oprichten van een vrijstaande woning op deze kavel past binnen het bestaande bebouwingslint van de Mariëndonkstraat. De planlocatie bevindt zich binnen de verkeerskundige en stedenbouwkundige bebouwde kom van Elshout. De locatie heeft geen bijzondere kwaliteit als doorzicht naar het achterliggende open landschap en het bebouwingslint wordt op deze wijze logische ingevuld. Met het oprichten van de beoogde woning is sprake van een logische, aanvaardbare stedenbouwkundige opzet die past in de structuur van lintbebouwing van Elshout. Binnen datzelfde lint, maar dan binnen het stedelijk concentratiegebied, is gedurende de afgelopen jaren op verschillende plekken al ingebreed. Daar komt bovendien bij dat het toevoegen van de woning niet los kan worden gezien van de sanering van het glastuinbouwbedrijf op Mariëndonkstraat 40, zoals hiervóór nader toegelicht. Die koppeling is ook in de regels van dit plan vastgelegd via een voorwaardelijke verplichting. Daarmee wordt op de locatie Mariëndonkstraat 40 een aanzienlijke kwaliteitswinst geboekt waarmee ook een bijdrage wordt geleverd aan een ander basisuitgangspunt van de lov, namelijk het ontstenen van het buitengebied. Met de inzet van 1000 m² sloop van de bestaande kassen is voldoende compensatie geleverd voor de bouw van de nieuwe woning. De sloop van het resterende kasoppervlak en de schuren kan worden gekwalificeerd als kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Daarmee wordt voldaan aan de beleidsdoelstellingen van de verordening.

Met het bovenstaande is voldoende gemotiveerd dat er aanleiding is om te komen tot herbegrenzing in die zin dat dit perceel wordt toegevoegd aan het werkingsgebied Stedelijk concentratiegebied.

Procedure wijziging werkingsgebieden

Op basis van artikel 6.2 van de lov maakt het voornemen om een verzoek tot wijziging van het werkingsgebied te doen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Een dergelijk verzoek wordt ingediend nadat het bestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen.

Met de Provincie heeft vooroverleg plaatsgevonden met betrekking tot deze kleinschalige herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied. De Provincie heeft ambtelijk laten weten dat deze herbegrenzing voorstelbaar is.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet in de lov de begrenzing van het bestaand stedelijk concentratiegebied worden aangepast. Voor het plangebied moet dan de structuur 'Landelijk gebied- Gemengd landelijk gebied' vervallen en de structuur 'Bestaand stedelijk gebied' worden toegevoegd.

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

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Hierna wordt het initiatief aan deze voorwaarden getoetst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toetsing initiatief

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden die voortvloeien uit de Interim omgevingsverordening, zoals die geldt na de herbegrenzing.

3.4. Gemeentelijk beleid

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

3.4.1. Structuurvisie

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



Figuur 13 Uitsnede visiedocument Structuurvisie Mariëndonkstraat tussen 24 en 26, Elshout

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

Toetsing initiatief

Voor de projectlocatie bevat de structuurvisie geen directe aanknopingspunten.

3.4.2. Woonvisie 2020 - 2025

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

De gemeente vindt het belangrijk dat de inwoners naar tevredenheid wonen en dat ze hier een wooncarrière kunnen doorlopen. De meeste inwoners van Heusden zijn prima in staat om verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen woonsituatie. Echter mensen met beperkte kansen op de woningmarkt vanwege inkomen, gezondheid of anderszins, hebben ook recht op woonruimte in Heusden en verdienen aandacht. Met oog voor de gewenste

kwaliteiten, geeft de gemeente samen met de expertise van hun partners in wonen, invulling aan de optimalisatie van plannen.

Vanuit de merkbeloofte 'Dromen. Doen. Heusden.' vindt de gemeente het logisch dat inwoners zo veel mogelijk zelf kunnen bepalen hoe ze willen wonen, zowel in bestaande wijken als in een nieuwbouwo omgeving. De gemeente stelt zich daarbij faciliterend op.

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

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

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

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

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

Hoewel de locatie waar de woning wordt toegevoegd formeel buiten het stedelijk gebied ligt, maakt deze feitelijk onderdeel uit van het bebouwingslint van de Mariëndonkstraat en is in die zin sprake van een inbreidingslocatie.

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

In de woningbouwplanning is ruimte voor gemiddeld vijf woningen per jaar om invulling te kunnen geven aan de beleidsregel dat particulieren in principe altijd toestemming krijgen om

één extra woning op hun perceel toe te voegen (mits aan alle ruimtelijke voorwaarden is voldaan).

Toetsing initiatief

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

3.4.3. Beleidsregel particuliere woningbouwverzoeken 2021

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

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

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

Toetsing initiatief

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

4. Milieuaspecten

4.1. Wegverkeerslawaai

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

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

Op basis van de relevante gegevens m.b.t. de verkeersintensiteiten is op de grenzen van de geprojecteerde bouwvlak in het plangebied de geluidsbelasting L_{den} ten gevolge van het wegverkeer berekend. De berekeningsresultaten zijn in onderstaande tabel kort samengevat, waarbij immissiepunt B1 de voorzijde van het bouwvlak representeert en B2 en B3 de beide zijanten daarvan. Daaruit blijkt dat op alle immissiepunten wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Immissiepunt	geluidsbelasting L_{den} in dB		
	Mariëndonkstraat ^{*)}	Bredenkampweg ^{*)}	Gecumuleerd ^{**)}
B1	45	--	50
B2	42	29	47
B3	39	7	44

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

Figuur 14 berekeningsresultaten wegverkeersgeluid

In het kader van de toetsing aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening dient aannemelijk te worden gemaakt dat ter plaatse van het geprojecteerde bouwvlak sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Ten behoeve van deze afweging is de (gecumuleerde) geluidsbelasting exclusief aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder getoetst aan de onderstaande classificering van de milieukwaliteit gebaseerd op het Handboek GES².

Geluidsklasse (L_{den})	Milieukwaliteit
< 48 dB	goed
48 – 52 dB	redelijk
53 – 57 dB	matig
58 – 62 dB	zeer matig
63 – 67 dB	onvoldoende
68 – 72 dB	ruim onvoldoende
> 72 dB	zeer onvoldoende

² Handboek Gezondheidseffectscreening: Gezondheid en milieu in ruimtelijke planvorming, GGD GHOR Nederland, versie 1.7 januari 2018.

Voor een goede ruimtelijke ordening dient in eerste instantie de grenswaarde van milieukwaliteit 'goed' te worden gerespecteerd. In de onderhavige situatie wordt op een afstand van ca. 20 m uit de wegas van de Mariëndonkstraat aan de grenswaarde van milieukwaliteit 'goed' voldaan. De milieukwaliteit 'redelijk' wordt in binnenstedelijk gebied over het algemeen nog als akoestisch aanvaardbaar beschouwd, mits maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van verkeerskundige, stedenbouwkundige, landschappelijke en/of financiële aard én tevens wordt voldaan aan de op grond van het Bouwbesluit 2012 geldende geluidsweringseisen voor de uitwendige scheidingsconstructies van verblijfsruimten in de woningen. Gelet op de verkeersfunctie van de Mariëndonkstraat zijn maatregelen aan de bron in de vorm van een reductie van de verkeersintensiteit en/of wijzigingen in de verkeerssamenstelling niet mogelijk. Toepassing van een stille(re) wegdekverharding of het treffen van overdrachtsbeperkende maatregelen in de vorm van een geluidsscherm langs de Mariëndonkstraat zijn niet gewenst.

In de onderhavige situatie is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Tevens is de gecumuleerde belasting vanwege de beide wegen in beeld gebracht. Die gecumuleerde belasting moet worden bepaald exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder en lijkt daardoor hoger maar is dat feitelijk niet.

De conclusie is dat met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een afschrift van het akoestisch rapport van K&M Akoestisch Adviseurs is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

4.2. *Bedrijven en milieuzonering*

4.2.1. Algemeen

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

Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

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

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

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige

woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vorm van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

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

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

4.2.2. Plandeel 1

Voor plandeel 1 geldt dat de bestaande agrarische bedrijfswoning wordt getransformeerd naar een burgerwoning. Het beschermingsniveau voor de thans aanwezige bedrijfswoning is gelijk aan het beschermingsniveau voor de te bestemmen burgerwoning. In het kader van toets aan de goede ruimtelijke ordening dient desondanks evenwel beoordeeld te worden of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de nabijheid van die woning zit op Mariëndonkstraat 37 een autoschadebedrijf. Dat bedrijf is ingedeeld in milieucategorie 3.1 van de Brochure Bedrijven- en milieuzonering van de VNG. De richtafstand bij bedrijven in die categorie bedraagt 50 meter indien het gebied een rustige woonwijk/rustig buitengebied betreft en 30 meter indien het een gemengd gebied betreft. De kortste afstand tussen beide bestemmingen bedraagt 48 meter en tot het bouwvlak 56 meter zodat wordt voldaan aan de richtafstand. Op het aspect geur vanwege de nabijgelegen agrarische bedrijven wordt specifiek ingegaan in paragraaf 4.3.

4.2.3. Plandeel 2

In de hiernavolgende paragrafen zal specifiek worden ingegaan op de twee meest nabijgelegen bedrijven bij plandeel 2. De overige bedrijven liggen op zodanige afstand dat die geen belemmering opleveren.

Mariëndonkstraat 25

Achter op het perceel Mariëndonkstraat 25 is een verhuurbedrijf gevestigd in mobiele sanitaire voorzieningen. De toegang van dit bedrijf ligt op ruim 80 meter van het plangebied. Dit bedrijf valt in milieucategorie 2, waarbij het maatgevende aspect geluid betreft. Bij een milieucategorie 2 bedrijf behoort een richtafstand van 30 meter voor een omgevingstype

rustige woonwijk/rustig buitengebied. De omgeving waarin het perceel ligt, kan echter worden getypeerd als een gemengd gebied, zodat de afstand met één stap mag worden verkleind. Deswege geldt een richtafstand van 10 meter. De kortste afstand tussen het plangebied en dit bedrijf bedraagt 60 meter, zodat dit geen belemmering oplevert.

Mariëndonkstraat 30

Voor het perceel Mariëndonkstraat 30 geldt een bestemming “Bedrijf” en is een bestaand bedrijf toegestaan in de handel in aardappelen, groeten en fruit en het snijden en verpakken van groenten e.d. Dit bedrijf is ingedeeld in milieucategorie 2 van de Brochure Bedrijven- en milieuzonering van de VNG. De richtafstand bij bedrijven in die categorie bedraagt 30 meter indien het gebied een rustige woonwijk/rustig buitengebied betreft en 10 meter wanneer sprake is van een gemengd gebied. De kortste afstand bedraagt 38 meter, zodat ruim wordt voldaan aan de richtafstand.

Voorts is met betrekking tot beide bedrijven relevant dat tussen de voorgenomen woning op plandeel 2 en die bedrijven reeds bestaande burgerwoningen aanwezig zijn. De nieuwe woning levert dus ten opzichte van die bedrijven ook geen beperkingen op.

Op het aspect geur vanwege de nabijgelegen agrarische bedrijven wordt specifiek ingegaan in paragraaf 4.3.

4.2.4. Conclusie

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

4.3. Geur

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

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

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

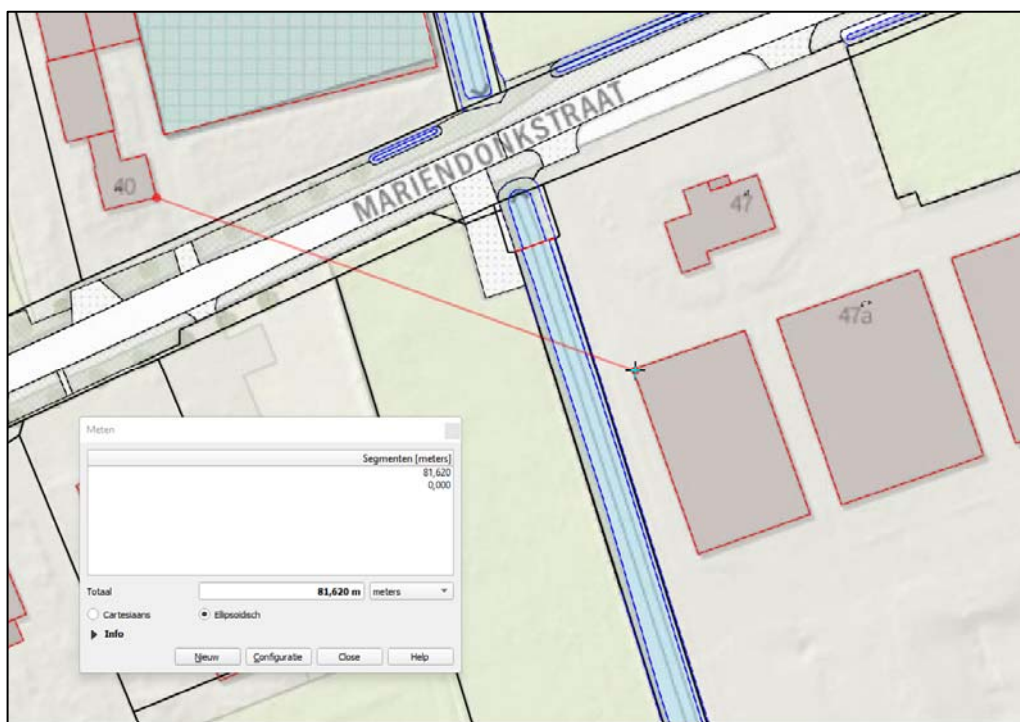
- Voor bedrijven waarbij de dieren worden gehouden met omrekenfactoren:
 - binnen de bebouwde kom meer bedraagt dan 3,0 OU per kubieke meter lucht;
 - buiten de bebouwde kom meer bedraagt dan 14,0 OU per kubieke meter lucht.
- Voor bedrijven waarvoor vaste afstanden gelden voor de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object:
 - Binnen de bebouwde kom 50 meter;

- Buiten de bebouwde kom 25 meter.

4.3.1. Plandeel 1

De huidige agrarische bedrijfswoning Mariëndonkstraat 40 wordt bestemd tot burgerwoning. Materieel maakt die bestemmingswijziging voor de toetsing aan de geurnormering geen verschil, omdat het beschermingsniveau voor beide typen woningen identiek is. Desondanks zal hierna wel op de geursituatie worden ingegaan.

Schuin tegenover dit pand ligt een agrarisch bedrijf. Daarvoor geldt een melding Activiteitenbesluit milieubeheer voor 200 zoogkoeien en 132 stuks vrouwelijk jongvee. Omdat dit dieren zijn zonder omrekenfactoren op grond van de Wgv, geldt daarvoor op grond van artikel 5, lid 1 Wgv respectievelijk artikel 3.118 van het Activiteitenbesluit milieubeheer in relatie tot artikel 5 van de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Heusden 2012 een vaste afstand van 50 meter. Op grond van artikel 4 van de Regeling geurhinder en veehouderij wordt die afstand gemeten vanaf de buitenzijde van een geurgevoelig object tot het dichtstbij zijnde emissiepunt. Uit onderstaande figuur blijkt dat, bij een emissiepunt op uiterste hoek van de stal (worst case), die afstand ruim 80 meter bedraagt. Daaruit volgt dat ruimschoots aan de afstandseis van 50 meter wordt voldaan.



Figuur 15 afstand tussen hoekpunt stal en hoekpunt woning

Daarnaast geldt op basis van artikel 5 van de Wgv, respectievelijk artikel 3.119 van het Activiteitenbesluit milieubeheer een minimale afstand van 25 meter (buiten bebouwde kom) tussen het dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. De werkelijke afstand is dezelfde als hiervoor aangegeven, zodat ook aan die eis worden voldaan.

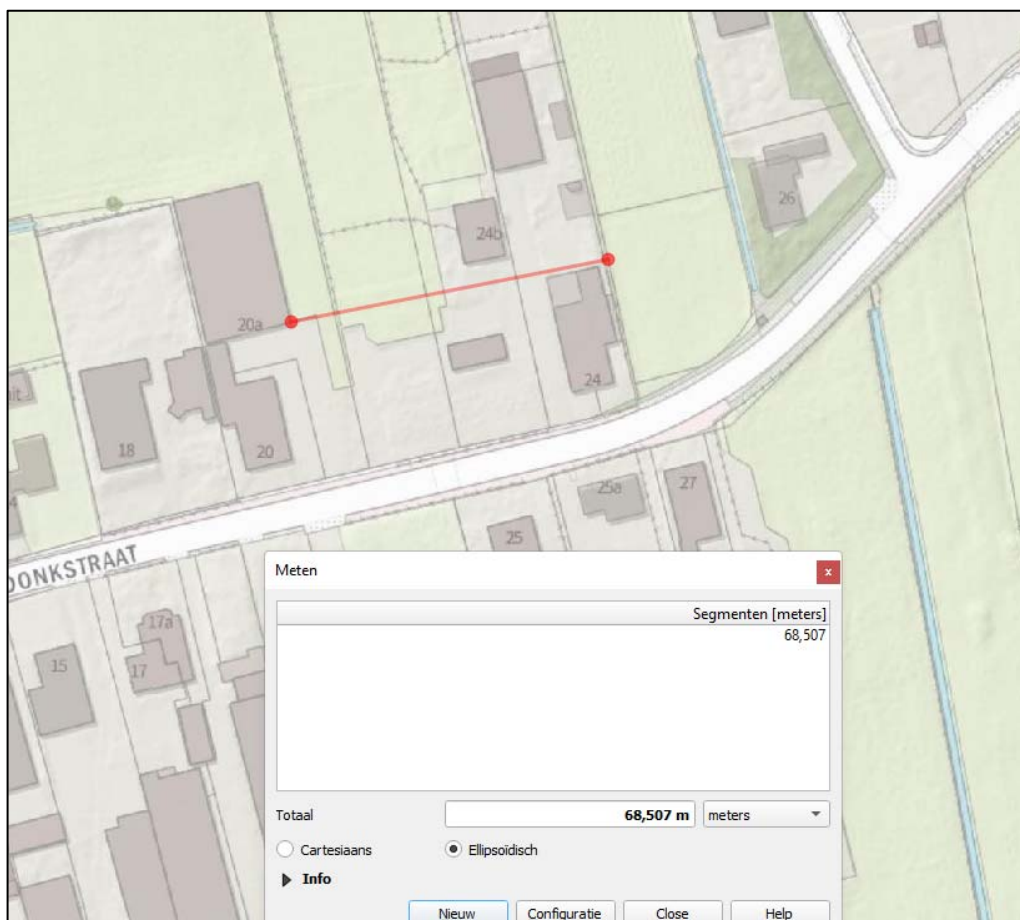
4.3.2. Plandeel 2

De nieuw te bouwen woning in plandeel 2 is een geurgevoelig object in de zin van de Wgv. De geurbelasting op het perceel moet aanvaardbaar zijn, terwijl de te projecteren woning geen onaantvaardbare belemmering mag opleveren voor de ontwikkelmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Uit het Bestand Veehouderij Bedrijven (bvb) blijkt dat in de nabije omgeving van plandeel 1 enkele veehouderijbedrijven gevestigd zijn. Die worden hierna apart beoordeeld.

Mariëndonkstraat 20

Het agrarische bedrijf aan de Mariëndonkstraat 20 staat weliswaar al jaren leeg, maar is formeel nog relevant omdat er nog een milieutoestemming op rust. Bij besluit van 6 mei 2003 is voor dit bedrijf een milieuvergunning verleend voor 40 zoogkoeien en 10 stuks vrouwelijk jongvee. Intussen is daarop het Activiteitenbesluit milieubeheer van rechtswege van toepassing. Omdat dit dieren zijn zonder omrekenfactoren op grond van de Wgv, geldt daarvoor op grond van artikel 5, lid 1 Wgv respectievelijk artikel 3.118 van het Activiteitenbesluit milieubeheer in relatie tot artikel 5 van de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Heusden 2012 een vaste afstand van 50 meter. Op grond van artikel 4 van de Regeling geurhinder en veehouderij wordt die afstand gemeten vanaf de buitenzijde van een geurgevoelig object tot het dichtstbij zijnde emissiepunt. Uit onderstaande figuur blijkt dat, bij een emissiepunt op uiterste hoek van de stal (worst case), die afstand ruim 68 meter bedraagt tot de grens van het plangebied. Ten opzichte van het bouwvlak is die afstand ongeveer 75 meter. Daaruit volgt dat ruimschoots aan de afstandseis van 50 meter wordt voldaan.



Figuur 16 afstand tussen hoekpunt de stal en de grens van het bestemmingsvlak

Daarnaast geldt op basis van artikel 5 van de Wgv, respectievelijk artikel 3.119 van het Activiteitenbesluit milieubeheer een minimale afstand van 50 meter (binnen bebouwde kom) tussen het dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Aan die eis wordt ook.

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

Wolfshoek 74

Op het adres Wolfshoek 74 is een agrarisch bedrijf gevestigd waarvoor een milieuvergunning geldt voor het houden van 17.793 ouderdieren van vleeskuikens. Gelet op de afstand ten opzichte van dat bedrijf en gezien het feit dat dit het enige bedrijf is in de directe omgeving waar dieren worden gehouden met omrekenfactoren, is voor de beoordeling van de gevolgen daarvan t.o.v. het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning in plandeel 2 vooral de voorgrondbelasting relevant. Dat wil zeggen de geurbelasting die door dit bedrijf wordt veroorzaakt op de projectlocatie. Daarnaast dient inzichtelijk te worden gemaakt in hoeverre de realisering van de nieuwe woning gevolgen heeft voor de ontwikkelmogelijkheden van het bedrijf.

In de onderstaande figuur is een afdruk opgenomen van de berekende geurbelastingen (met toepassing van de meest recente V-stacks Vergunning, versie 2020). De volledige berekening is bijgevoegd als bijlage 3. Daaruit blijkt dat op bestaande woningen in de directe omgeving de geldende geurnorm van 3 ouE/m³ die geldt voor de vergunningverlening aan het bedrijf reeds wordt overschreden. Met name zijn daarbij relevant de woningen Mariëndonkstraat 25 en 27, aangezien de projectlocatie nabij die beide locaties is gelegen. Die beide bestaande panden liggen dicht bij de emissiebronnen van het bedrijf dan het bestemmingsvlak in plangebied 2 van het voorliggende plan. De conclusie daaruit is dat de voorgenen woning geen extra belemmering oplevert voor (de ontwikkelmogelijkheden van) het bedrijf aan de Wolfshoek 74, aangezien die reeds wordt beperkt door de bestaande woningen.

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
3	Mariendonk 25 achter	138 510	412 756	3,0	5,5
4	Mariendonk 27 achter	138 546	412 770	3,0	5,7
5	best vl. voor west	138 528	412 802	5,0	4,0
6	best.vl. voor midden	138 543	412 806	5,0	4,1
7	best. vlak voor oost	138 552	412 816	5,0	3,9

Figuur 17 resultaten geurberekening agrarisch bedrijf Wolfshoek 74

Vervolgens dient te worden bepaald in hoeverre in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Het gemeentebestuur hanteert daarbij als richtsnoer een maximale voorgrondbelasting van 5 ouE/m³. Daarbij is op basis van de milieukwaliteitscriteria van het RIVM sprake van een redelijke goede milieukwaliteit. Uit de bovenstaande figuur blijkt dat op de voorste grens van de woonbestemming sprake is van een geurbelasting van ten hoogste 4,1 ouE/m³. Daarmee wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt van de gemeente.

Voor wat betreft stof veroorzaakt door dit agrarisch bedrijf kan, op basis van de berekeningen uitgevoerd in het kader van de actualisatie van de milieuvergunning voor Wolfshoek 74 in mei 2011, worden geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering oplevert voor het initiatief.

In de onderstaande figuur is een afdruk opgenomen van die berekening. Daaruit blijkt dat voor de woningen Mariëndonkstraat 21 tot en met 29 (oneven) sprake is van een jaargemiddelde concentratie van iets meer dan 26 µg/m³ PM₁₀.

Voor fijnstof gelden de volgende grenswaarden:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³;
- de daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³. De concentratie fijnstof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden

Omdat de betreffende woningen aan de Mariëndonkstraat die in deze berekening zijn meegenomen op kortere afstand liggen dan het plandeel 2 zal de concentratie daar nog lager zijn.

Te beschermen object Naam:	RD X Coord. [m]	RD Y Coord. [m]	Concentratie [microgram/m ³]
Wolfshoek 74a	138.319	412.527	26,32
Wolfshoek 76	138.312	412.542	26,29
Wolfshoek 78	138.294	412.554	26,22
Wolfshoek 78a	138.292	412.562	26,21
Wolfshoek 72	138.328	412.502	26,28
Wolfshoek 70b	138.337	412.489	28,26
Wolfshoek 70a	138.340	412.483	26,25
Wolfshoek 70	138.343	412.472	26,23
Mariëndonkstraat 9	138.337	412.713	26,23
Mariëndonkstraat 13	138.398	412.716	26,36
Mariëndonkstraat 17	138.433	412.739	26,38
Mariëndonkstraat 21	138.483	412.744	26,41
Mariëndonkstraat 25	138.510	412.756	26,42
Mariëndonkstraat 27	138.546	412.770	26,40
Mariëndonkstraat 29	138.636	412.853	26,20
Sportveld 1	138.737	412.553	26,15
Sportveld 2	138.610	412.644	26,11
Sportveld 3	138.835	412.566	26,05

Figuur 18 concentratieberekeningen fijn stof PM₁₀ vanwege agrarisch bedrijf Wolfshoek 74

Voor het overige wordt het aspect luchtkwaliteit in paragraaf 4.5 besproken.

4.3.3. Conclusie

De omliggende agrarische bedrijven worden in hun ontwikkelmogelijkheden niet belemmerd door de toevoeging van de nieuwe woning binnen plangebied 2, omdat meerdere reeds bestaande woningen op kortere afstanden van de onderscheiden emissiebronnen liggen. Ter plaatse van het plangebied 2 is voor zover het de agrarische functie op Mariëndonkstraat 20 betreft sprake van voldoende afstand tussen dat bedrijf en het bestemmingsvlak voor de nieuwe woning. Voor wat betreft Wolfshoek 74 geldt dat ter plaatse van het bestemmingsvlak voor wat betreft geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor wat betreft de bestemmingswijziging van de woning Mariëndonkstraat 40 van bedrijfswoning naar burgerwoning geldt dat wordt voldaan aan de geldende afstandseisen.

4.4. Bodem

Voor de transformatie van de huidige bedrijfswoning Mariëndonkstraat 40 naar burgerwoning is voor het deel perceel dat wordt getransformeerd naar een woonbestemming eind 2022 een verkennend bodenonderzoek uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek, dat als bijlage 4 bij deze toelichting is gevoegd blijkt dat de bovengrond algemeen licht verontreinigd is met dieldrin, hetgeen terug te voeren is op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in het tuinbouwbedrijf. In de onverdachte ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de achtergrondwaarde aangetroffen. Dit bodemkwaliteit levert

geen belemmeringen op voor de voorgenomen omzetting van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Voor het initiatief tot de bouw van de vrijstaande woning op plandeel 2 is eveneens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd overeenkomstig NEN 5740. Het doel van het onderzoek is vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen bouw van een woning. Het onderzoeksterrein betreft het gehele plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd in oktober 2021. Een afschrift van dit onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Op basis daarvan kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrond is koper in minimale mate boven de AW 2000 aangetroffen. Koper in de bovengrond is toe te schrijven aan de vroegere uitstoot van het voormalige scheepsschroevenbedrijf Lips te Drunen. Dit heeft geen consequenties voor de bestemming wonen;
- In de ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- In het grondwater zijn koper 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.

4.5. Luchtkwaliteit

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

Op grond van titel 5.2 van de Wet milieubeheer gelden de navolgende normen:

Stof	Concentratie	Soort norm	Maximale overschrijding
Stikstofdioxide NO ₂	40 µg/m ³	Jaargemiddelde grenswaarde	
Fijnstof PM ₁₀	10 µg/m ³	Jaargemiddelde grenswaarde	
Fijnstof PM 10	50 µg/m ³	Daggemiddelde grenswaarde	35 x per jaar
Ultra Fijnstof PM _{2,5}	25 µg/m ³	Jaargemiddelde grenswaarde	

Om de luchtkwaliteit te verbeteren is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld. Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft over 2021 de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt langs de N267 (id16018094).

Rekenpunten				
Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³
16018094	15.9	16.0	6.0	8.9

Figuur 19 afdruk NSL monitoringstool

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Niet in betekenende mate

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in het Besluit Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. voor woningen) is dit gekwantificeerd in de Regeling NIBM en hoeft dat dus niet te worden onderzocht. De NIBM-toetsing geeft geen informatie over PM_{2,5}, aangezien in de buitenlucht aan PM_{2,5} wordt voldaan als ook aan PM₁₀ wordt voldaan.

In paragraaf 5.3 is gemotiveerd dat voor wat betreft de toe te voegen woning in totaal 16 (afgerond) voertuigbewegingen plaatsvinden per etmaal. Wanneer alle voertuigen die in deze worst-case situatie worden opgenomen in een berekening met behulp van de NIBM-tool dan blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen. Voor de uitbreiding van het kerkhof geldt dat die op zichzelf geen extra verkeersbewegingen genereert.

In onderstaande figuur is de samenvatting van de berekening met de NIBM-tool opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		16
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

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

4.6. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in allerlei andere regelingen, zoals het Activiteitenbesluit, veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb), "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het Basisnet.

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

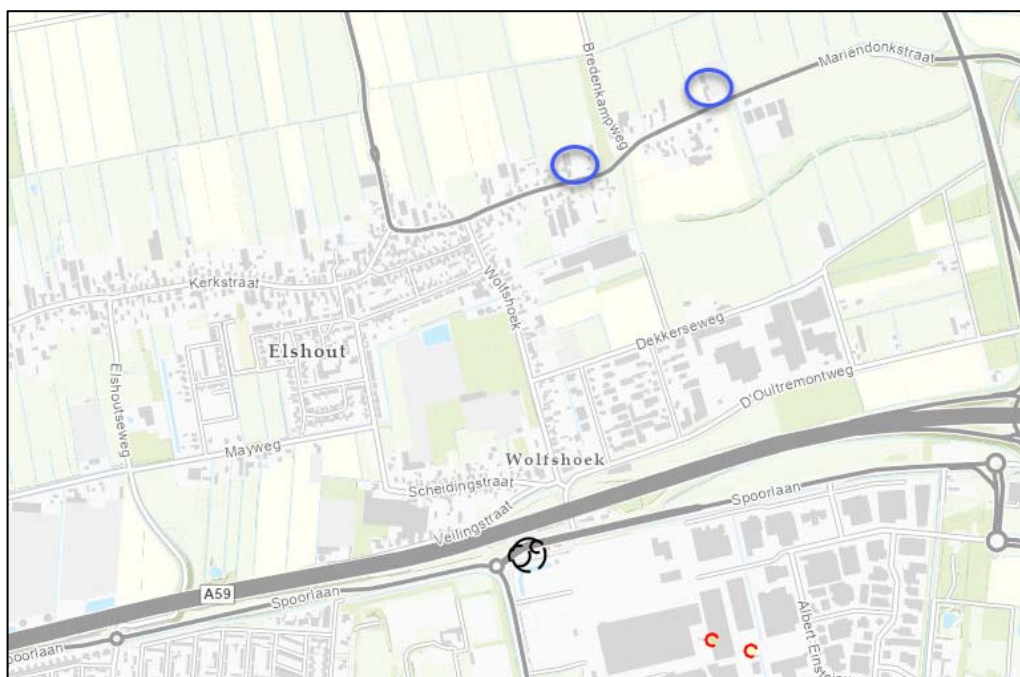
Plaatsgebonden Risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Met dit bestemmingsplan wordt een woning toegevoegd in plandeel 2 en een bestaande bedrijfswoning in plandeel 1 herbestemd naar een burgerwoning gebied. Hierna is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Figuur 20 Uitsnede Risicokaart Nederland plandeel 1 en 2 Mariëndonkstraat Elshout

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

Op een afstand van ongeveer 760 meter (plandeel 2) en 850 meter (plandeel 1) van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A-59. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het relevante scenario voor de beoordeling van de externe veiligheid van deze transportas is een toxische wolk. Daarvoor geldt een relevante afstand als aandachtsgebied van 880 meter.

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

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

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

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

4.7. M.e.r. beoordeling

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

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

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

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

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

Vaststaat dat dit plan onder de drempel blijft. Er wordt ten slotte maar één woning toegevoegd. De vraag dient echter allereerst te worden beantwoord of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarvan is geen definitie opgenomen, zodat de jurisprudentie daarvoor relevant is. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft daarover intussen enkele uitspraken gedaan. De Afdeling stelt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij is het antwoord op de vraag of een activiteit

kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom I van categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit-m.e.r., niet afhankelijk van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In dit geval wordt er één vrijstaande woning ontwikkeld in een bestaand lint en een bestaande woning herbestemd. Voorts liggen de beide plandelen niet in of direct nabij een beschermd natuurgebied, is er geen risico op verontreiniging en leidt de ontwikkeling niet tot onevenredige hinder voor omliggende functies. Dat maakt dat het plan niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. De milieu-impact is gering.

Wanneer een activiteit onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. blijft geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. De uitkomst van de in voorgaande hoofdstukken uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.8. Waterparagraaf

4.8.1. Algemeen

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

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

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

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Dat betreft op nationaal niveau het al genoemde Nationaal Waterplan (NW), het Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Vanuit het Waterschap Aa en Maas is het Waterbeheerplan 2022-2027 van belang.

In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2022 – 2027 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden.

Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

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

- Waterveiligheid;
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
- Schoon water.

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

Keur

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

Legger

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

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

1. **Klimaatadaptief Heusden**
De gemeente heeft de ambitie om in 2050 klimaatadaptief te zijn; het klimaat verandert en dat vraagt nu om andere werkwijzen. Door de openbare ruime integraal te ontwerpen en te beheren kunnen de gevolgen van klimaatverandering worden opgevangen.
2. **Duurzaam watersysteem**
De gemeente wil een duurzaam watersysteem hebben in 2050. Het watersysteem wordt daarom duurzaam ingericht en beheerd. Zo gaan we meer en meer hemelwater ontvlechten van het afvalwater.
3. **Mooi en schoon water**
In 2050 zijn het water en het groen in de gemeente één integraal systeem. Water wordt beschouwd als één vervlochten en samenhangend systeem van stedelijk en landelijk gebied. Water en groen worden daarom ordenende principes bij het vormgeven van de leefomgeving.
4. **Dromen, doen, Heusden**
Het doel is om samen te werken aan een duurzaam en robuust watersysteem. De gemeente kan dit niet alleen en zoekt de samenwerking met de samenleving. Daarbij worden onze inwoners en bedrijven gestimuleerd om initiatieven te ontplooiën. We faciliteren dit en gaan zelf aan de slag met waardevolle initiatieven. Samen de dingen

doen, waarbij de gemeente verschillende rollen heeft: stimuleren en faciliteren waar het kan en regisseren en voorschrijven waar het nodig is.

5. Invulling zorgplichten

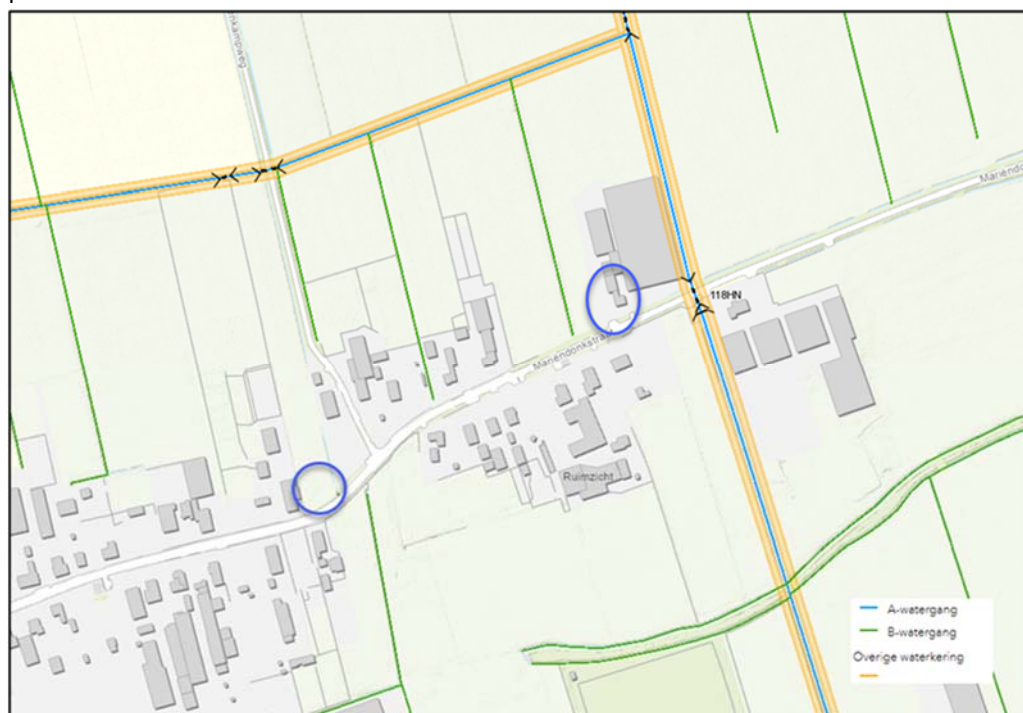
Vanuit de bestaande wet- en regelgeving heeft de gemeente een aantal zorgplichten waar, net als in voorgaande planperioden, invulling aan moet worden gegeven. Doel is om hier op een slimme, doelmatige en kostenefficiënte wijze te werken aan afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater.

Als uitwerking van het waterplan heeft de gemeenteraad op 17 september 2019 ook de "Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Heusden" vastgesteld. Ter uitvoering hiervan heeft het college op 1 oktober 2019 beleidsregels vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld voor onder meer het lozen van afvloeiend hemelwater in de gemeentelijke riolering. De verordening bepaalt dat het verboden is om in nieuwe situaties een hemelwaterafvoerleiding aan te sluiten op het openbaar riool. Nieuwe situaties zijn daarin gedefinieerd als: *nieuwbouw van een bouwwerk en verbouw van een bestaand bouwwerk toevoeging van een open erf of terrein*. Voor plandeel 2 is dus sprake van een nieuwe situatie, maar voor plandeel 1 niet omdat daar niet wordt toegevoegd doch slechts verwijderd door middel van sloop.

Voor de waterberging heeft de gemeente daarbij bepaald dat een terrein in staat moet zijn om in een etmaal een hoeveelheid regenwater van 56,5 mm vermenigvuldigd met het verhard oppervlak te verwerken. Daarbij geldt dat een hoeveelheid regenwater van minimaal 30,3 mm/uur vermenigvuldigd met het verhard oppervlak geborgen moet worden op eigen terrein als aangetoond kan worden dat er 26,2 mm kan infiltreren.

4.8.2. Beschrijving van het huidige watersysteem

In de hierna opgenomen figuur is een afdruk opgenomen van de legger. In de directe omgeving van het plandeel 2 zijn geen watergangen aanwezig die relevant zijn voor dit plandeel.



Figuur 21 afdruk van de Leggerkaart waterschap Aa en Maas

Voor wat betreft plandeel 1 geldt dat oostelijk van de bestaande kas een A-watergang is gelegen (zie de kaart hierboven). Aan beide zijden van deze watergang geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter ten behoeve van het doelmatig beheer en onderhoud. Binnen deze beschermingszone is de Keur van toepassing. Deze stelt onder andere beperkingen aan het aanbrengen van obstakels, in welke vorm dan ook. Het realiseren van obstakels binnen de beschermingszone mag alleen als hiervoor door ons een (water)vergunning is verleend. Een vergunning hiervoor wordt alleen verleend indien het beheer en onderhoud van de watergang niet belemmerd wordt. In de beleidsregel, de beleidsregel 3 “werken en objecten in de watergang en beschermingszone” is opgenomen aan welke voorwaarden voldaan moet worden.

De aanwezige kas watert op dit moment ook af op deze watergang, zoals is te zien op de onderstaande foto. Deze kas zal worden gesloopt, hetgeen met zich meebrengt dat ook de afvoeren van die kas op de sloot zullen worden verwijderd. De grond zal na de sloop in gebruik worden genomen als agrarische cultuurgrond. Daardoor is sprake van een aanzienlijk verminderde toevoer van water op deze watergang.



Figuur 22 foto oostzijde kas met afvoeren naar de A-watergang

4.8.3. Waterkwantiteit

Uitgaande van de beoogde invulling van plandeel 2 is de toename van het verhard oppervlak en de benodigde waterberging berekend.

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

Oppervlaktes	Huidig in m ²	Toekomstig in m ²
Daken	0	125
Verharding	0	100
Onverhard	1000	775
Totaal	1000	1000

Figuur 23 overzicht verhard oppervlak plandeel 2 bestaand en nieuw

Met de realisering van het plan neemt het verhard oppervlak in dit plandeel toe. Vanuit het waterschap gelden geen eisen indien de toename van verhard oppervlak kleiner is dan 500 m². Bij een toename van verhard oppervlak minder dan 500 m² gelden de gemeentelijke regels zoals beschreven in paragraaf 4.8.1, hetgeen betekent dat een terrein in staat moet zijn om in een etmaal een hoeveelheid regenwater van 56,5 mm vermenigvuldigd met het verhard oppervlak te verwerken. Daarbij geldt dat een hoeveelheid regenwater van minimaal 30,3 mm/uur vermenigvuldigd met het verhard oppervlak geborgen moet worden op eigen terrein als aangetoond kan worden dat er 26,2 mm kan infiltreren. Maximaal moet er derhalve een waterbergingsvoorziening worden gerealiseerd van 1,3 m³ (225 m² x 0,0565 m). In plandeel 2 is aan de oostkant van het perceel een zaksloot aanwezig die kan dienen als infiltratievoorziening van voldoende capaciteit.

Voor wat betreft plandeel 1 geldt dat behalve de kas ook een deel van de bestaande schuren, die in de huidige situatie zijn aangesloten op de aanwezige gemengde riolering, zullen worden gesloopt. Die schuren hebben een oppervlakte van ongeveer 770 m², terwijl de oppervlakte van de te slopen kas 3740 m² bedraagt. Dat leidt tot het onderstaande beeld.

Oppervlaktes	Huidig in m ²	Toekomstig in m ²
Daken:		
• Kas	3740	0
• Schuren (incl. v.m. rolkas)	770	0
• Woning +bijgebouw	180	280
Verharding	320	200
Totaal verhard oppervlak	5010	480
Onverhard	2990	7520
Totaal	8000	8000

Figuur 24 overzicht verhard oppervlak plandeel 1 bestaand en nieuw

Per saldo is er dus sprake van een aanzienlijke afname van het verhard oppervlak met in totaal ruim 4500 m². Voor het verhard oppervlak dat resteert na de sloop van de gebouwen, zijnde 480 m², zal op het eigen perceel worden voorzien door het realiseren van een zaksloot. Op basis van dit aangenomen verhard oppervlak is volgens de huidige regels een waterberging nodig van 2,7 m³. De exacte locatie daarvan zal worden bepaald na de sloop van de gebouwen. Via een voorwaardelijke verplichting in de regels is deze waterberging geborgd.

5. Omgevingsaspecten

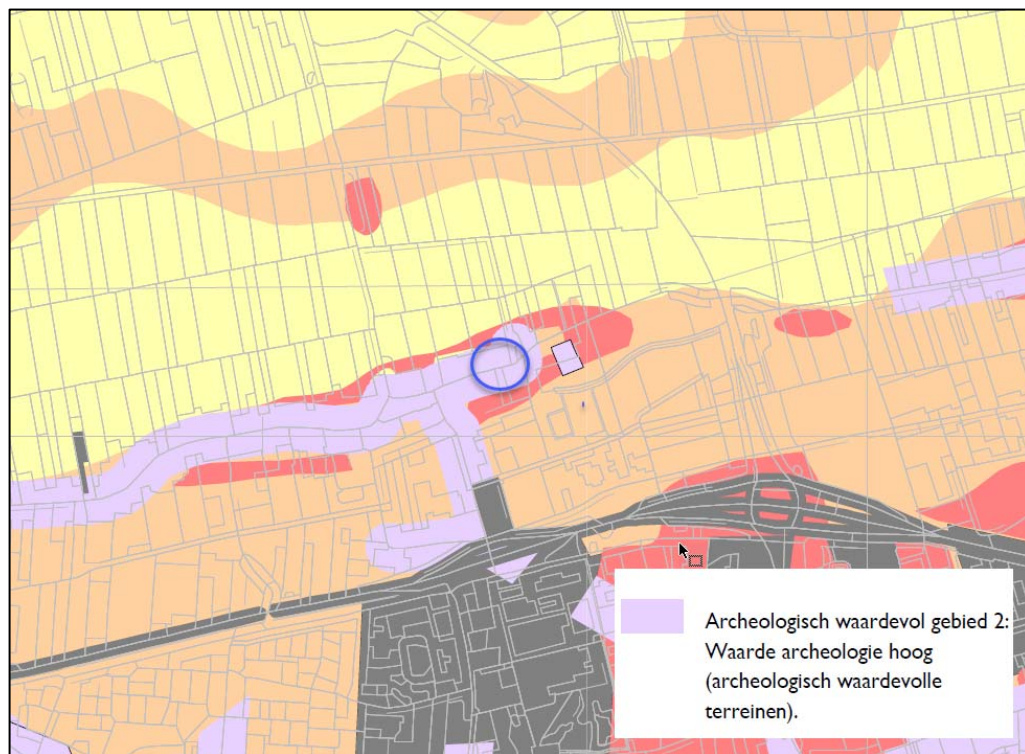
5.1. Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1. Archeologie

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

Plandeel 2, waar de nieuwe woning geprojecteerd is, heeft in het geldende bestemmingsplan "Heusden Buitengebied, 4^e herziening" de dubbelbestemming "Archeologie-2".

In de onderstaande figuur is een afdruk opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente. Daaruit blijkt ook dat het plangebied een hoge archeologische waarde heeft.



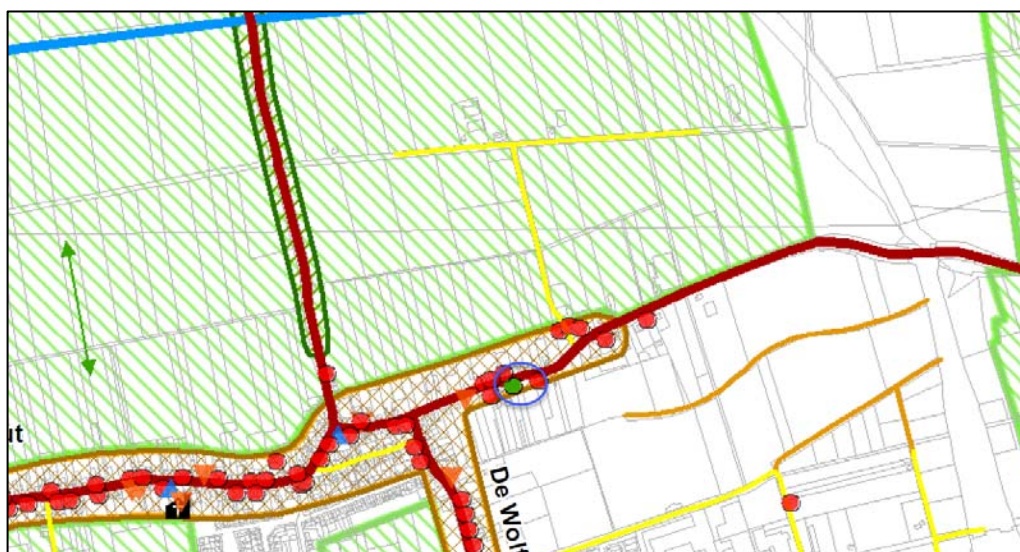
Figuur 25 afdruk van archeologische beleidsadvieskaart gemeente Heusden

Op de locatie is door Transect een archeologisch Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd. Uit dat onderzoek, dat als bijlage 6 bij deze toelichting is gevoegd, blijkt dat in het bureauonderzoek sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum B tot en met de Nieuwe tijd. Uit het veldonderzoek blijkt dat de natuurlijke ondergrond bestaat uit een dekzandvlakte. De oorspronkelijke dekzandrug is verstoord geraakt door moderne werkzaamheden. Daardoor is geen sprake van een intact archeologisch relevant niveau voor alle periodes vanaf het Laat-Paleolithicum B. Op basis daarvan heeft het plangebied een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit alle periodes vanaf het Laat-Paleolithicum B tot en met de Nieuwe tijd. Daarom bestaan er vanuit

archeologisch opzicht geen bezwaren tegen de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied en wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven zonder de noodzaak tot aanvullend archeologisch onderzoek. Het selectiebesluit is bijgevoegd als bijlage 7.

5.1.2. Cultuurhistorie

De Mariëndonkstraat vormt historisch een verbinding met de kern van Haarsteeg. In deze straat zijn enkele woningen aangemerkt als beeldbepalend pand in het vigerende bestemmingsplan “Elshout”. Dat geldt bijvoorbeeld voor de tegenovergelegen woning op nummer 25. De projectlocatie zelf heeft geen bijzondere cultuurhistorische kwaliteiten. Voor het aspect ‘cultuurhistorie’ is onder meer gekeken naar de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Heusden. Op de hierna opgenomen figuur is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart opgenomen.



Figuur 26 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie gemeente Heusden plandeel 2

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

In de toelichting bij de cultuurhistorische waardenkaart wordt ten aanzien van de historische geografie van het gebied nog het navolgende opgemerkt. Vóór de elfde eeuw was het gebied

tussen de oeverwallen rond de Oude Maas en de Loonse en Drunense Duinen grotendeels bedekt door veen. Dit veengebied is vanaf de twaalfde eeuw op de beproefde Hollandse wijze ontgonnen tot het slagenlandschap, dat zo kenmerkend is voor de Langstraat. Enkele nederzettingen in het Land van Heusden hebben daarbij de basis gevormd voor de zich vanaf de oeverwal van de middeleeuwse Maas zuidwaarts in het veengebied verplaatsende ontginningen. Men begon allereerst het veengebied te ontwateren door het graven van een regelmatig sloten- en kavelpatroon. De opstrek eindigde steeds bij een daartoe uitgezette achterkade, die dus de achtergrens vormde van de ontginning. Na verloop van tijd werd de achterkade in veel gevallen bebouwd met een lint van boerderijen, van waaruit opnieuw een ontginning kon starten. Uiteindelijk kwam men tenslotte uit in het nu nog bestaande lintdorp Elshout. De bewoning verplaatste zich dus vanaf de zuidelijke oeverwal van de Maas stapsgewijs, van achterkade naar achterkade, verder naar het zuiden. Door maaiveldddaling vernatte het gebied gaandeweg, zodat men na verloop van tijd de nog onontgonnen, hoger gelegen venen verder moest gaan ontginnen en zo opnieuw tijdelijk over akkerland kon beschikken. Daarbij verplaatsten ook de lintvormige boerderijennederzettingen zich stapsgewijs zuidwaarts naar de eerste achterkade, vervolgens naar de tweede, enz. Zo volgden de boerderijen het nieuw te ontginnen akkerland op het veen, zodat ze aldus in zuidwaartse richting mee opschoven. In de meeste gevallen kwamen zo de veenontginningsdorpen min of meer op afstand parallel aan de Maas te liggen, waar de oorspronkelijke ontginningsbasis zich bevond. Het gaat daarbij om de nu nog bestaande dorpen Elshout (Elshoudt, 1461), De Hoeven-Haarsteeg (De Hoeve, De Haarsteeg, 1844), Drunen-Nieuwkuijk, (Hune, 1230, Nieuwekuyk, 1383) en Vlijmen (Vlimen, 1285). De waardering van dit veenontginningslandschap is zeer hoog. Beleid: Het bijzondere van het veenontginningslandschap ten zuiden van Heusden is, dat vooral de dorpen Elshout en Haarsteeg met hun achterkaden hun historische vorm nog in zo hoge mate hebben kunnen behouden in samenhang met de omgevende open ruimte. De kenmerkende opstreckende verkaveling uit het verleden is weliswaar door de ruilverkaveling Heusden-Vlijmen sterk aangetast, maar de oude kavelrichting in hoofdlijnen bewaard is gebleven. De openheid van het terrein in relatie tot de agrarische lintbebouwingen van Elshout, die het cultuurlandschap onder meer zijn hoge waarde verleent, verdient bij afwegingen in de ruimtelijke planvorming van de toekomst grote aandacht.

In het Bestemmingsplan “Elshout” dat geldend is voor de omliggende percelen is voor woningen een generieke maatvoering opgenomen met een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Bij een recent ontwerp voor een bestemmingsplan voor een woning iets verderop in de straat (Mariëndonkstraat 34) is daarvoor een maatvoering aangehouden van 6 meter voor de goothoogte en 10 meter voor de bouwhoogte. Met die laatste maten wordt beter aangesloten bij de verschijningsvorm van de bestaande omliggende woningen. Door de ligging van de voorste grens van het bouwvlak in lijn met de naastgelegen woningen, wordt bovendien rekening gehouden met de gebouwtypologie en verkaveling die medebepalend is voor de hoge waardstelling van het cultuurlandschap die in dit deel van het dorp aan de orde is.

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

5.2. *Ecologie*

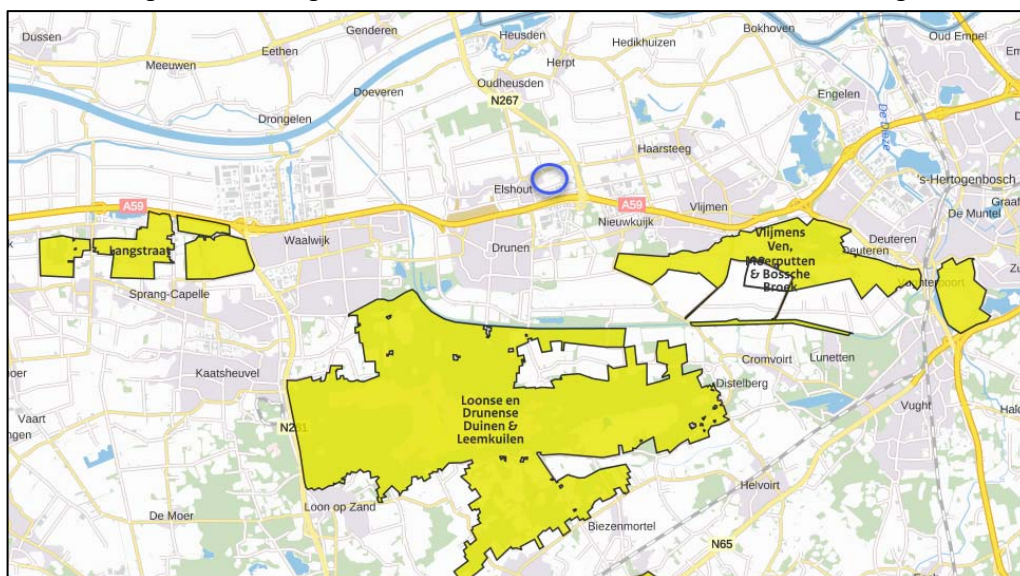
5.2.1. Inleiding

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

Beiden zijn geïmplementeerd in de Wet Natuurbescherming en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied.

5.2.2. Gebiedsbescherming

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



Figuur 27 Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden vanaf het plangebied

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

5.2.3. Soortenbescherming

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

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

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

Conform de Wet Natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het

plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd. De quickscan flora en fauna heeft als doel om, op basis van een eerste indruk, in te schatten of er op de betreffende locatie planten en/of diersoorten aanwezig zijn dan wel te verwachten zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk nadeel kunnen ondervinden van de voorgenomen ingreep.

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

In de omringende omgeving zijn huismus en steenuil aanwezig, en mogelijk kerkuil. Deze soorten profiteren van de aanwezigheid van een bestaand grasveldje. Echter, gelet op de omringende context wordt het grasveldje nu niet als essentieel foerageergebied gezien. In de randen van de naastgelegen percelen zijn géén nesten aangetroffen.

Op basis van deze conclusies wordt geen nader onderzoek noodzakelijk geacht.

5.2.4. Stikstofdepositie

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

Op grond van artikel 2.7, eerste lid, Wnb is vastgelegd dat het verboden is een plan vast te stellen of een project uit te voeren dat, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied, een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

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

Per 1 juli 2021 is het Besluit stikstofreductie en natuurherstel in werking getreden. Op grond van artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming gold sinds die tijd een partiële vrijstelling van de Natura 2000-vergunningsplicht voor activiteiten van de bouwsector. Op grond van die bepaling gold een partiële vrijstelling van de Natura 2000-vergunningsplicht voor het bouwen of slopen van een bouwwerk en om het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk. Daardoor behoefde voor de bouwfase niet meer met een AERIUS-berekening te worden aangetoond wat de effecten zijn op de omliggende Natura-2000 gebieden. Door een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3159) mag die vrijstelling evenwel niet meer worden gebruikt.

Daarom zijn zowel voor de bouwfase als voor de gebruiksfase AERIUS-berekeningen uitgevoerd.

Voor wat betreft de gebruiksfase geldt dat de woning in plandeel 1 ongewijzigd blijft. Er is hier wel sprake van een aanzienlijk afname in stikstofemissies omdat de emissies als gevolg van het landbouwverkeer vanwege het gevestigde tuinbouwbedrijf zullen vervallen.

Voor de woning in plandeel 2 geldt dat deze gasloos wordt uitgevoerd en daardoor dus geen stikstofemissie veroorzaakt. Die kan zich nog wel voordoen voor de verkeersbewegingen in de gebruiksfase. Op basis van de gegevens met betrekking tot de maximale verkeersaantrekkende werking in paragraaf 5.3 is een AERIUS-berekening uitgevoerd (met AERIUS-versie 2022) voor de gebruiksfase. Daarbij is ervan uitgegaan dat het verkeer zich afwikkelt richting de kern Elshout en dat dat verkeer zeker wordt geacht te zijn opgenomen wanneer dit ter hoogte van de aansluiting met de Wolfshoek is. Uit de berekening die als

bijlage 9 is bijgevoegd bij deze toelichting blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. zijn. Dit levert derhalve geen belemmering op voor het initiatief.

Voor wat betreft de bouwfase geldt dat eveneens dat geen rekenresultaten hoger van 0,00 mol/ha/jaar worden verwacht. Dit levert derhalve geen belemmering op voor het initiatief.

5.3. Verkeersgeneratie en parkeren

Verkeersgeneratie

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

Parkeren

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

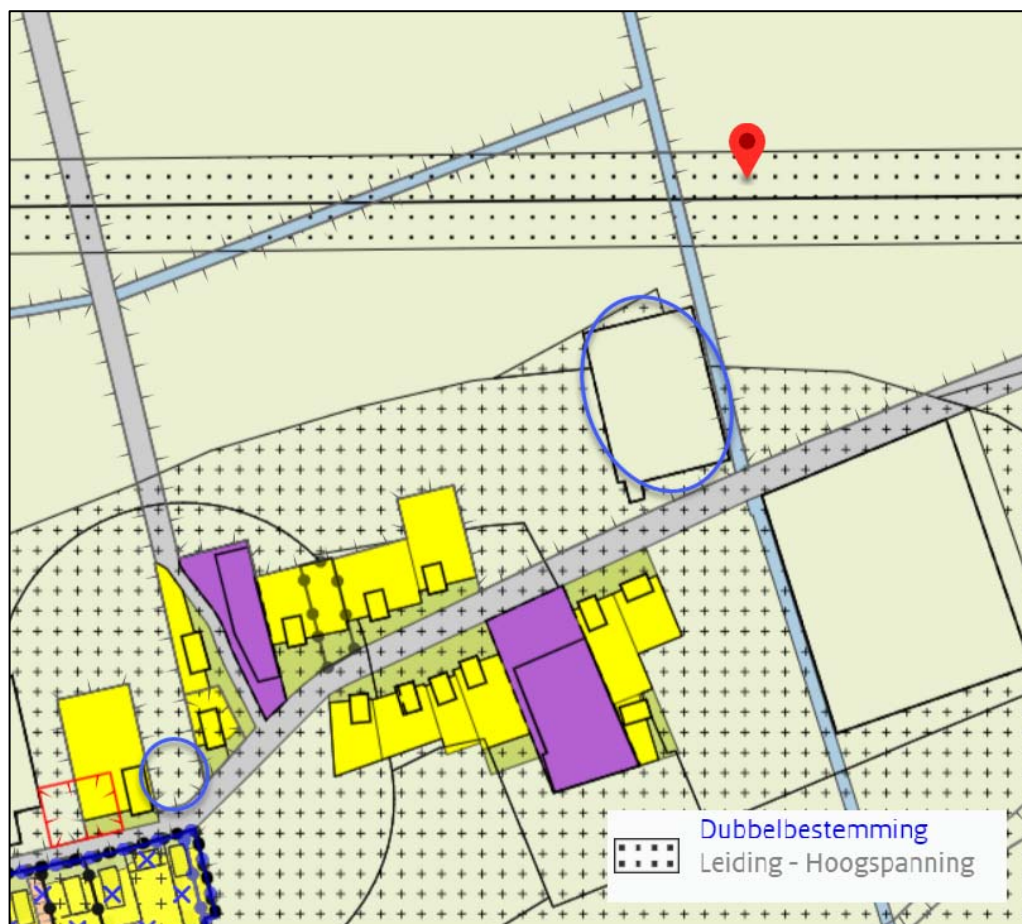
Wonen					
	Centrum	waarvan openbaar toegankelijk	Rest bebouwde kom en Buitengebied	waarvan openbaar toegankelijk	Eenheid per
Koop/huur, vrijstaand	1,9	0,9	2,3	0,3	woning

Figuur 28 afdruk uit Nota parkeernormen Heusden 2016

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

5.4. Kabels, leidingen en straalpaden

Achter op het perceel Mariëndonkstraat 40 loopt een bovengrondse 150 kV hoogspanningsleiding. De beschermingszone rondom deze leiding, 25 meter ter weerszijden van de leiding, is integraal overgenomen vanuit het geldende bestemmingsplan. Zoals uit de onderstaande figuur valt af te leiden vallen alle ontwikkelingen buiten deze beschermingszone.



Figuur 29 afdruk verbeelding bestemmingsplan Heusden Buitengebied met ligging hoogspanningsleiding

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

6. Juridische planopzet

6.1. *Inleiding*

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

6.2. *Algemene opzet*

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. *De toelichting*: Hierin wordt de planbeschrijving opgenomen, alsmede een verantwoording daarvan gelet op het beleid. Ook wordt getoetst aan de aspecten van ruimtelijke ordening en milieu ter verantwoording van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Bij de toelichting gaan de rapporten van de uitgevoerde onderzoeken als bijlagen.

2. *De regels*: In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de planologische ontwikkeling vastgelegd. De regels zijn identiek aan de regels zoals opgenomen in het 'Heusden Buitengebied, 4^e herziening' voor de woonbestemming en voor de agrarische bestemming.

3. *De verbeelding*: Op de verbeelding staat de geldende bestemming, alsmede de geldende dubbelbestemmingen en eventuele specifieke aanduidingen weergegeven. Deze corresponderen met de regels, waarin wordt aangegeven wat mogelijk is binnen de op de verbeelding geduide (dubbel)bestemmingen en eventuele specifieke aanduidingen.

6.3. *Opbouw regels*

De definities, respectievelijk de wijze van meten, zoals die zijn opgenomen in het 'Bestemmingsplan Elshout' worden ten behoeve van de eenduidigheid integraal overgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is rekening gehouden met de regels uit de parapluplannen "Parkeren Heusden" en "Wonen".

6.4. *Algemene regels*

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

7. Uitvoerbaarheid

7.1. *Economische uitvoerbaarheid*

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

7.2. *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Initiatiefnemer zal een omgevingsdialoog voeren met de direct omwonenden en het initiatief toelichten.

8. Overleg en inspraak

8.1. Vooroverleg

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

8.2. Vaststellingsprocedure

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

8.3. Beroep

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