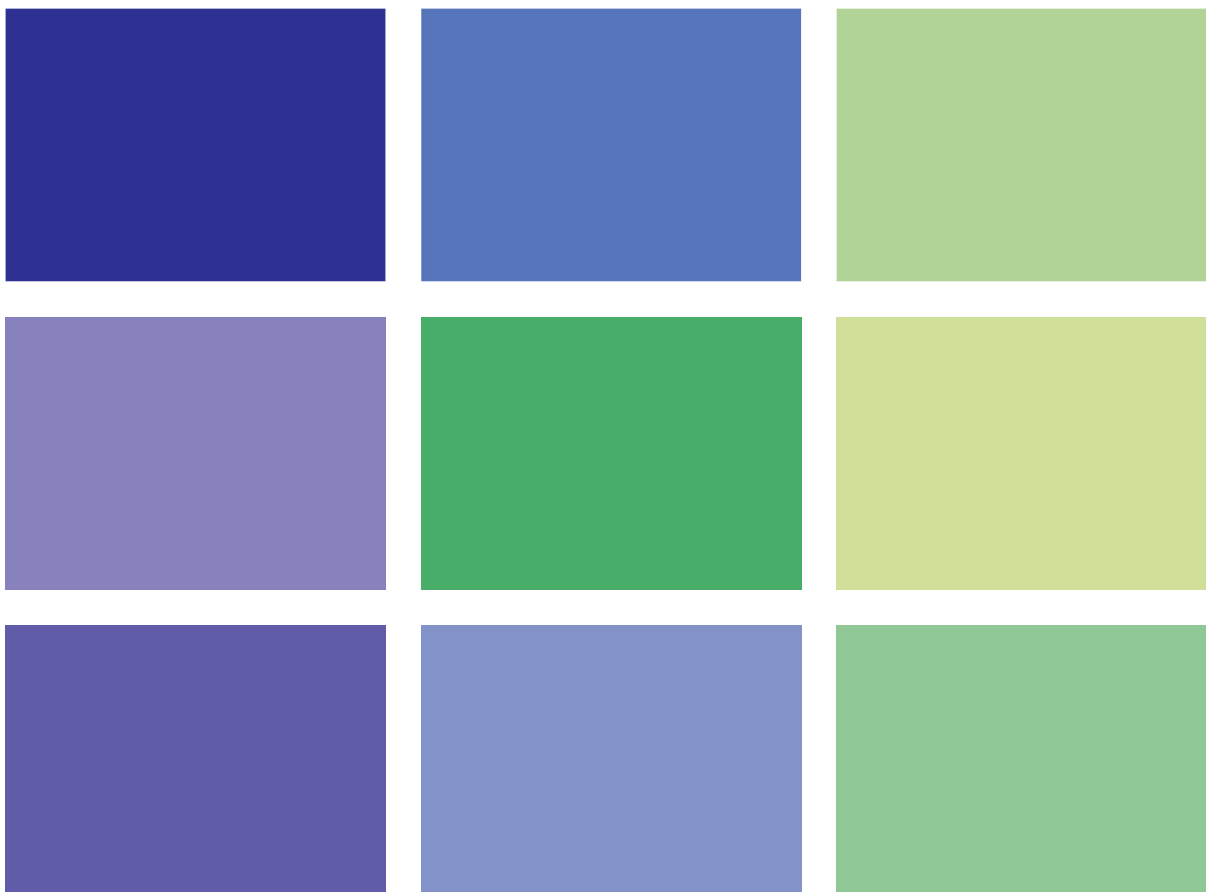


Bestemmingsplan

Elshout, locatie Th.J. Rijkenstraat

Gemeente Heusden



Bestemmingsplan

Elshout, locatie Th.J. Rijkenstraat

Gemeente Heusden

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

februari 2012

Datum vaststelling:

20 september 2011

Datum onherroepelijk

8 december 2011

Projectgegevens:

TOE05-WTD00002-01a

REG05-WTD00002-01a

TEK05-WTD00002-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.0797.BPthrijkenstraat-OH01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3	Beschrijving bestaande situatie	9
3.1	Ruimtelijke structuur	9
3.2	Functionele structuur	10
4	Planbeschrijving	13
4.1	Het initiatief	13
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
5.1	Bodem	15
5.2	Geluid	16
5.3	Luchtkwaliteit	17
5.4	Externe veiligheid	18
5.5	Bedrijven en milieuzonering	19
5.6	Kabels en leidingen	20
5.7	Water	20
5.8	Flora en fauna	24
5.9	Archeologie	26
6	Juridische planopzet	27
6.1	Plansystematiek	27
6.2	Toelichting op de regels	28
7	Haalbaarheid	31
7.1	Financieel	31
7.2	Maatschappelijk	32

Bijlagen

- 1 Bodemonderzoek (rapportage d.d. 23 augustus 2007, projectnr. 177426), uitgevoerd door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. te Oosterhout.
- 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (rapportage d.d. 7 september 2010, project R-JVO/408), uitgevoerd door Voortman Ingenieurs te Rijssen.
- 3 Milieuplanologisch onderzoek met inbegrip van een quickscan externe veiligheid (rapportage d.d. 27 augustus 2007, projectnr. 1907-177426), uitgevoerd door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. te Oosterhout.
- 4 Uitgangspunten watertoets, Waterschap Aa en Maas
- 5 Geohydrologisch onderzoek (rapportage d.d. augustus 2007, projectnr. 1907-177426) uitgevoerd door Oranjewoud B.V. te Oosterhout.
- 6 HNO-Tool Berekening, 11 mei 2011, uitgevoerd door Croonen Adviseurs.
- 7 Quickscan flora en fauna (rapportage d.d. 8 april 2007, rapportnummer 200839), uitgevoerd door IJzerman Advies te Tilburg.
- 8 Actualisatie Quickscan flora en fauna (rapportage NAT01-WTD00002-01a, 7 februari 2011), uitgevoerd door Croonen Adviseurs.
- 9 Quickscan archeologie, uitgevoerd door Van Spréw Projectmanagement en Advies.
- 10 Nota inspraak & overleg (d.d. 23 mei 2011), gemeente Heusden



Begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door Aannemingsbedrijf de Wit Drunen te Drunen is een plan ontwikkeld, dat voorziet in de realisering van woningbouw op het perceel, kadastraal bekend gemeente Heusden, sectie K, nummer 2265, gelegen aan de Th.J. Rijkenstraat te Elshout.

Namens de Wit is aan het gemeentebestuur van Heusden gevraagd medewerking te verlenen aan dit plan.

Het plan is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen 'Elshout', vastgesteld bij raadsbesluit van 6 juli 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 1 februari 2005 en 'Elshout herziening 2008', vastgesteld op 16 december 2008.

De gemeente Heusden is voornemens planologische medewerking aan het planinitiatief te verlenen door middel van een bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Het onderhavige document vormt het bestemmingsplan, waarmee de beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een strook grond ten oosten van de Th.J. Rijkenstraat binnen de kern Elshout. Deze kern maakt deel uit van de gemeente Heusden en is gelegen ten noorden van de A59.

De begrenzing van het plangebied is weergegeven op nevenstaande afbeelding.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Elshout, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 1 februari 2005 en 'Elshout herziening 2008', vastgesteld op 16 december 2008.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische doeleinden' met de aanduiding (kr).

De gronden aangewezen voor Agrarische doeleinden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven en met de aanduiding (kr) tevens als overgangszone tussen in de nabijheid aanwezige dan wel in de naaste toekomst te verwachten stedelijke functies en het buitengebied.

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de geldende gebruiks- en bebouwingsvoorschriften van de vigerende bestemmingsplannen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bevat een korte omschrijving van de aanleiding van dit bestemmingsplan, een beschrijving van de ligging van het plangebied en van het vigerende bestemmingsplan, alsmede een weergave van de opbouw van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 bevat het beleidskader, waarin een samenvatting van het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente wordt gegeven. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de beoogde ontwikkeling en de beeldkwaliteit geschetst. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit realiserings- en uitvoeringsaspecten beoordeeld en onderbouwd. In hoofdstuk 6 wordt de toelichting op de regels weergegeven, terwijl tot slot in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling wordt beschreven in zowel maatschappelijk als economisch opzicht.

2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 23 april 2004 door de Ministerraad is vastgesteld en op 27 februari 2006 formeel in werking is getreden, staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarin ontwikkelingsplanologie, de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS), een basiskwaliteit en de lagenbenadering een belangrijke rol spelen.

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

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

De nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. Het accent verschuift van de toelatingsplanologie naar de ontwikkelingsplanologie. Er wordt een beperkt aan generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Het beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Deze basiskwaliteit moeten door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat middels de lagenbenadering de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze behaald kan worden.

Conclusie

De ontwikkeling, waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, past binnen de in de nota uiteen gezette uitgangspunten, zoals de ontwikkelingsplanologie, de bevordering van een vitaal platteland en de lagenbenadering.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De structuurvisie Ruimtelijke Ordening, in oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld, bevat de visie van het provinciaal bestuur op de ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. Het bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet, die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

Eén van die instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels, die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis-innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Elshout maakt deel uit van het 'stedelijk concentratiegebied'. De verstedelijkingsopgave in Elshout is gericht op de opvang van de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte. Conform de gemeentelijke woningbouwplanning zijn tot 2030 443 woningen beoogd. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave voor de bovenlokale behoefte. Daarnaast ligt de ontwikkelingslocatie binnen het 'zoekgebied verstedelijking'.

De aanduiding ‘zoekgebied verstedelijking’ geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. De reden waarom de beoogde ontwikkeling buiten het bestaande stedelijk gebied wordt gerealiseerd is opgenomen in paragraaf 2.3.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

2.2.2 Verordening Ruimte, 1e en 2e fase

De Verordening Ruimte 1e fase is door Provinciale Staten vastgesteld op 23 april 2010 en is op 1 juni 2010 in werking getreden.

De verordening is het toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen.

In deze verordening wordt het vigerende planologisch beleid van de provincie deels omgezet in instructieregels voor de gemeenten. Voor het onderhavige project zijn met name (delen van) de artikelen 2.1.4 en 2.1.6 van toepassing.

Op grond van het bepaalde in artikel 2.1.4 kan een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied stedelijke ontwikkeling, voorzien in een stedelijke ontwikkeling, indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Uit deze verantwoording moet blijken dat reële mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik en enige vorm van ander zorgvuldig ruimtegebruik.

In de Verordening Ruimte ligt het plangebied binnen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 2.3 is aangegeven waarom de woningbouwopgave in Elshout niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eerder genoemde verantwoording.

Tevens dient de realisering van de stedelijke ontwikkeling gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van natuur, water, landschap of cultuurhistorie of van de recreatieve mogelijkheden van die omgeving, dan wel dient hiervoor een adequate financiële bijdrage te zijn verzekerd.

In overleg met de ontwikkelaar en de gemeente is besloten om de bedoelde kwaliteitsverbetering middels een financiële bijdrage vast te leggen. Deze financiële bijdrage wordt in een groenfonds gestort. De gemeente bepaalt aan welke plannen voor het versterken van natuurwaarden, landschapswaarden en recreatieve waarden in de gemeente dit bedrag zal worden besteed.

Deze instructieregels hebben verder tot gevolg, dat de woningbouw dient te worden onderbouwd vanuit de afspraken (artikel 2.1.6 van de Verordening), zoals die zijn gemaakt in het Regionaal ruimtelijk overleg Waalboss.

Tevens past de ontwikkeling binnen de afspraken, zoals die in regionaal verband zijn gemaakt. In dit kader wordt ook verwezen naar de gemeentelijke woningbouwplanning, zoals verwoord in paragraaf 2.3.2.

De ontwerp-verordening Ruimte 2e fase heeft in het kader van de inspraak tot en met 9 augustus 2010 ter visie gelegen. De verwachting is dat de Verordening Ruimte 2e fase nog dit jaar door Provinciale Staten zal worden vastgesteld.

In de 2e fase van de Verordening zijn de eerdergenoemde eisen voor de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en het investeren in het landschap nader uitgewerkt. De verantwoording van de ruimtelijke kwaliteit en inpassing van de beoogde ontwikkeling komt aan bod in hoofdstuk 4. Voor het investeren in het landschap wordt verwezen naar de bovengenoemde bijdrage in het gemeentelijk groenfonds.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Verordening Ruimte 1e fase. Het sluit aan op het bestaand stedelijke gebied en past binnen de regionale afspraken met betrekking tot de woningbouw.

Ook aan de benodigde verantwoording conform de Verordening Ruimte 2e fase wordt in het project voldaan door middel van de financiële bijdrage aan de kwaliteitsverbetering.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Heusden

De doorvertaling van de ambities van raad en college en het provinciaal beleid heeft zijn weerslag gekregen in de Structuurvisie Heusden, die de gemeenteraad op 21 juli 2009 heeft vastgesteld. Dit plan geeft aan welke ruimtelijke ingrepen de gemeente de komende 10 tot 20 jaar voor ogen heeft.

Uit de Structuurvisie kan worden afgeleid, dat de ontwikkelingsmogelijkheden van Elshout en Haarsteeg in sterke mate worden bepaald door hun lintstructuur en bijbehorende ligging in het landschap. Behoud van contrast met de openheid van het rivierkleigebied en slagenlandschap is van belang en maakt een noordelijke uitbreiding aan het lint onwenselijk.

Dat geldt eveneens voor de plekken waar nog waardevolle zichtlijnen bestaan over dit landschap. Ontwikkelingen aansluitend aan het centrumgebied, waar middels planmatige uitbreiding reeds een blokstructuur is ontstaan, is wel afweegbaar.

Voor Elshout gaat het dan om verschillende gebieden ten zuiden van de kern die reeds de sporen dragen van verstedelijking. Het gaat om de zones ten noorden van de Mayweg, ten westen van de Wolfshoek en het gebied ten noorden van bedrijventerrein Meeuwaert. Eventuele ontwikkeling van deze gebieden leidt tot behoud van het karakter van het lintdorp Elshout. De karakteristieke 'spaties tussen de bebouwing' en het open slagenlandschap als grens tussen stad en land nadrukkelijk blijven namelijk in stand.

De spaties zorgen voor doorkijken naar het landschap en zijn dan ook als zodanig aangegeven. Het slagenlandschap ten noorden van Elshout blijft open en zorgt voor een aantrekkelijk contrast tussen de bebouwing van het dorp en het landschap.

De woningvraag van de kern Elshout komt in samenhang met Haarsteeg neer op een programma van 168 woningen in de periode 2005-2015. Concrete bouw mogelijkheden in bestemmingsplannen zijn er voor 22 huizen op verspreide locaties en in bestemmingsplan 'Elshout 4e fase'. Dit brengt de resterende behoefte op 146.

Met de realisatie van de reeds lopende woningbouwprojecten zijn de in de kernen aanwezige locaties voor inbreiding, intensivering en herstructurering volledig benut. De resterende woningbehoefte zal dan ook volledig zijn plek moeten krijgen in de vorm van uitbreiding.



Uitsnede structuurvisiekaart met aanduiding plangebied (blauwe cirkel) (Bron: gemeente Heusden, 2008)

De locatie maakt op de structuurvisiekaart deel uit van een gebied, dat is aangeduid als 'Uitbreiding transformatie wonen' (lange termijn).

Conclusie

Het voorgestane initiatief voorziet in woningbouw op een 'open' plek aangrenzend aan de bestaande stedenbouwkundige structuur en gelegen binnen een gebied, geduid als Uitbreiding transformatie wonen. De kwaliteiten van het omringende gebied worden hiermee niet aangetast. De invulling van het plangebied draagt bij aan de continuïteit van de woningbouw. De voorgestane ontwikkeling past binnen het beleid, zoals vastgesteld in de Structuurvisie.

2.3.2 Woningbouwplanning 2010 – 2030

Op 24 augustus 2010 heeft het college van Heusden ingestemd met de Woningbouwplanning 2010-2030. Deze planning vormt de gemeentelijke input in het regionaal planningsoverleg. In de planning is rekening gehouden met de woningbouwontwikkeling van het agrarische perceel aan de Th.J. Rijkenstraat in Elshout.

In het regionaal planningsoverleg is afgesproken dat in 2010 de beoogde nieuwbouw van woningen op hoofdlijnen wordt getoetst. De gemeentelijke woningbouwplanning voor de periode 2010-2030 voorziet in een capaciteit van 4.085 woningen. Volgens de provincie zouden de gemeente in dezelfde periode 5.385 woningen moeten worden gebouwd. Op basis van deze cijfers kan worden geconcludeerd dat de gemeentelijke woningbouwplanning, waaronder de beoogde woningbouw aan de Th.J. Rijkenstraat, ruimschoots past binnen de provinciale woningbouwopgave.

3 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

3.1 Ruimtelijke structuur

De kern Elshout maakt vanaf 1810 deel uit van de gemeente Oudheusden, Elshout en Hulten. Op 13 maart 1821 werd Hulten van Oudheusden en Elshout gescheiden en bij de gemeente Drunen gevoegd. Elshout maakt vanaf 1935 deel uit van de gemeente Drunen en hoort vanaf 1997 bij de gemeente Heusden.

De gemeente Heusden is een groene gemeente, gelegen tussen Waalwijk en 's-Hertogenbosch op de overgang van zand (bos en duinen) naar klei (rivier, Maas). Tussen de twee stedelijke concentraties vervult het groen de functie van buffer, maar tevens van recreatief gebied (Heusden-Vesting en Loonse en Drunense duinen). De autosnelweg A59 zorgt er voor dat Heusden naast een groene tevens een dynamische gemeente is op het gebied van wonen en bedrijvigheid.

In het zuidelijk deel van de gemeente is met het duinengebied sprake van een sterk besloten landschap. Dit gebied is in de loop der tijd grotendeels bebost geraakt. Ten noorden van het aanwezige afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen verandert dat landschap sterk. Het gebied bestaat uit overwegend zandgronden en kenmerkt zich door een grote openheid, die aan de noordzijde wordt afgebakend door de Heidijk.

Ten noorden van de A59, waar Elshout is gelegen, hebben zich intensieve vormen van agrarische activiteiten voorgedaan, zoals tuinbouw, zaad- en grasveredelingsbedrijven, maar meer nog de glastuinbouw.

Ten noorden van Elshout/Haarsteeg verandert het landschap naar meer openheid met een voornamelijk agrarische functie.

De kern Elshout heeft circa 1.550 inwoners en ligt op de overgang van zand naar klei. Op de zandgronden ten zuiden van Elshout liggen grote kassencomplexen, die vervlochten zijn met de kern. Ten noorden van de kern Elshout bevindt zich de relatieve openheid van het rivierkleilandschap.

Elshout is een agrarisch dorp, ontstaan aangrenzend aan een veenontginning. Na inklinking en veraarding van het veen kwam een oude dekzandrug weer aan de oppervlakte. Deze rug is lintvormig bebouwd met boerderijen en woningen, waarbij de smalle, diepe erven met boerderijen met korte gevels aan de straatzijde typerend zijn.

Elshout is een lintdorp met een strokenverkaveling haaks op het bebouwingslint, welke kenmerkend is voor het slagenlandschap. Met de groei van de lintbebouwing heeft in de loop de jaren een sterke verdichting plaatsgevonden.

Het aantal waardevolle doorzichten naar het landschap is daardoor sterk gereduceerd. Deze open stukken vormen een essentieel onderdeel van de stedenbouwkundige kwaliteit van een lintdorp als Elshout.

In het zuidoosten van de kern ligt langs de A59 een relatief groot bedrijventerrein. Tussen de bebouwing in het noorden van de kern en de bebouwing in het zuiden van de kern zijn grote open ruimten in de structuur aanwezig waardoor de kern wat gefragmenteerd is.

De lintstructuur wordt gevormd door de route Mariëndonkstraat – Kerkstraat – Kapelstraat. Aan de zuidzijde van het lint hebben enkele kleine planmatige uitbreidingen plaatsgevonden, waardoor zich hier een dorpskern met enige voorzieningen heeft ontwikkeld.

Tussen de Th.J. Rijkenstraat en de Wolfshoek bevindt zich momenteel nog glastuinbouw. Het beleid van de gemeente is er op gericht deze sector te concentreren, primair nog binnen daartoe aan te wijzen regionale zoekgebieden en secundair in het gebied aan de Naulandseweg/Mayweg, gelegen aan de westzijde van het dorp.

De projectlocatie ligt ten zuidoosten van het dorp en vormt samen met de reeds aanwezige woonbebouwing aan de westzijde van de Th.J. Rijkenstraat een voor de hand liggende geleding van het straatbeeld. Met de voorgenomen woningbouw wordt het ruimtelijk beeld versterkt en wordt gelijktijdig een eerste aanzet gemaakt voor een gewenste invulling van het gebied tussen de Th.J. Rijkenstraat en de Wolfshoek. Op (langere) termijn wordt hier een transformatie naar woningbouw voorgestaan.

In de directe omgeving (Hertog Janstraat, Th.J. Rijkenstraat, Norbertijnerstraat) van het plangebied is sprake van wisselende, grondgebonden bebouwing in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap- en rijwoningen.

Tegenover het plangebied bevindt zich een openbaar speelplein dat aansluit op een basisschool. Ten noorden van het plein bevindt zich een aantal seniorenwoningen. Ten zuiden ervan is sprake van een zestal garageboxen en vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen.

3.2 Functionele structuur

Elshout is van oudsher een dorp met overwegend agrarische bedrijven en functies. In de loop der jaren is deze functie nauwelijks meer aanwezig.

Ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijven hebben zich uiteenlopende bedrijfsfuncties gevestigd. Als voorbeelden hiervan zijn te noemen: bouw- en aannemersbedrijven, een houthandel, een auto(schade)bedrijf, een fietsreparatiebedrijf, maar ook adviesbureaus en assurantiekantoren.

Naast de woningen kent de kern Elshout een scala aan maatschappelijke voorzieningen, die kenmerkend zijn voor het dorpse karakter van de kern.

Hierbij kan worden gedacht aan een basisschool, een peuterspeelzaal en een gemeenschapshuis, terwijl tevens sprake is van een bibliobus en enkele banken. De kerk is van belang voor de identiteit van het dorp.

Verder zijn er enkele detailhandelsvoorzieningen in de vorm van een bakkerij, een groente- en fruitverkooppunt, een café, een cafetaria en een kapsalon. Ook de kerk is van belang voor de identiteit van de buurt.

Het plangebied zelf heeft een agrarische bestemming, maar gelet op de omvang en de ligging van het perceel zijn de gebruiksmogelijkheden voor volwaardig agrarisch gebruik in de toekomst beperkt.



4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

4.1 Het initiatief

4.1.1 Verantwoording locatiekeuze

In paragraaf 2.3 is onderbouwd waarom het plangebied in aanmerking komt voor realisatie van woningen. Conform de provinciale Verordening Ruimte dient deze stedelijke ontwikkeling gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van natuur, water, landschap of cultuurhistorie of van de recreatieve mogelijkheden van de omgeving, dan wel dient hiervoor een adequate financiële bijdrage te zijn verzekerd.

In overleg met de ontwikkelaar en de gemeente is besloten om de bedoelde kwaliteitsverbetering middels een financiële bijdrage vast te leggen. Deze financiële bijdrage wordt in een groenfonds gestort. De gemeente bepaalt aan welke plannen voor het versterken van natuurwaarden, landschapswaarden en recreatieve waarden in de gemeente dit bedrag zal worden besteed.

4.1.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied betreft in de huidige situatie een strook 'open ruimte' ten westen van de Th.J. Rijkenstraat. Het voorgestane initiatief voorziet in een stedenbouwkundige invulling van het terrein in de vorm van bebouwing in een rij langs de Th.J. Rijkenstraat, waarmee in de toekomstige situatie de Th.J. Rijkenstraat aan weerszijden wordt geleed door woningbouw. De ontwikkeling van het plangebied vormt een beëindiging van het dorp, maar vormt gelijktijdig naar de toekomst de opmaat voor de ontwikkeling van het oostelijk gelegen kassengebied, dat is aangemerkt voor transformatie naar woningbouw in het gebied tussen de Th.J. Rijkenstraat en de Wolfshoek. Deze gronden zijn reeds door de ontwikkelaar aangekocht. Beoogd is voor 2020 over te gaan tot herontwikkeling naar woningbouw.

Op nevenstaande afbeelding is het inrichtingsplan weergegeven. Er komen in totaal 25 grondgebonden woningen, waarvan 17 rijwoningen en 8 twee-onder-een-kapwoningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap, met een maximale goothoogte van 7 meter. Hiermee wordt aansluiting met de bestaande situatie gezocht en de realisatie van interessante en betaalbare (starter)woningen mogelijk gemaakt. Voor wat betreft de zuidzijde van het plangebied sluiten de gesitueerde twee-onder-een-kapwoningen aan op de tegenoverliggende bebouwing. De aaneengebouwde woningen aan de noordzijde van het plangebied wijken echter qua goothoogte af van de belendende bebouwing (de Th.J. Rijkenstraat 13).

Om een correcte aansluiting en overgang te creëren is om deze reden de voorgevellijn van de aaneengebouwde woningen ten opzichte van de overige woningen aan de Th.J. Rijkenstraat verder van de rijweg gesitueerd. Hiermee wordt de benodigde ruimte gerealiseerd om de groenstructuur van de Th.J. Rijkenstraat te versterken. Tussen de rijwoningen in het noorden en de twee-onder-een-kapwoningen in het zuiden is tevens sprake van een lichte verspringing in de voorgevellijn. Dit draagt bij aan een afwisselend stedenbouwkundig beeld en voorkomt een lange rechte bebouwingswand langs de straat.

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de bebouwing zal worden getoetst op basis van de welstandsnota. Volgens de welstandsnota van de gemeente is het bebouwingstype 'boerenerf – agrarisch buitengebied' van toepassing. Met de ontwikkeling van de locatie zal dit bebouwingstype wijzigingen en aansluiting worden gezocht bij het welstandstype 'thematische inbreidingen'. Door de keuze van het materiaal, de ingetogen detaillering en kleur wordt de identiteit van de nieuwe woningen versterkt en daarmee onderscheidend ten opzichte van de omgeving. Wel wordt aansluiting gezocht op het dorpse karakter van Elshout door woningen te realiseren met een herkenbare uitstraling en een duidelijke entree en de toepassing van twee bouwlagen met een kap. Daarnaast wordt beoogd om traditionele materialen te gebruiken, zoals (rode) bakstenen en gebakken pannen.

4.1.3 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt direct ontsloten door de Th.J. Rijkenstraat. Deze weg leidt in noordelijke richting naar de kern Elshout. In zuidelijke richting gaat de weg over in de Scheidingstraat, die op korte afstand van het plangebied naar de oprit van de A59 ('s-Hertogenbosch-Waalwijk) leidt. Verder komt direct ten zuiden van het plangebied de Mayweg uit op de Th.J. Rijkenstraat. Deze weg kruist in westelijke richting de Elshoutseweg, die in zuidelijke richting door middel van een viaduct over de A59 naar de kern Drunen leidt.

Ook bevindt zich op de Th.J. Rijkenstraat een bushalte van de buurtbus lijn 233 (Sprang-Capelle - Wijk en Aalburg).

Voor de woningen in het plangebied geldt een gemeentelijke parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat er voor de geplande 25 woningen (1,8 x 25) 45 parkeerplaatsen zijn benodigd.

In het inrichtingsplan zijn 38 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 30 plaatsen voor haaks parkeren langs de rijwoningen en 8 plaatsen voor langsparkeren langs de Th.J. Rijkenstraat. Verder wordt bij de twee-onder-een-kapwoningen één parkeerplaats op eigen erf gerealiseerd. In totaal worden dus 46 parkeerplaatsen aangelegd, ofwel één meer dan benodigd is. Het plan voldoet hiermee aan de geldende parkeernormen.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

Door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. te Oosterhout is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein aan de Th.J. Rijkenstraat te Elshout (rapportage d.d. 23 augustus 2007, projectnr. 177426).

Het verkennende bodemonderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van zowel grond als grondwater in het kader van de geplande ontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

- In het noordelijke deel van de onderzoekslocatie zijn licht verhoogde gehalten aan koper en PAK aangetoond.
- In het zuidelijke deel zijn licht verhoogde gehalten aan koper, zink en minerale olie aangetoond.
- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond ten opzichte van de streefwaarde en/of detectielimiet.
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan arseen, nikkel en zink aangetoond.
- In en op de bodem zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

De vooraf gestelde hypothese ‘onverdachte locatie’ wordt verworpen vanwege de licht verhoogde gehalten in zowel grond als grondwater.

Conclusie

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de tussen- en interventiewaarde.

Met inachtneming van vorenstaande levert het aspect Bodem geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Aanbeveling

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders dient een onderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit te worden verricht.

5.2 Geluid

5.2.1 Wegverkeerslawaai

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen, die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

De Th.J. Rijkenstraat en de Hertog Janstraat zijn straten die zijn ingericht als een 30 km-zone. De locatie is echter wel gelegen binnen de onderzoekszone van de A59 en de Mayweg. Door Voortman Ingenieurs te Rijssen is daarom ten behoeve van het project een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (rapportage d.d. 7 september 2010, project R-JVO/408).

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden, die in de Wet geluidhinder zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan, moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen doelmatig zijn.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- de geluidsbelasting op één woning hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB; de berekende geluidsbelasting ter plaatse van de woning die het dichtst bij de A59 gesitueerd is, bedraagt op de begane grond 47 dB en op de 1^e en 2^e verdieping respectievelijk 50 en 49 dB, zodat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de 1^e en 2^e verdieping wordt overschreden met respectievelijk 2 en 1 dB;
- de maximaal toelaatbare rijsnelheid op de Th.J. Rijkenstraat en de Hertog Janstraat 30 km/h bedraagt, zodat op dit onderdeel een toetsing aan de Wet geluidhinder achterwege kan blijven;
- de geluidszone aan weerszijden van de Mayweg geen invloed heeft op het plangebied, zodat op dit onderdeel een toetsing aan de Wet geluidhinder achterwege kan blijven;
- de hoogst berekende gecumuleerde geluidsbelasting voor alle woningen hoger is dan 53 dB, zodat op bouwplanniveau de exact toe te passen constructies en materialen in een aanvullend akoestisch onderzoek ten behoeve van de geluidwering van de gevels nader moeten worden vastgesteld.

5.2.2 Industrielawaai

Aan de zuidzijde van de A59 is het gezoneerde bedrijventerrein 'Kasteeldreef – Groenewoud' gelegen. De afstand tot de ontwikkellocatie bedraagt meer dan 400 meter. Op grond van gemeentelijke informatie is komen vast te staan, dat het projectperceel buiten de 50 dB(A) zone van het gezoneerde bedrijventerrein is gelegen. Het uitvoeren van nader onderzoek naar het aspect Industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

De onderzoeksresultaten geven aanleiding tot het indienen van een verzoek tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de dichtst bij de A59 gesitueerde woning. Daarnaast dient op bouwplanniveau een aanvullend akoestisch onderzoek verricht te worden ten behoeve van de geluidwering van de gevels.

Indien de hogere grenswaarden worden verleend, levert het aspect geluid geen belemmering op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden door de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de wet Milieubeheer. Door deze wijziging zijn het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006 komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) van kracht geworden, waaronder de AMvB 'Niet in Betekenende Mate' (NIBM).

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

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Daarin is bepaald dat woningbouwlocaties met een netto toename van minder dan 500 woningen met één ontsluitingsweg niet nader hoeven te worden onderzocht en wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen hoeven woningbouwprojecten met een netto toename van minder dan 1.000 woningen niet nader te worden onderzocht.

Doordat bij deze planontwikkeling de netto toename minder dan 500 woningen bedraagt, valt dit project onder de regeling NIBM. Onderzoek naar de effecten van het project op de luchtkwaliteit is daarom wettelijk gezien niet (meer) noodzakelijk. De luchtkwaliteit ter plaatse vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande levert het aspect luchtkwaliteit geen belemmering op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico, dat aan bepaalde activiteiten verbonden is, voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen).

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en personen of objecten, die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht genomen worden. Ook ontwikkelingsmogelijkheden, die ingrijpen in de personendichtheid, kunnen om een onderzoek vragen.

Door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. te Oosterhout is een milieuplanologisch onderzoek met inbegrip van een quickscan externe veiligheid uitgevoerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling op het terrein aan de Th.J. Rijkenstraat te Elshout (rapportage d.d. 27 augustus 2007, projectnr. 1907-177426).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) reguleert de risico's voor risicovolle bedrijfsmatige activiteiten. Uit onderzoek (verwezen wordt naar onderstaand rapport) is komen vast te staan dat er binnen een straal van 300 meter geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Ook anderszins is uit onderzoek niet gebleken van ligging van de projectlocatie binnen een invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

De aard en hoeveelheid gevaarlijke stoffen, die getransporteerd worden over de A59 zijn afgeleid uit de risicoatlas. Dit transport vormt een aandachtspunt wanneer het invloedsgebied, behorende bij de over de Rijksweg getransporteerde stoffen, een overlap vertoont met het plangebied. De bij het transport van brandbare vloeistoffen en brandbare gassen behorende invloedsgebieden bedragen respectievelijk 30 en 300 meter. Het projectgebied ligt buiten het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen, zodat de risico's als gevolg van de transportas A59 geen rol speelt.

Meer specifiek wordt verwezen naar het gestelde in hoofdstuk 4 van voormeld onderzoeksrapport.

Uit de resultaten van het onderzoek naar de ontwikkelingslocatie blijkt het volgende:

- Binnen een straal van 300 meter bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en ook anderszins niet is gebleken van ligging van de projectlocatie binnen een invloedsgebied van een Bevi-inrichting.
- Van risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen (brandbare vloeistoffen en brandbare gassen) over de A59 is geen sprake.

Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande levert het aspect externe veiligheid geen belemmering op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. te Oosterhout is een milieuplanologisch onderzoek met inbegrip van een zoneringstoets met betrekking tot omliggende bedrijven uitgevoerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan het terrein op de Th.J. Rijkenstraat te Elshout (rapportage d.d. 27 augustus 2007, projectnr. 1907-177426).

De toets is uitgevoerd op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar (opslag (afval)gevaarlijke stoffen).

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt het volgende:

- In geen van de vergunningen is een afstandseis ten aanzien van stof opgenomen in de voorschriften.
- Er bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat er emissies naar de lucht optreden, die van invloed zijn op de projectlocatie.
- In het kader van de opslag van gevaarlijke (afval)stoffen bestaan geen belemmeringen voor wat betreft de beoogde woningbouw.

Met verwijzing naar de aanbeveling voor het bedrijf ter plaatse van Wolfshoek 74 dient te worden geconcludeerd dat dit glastuinbouwbedrijf op een afstand van 47 meter van het projectperceel is gelegen.

Vanwege de vereiste schouwstrook met een breedte van 5 meter (verwezen wordt naar het gestelde onder 4.7) zal op dit deel van het projectperceel geen mogelijkheid worden geboden milieugevoelige objecten te realiseren. De feitelijke afstand ten opzichte van de huispercelen c.q. achtertuinen bedraagt dan ook 47 meter en die tot de woningen circa 60 meter. Nu daarmee vaststaat dat de beoogde woningbouw is gelegen op een afstandsmaat van meer dan de vereiste 50 meter, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande levert het aspect hinderlijke bedrijvigheid geen belemmering op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.6 Kabels en leidingen

Door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. te Oosterhout is een milieuplanologisch onderzoek met inbegrip van de aanwezigheid van (hinderlijke) leidingen uitgevoerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling op het terrein aan de Th.J. Rijkenstraat te Elshout (rapportage d.d. 27 augustus 2007, projectnr. 1907-177426).

De ontwikkellocatie ligt niet binnen de invloedssfeer van aardgastransportleidingen en/of K1, K2, K3-vloeistofleidingen. Ook liggen er geen andere planologisch relevante kabels en leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied.

Vóór aanvang van de graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

Conclusie

Met inachtneming en onder voorbehoud van de nog uit te voeren KLIC-melding levert het aspect kabels en leidingen geen belemmering op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

5.7.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende maatschappelijke doelstellingen:

- Veilig en bewoonbaar beheergebied
- voldoende water
- schoon water
- natuurlijk en recreatief water

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De desbetreffende uitgangspunten zijn hieronder weergegeven. Een nadere beschrijving van de uitgangspunten is opgenomen in de bijlagen:

- Wateroverlastvrij bestemmen
- Scheiding van vuil en schoon (hemel)water
- Doorlopen van de afwegingsstappen
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen van vervuiling
- waterschapsbelangen

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' doorlopen, waarbij het Waterschap bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst op hydrologische effecten. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

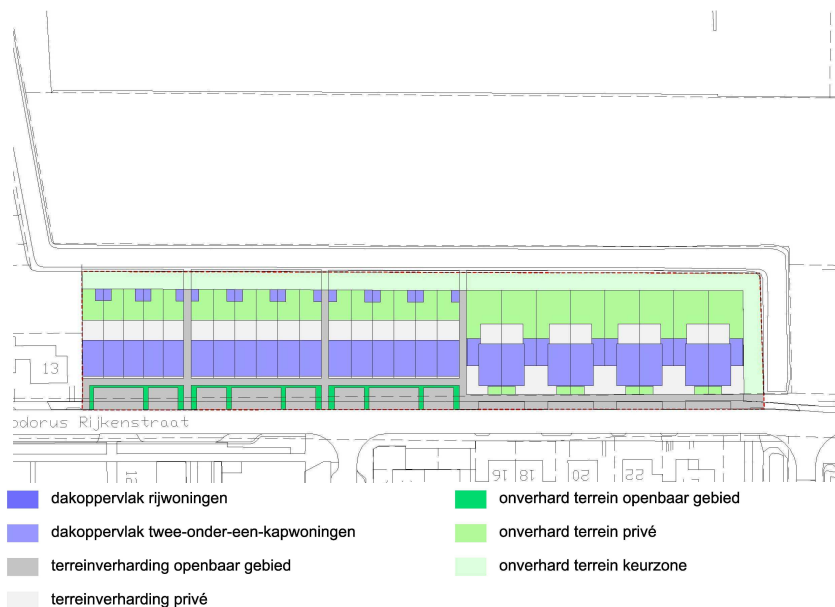
Het beleid van de gemeente Heusden voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Heusden opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken met water, voor nu en later' en Waterplan Heusden gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

5.7.2 Locatiestudie

De locatie aan de Theodorus Rijkenstraat ligt op een maaiveldniveau van circa 1,7m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 40 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort (fijn) zand. Aan de oostzijde van het plangebied is een zogenaamde leggerwatergang gesitueerd. Deze primaire waterloop is van belang voor de waterhuishouding van het achterliggende gebied en maakt onderdeel uit van het oppervlaktewatersysteem. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m²)*	Toekomstige situatie (m²)*
Dakoppervlakte rijwoningen	0	920
twee-onder-een-kapwoningen	0	655
Terreinverharding openbaar gebied	350	1.035
privé	0	930
Onverhard terrein openbaar gebied	0	130
privé	4.670	1.340
keurzone	880	880
Totaal	5.890	5.890

* indicatieve maatvoering



Toekomstige verdeling verhard en onverhard oppervlak (Croonen Adviseurs, mei 2011)

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak met circa 3.200 m² tot gevolg hebben.

5.7.3 Geohydrologisch onderzoek

In augustus 2007 is door Oranjewoud B.V. een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft als doel om inzicht te verkrijgen in de bodemopbouw en de doorlatendheid van de bodem. De onderzoeksrapportage is als bijlage toegevoegd aan het voorliggend bestemmingsplan. Op basis van het geohydrologisch onderzoek kan worden geconcludeerd, dat de gemeten doorlatendheid van de gronden binnen het plangebied van dien aard is, dat het onmogelijk is om een hydrologische neutrale situatie te realiseren door middel van infiltratie alleen. Aanvullende voorzieningen dienen getroffen te worden.

Om het voorliggend initiatief te realiseren, dient onderzocht te worden of de buffering van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. Tot dit doel is op basis van de HNO-tool de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Aangezien het Waterschap rechtstreekse (onvertraagde) afvoer op een leggerwatergang niet toestaat, dient op basis van de berekening een bergingsvoorziening met een inhoud van 158 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. Hierbij dient gewaarborgd te worden dat de afvoercoëfficiëntnorm van 0,67l/s/ha niet wordt overschreden.

5.7.4 Conclusies en aanbevelingen

Voor de locatie is geconstateerd dat de benodigde waterberging middels aanvullende inrichtings- en bergingsvoorzieningen gerealiseerd dient te worden. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater, waarbij het vuilwatersysteem direct wordt aangesloten op het bestaande gemengde gemeentelijke rioolstelsel aan de Theodorus Rijkenstraat. Het hemelwatersysteem wordt aangesloten op de leggerwatergang ten oosten van het plangebied, waarop het hemelwater middels een bergingsvoorziening vertraagd wordt afgevoerd conform de afvoercoëfficiënt van 0,67l/s/ha.

Een belangrijk aandachtspunt hierbij is het feit dat de leggerwatergang van belang is voor de waterhuishouding van het achterliggende gebied en onderdeel uitmaakt van het oppervlaktewatersysteem. Het is van belang dat deze op een goede wijze wordt onderhouden. Vanuit de waterschapskeur dient ter weerszijden van deze watergang een onderhoudsstrook van 5 meter vrij worden gehouden. Deze strook mag niet worden bebouwd. Van beplanting, die een belemmering voor de schouw oplevert, mag ook geen sprake zijn. Parkeren is evenmin toegestaan. Tot dit doel voorziet het initiatief in een obstakelvrije zone met een breedte van 5 meter, waarmee wordt voldaan aan de waterschapskeur. Uitgifte van de grond, waarop de keur ligt, is indien gewenst, mogelijk. In de verkoopovereenkomst dient geregeld te worden wat de mogelijkheden hier toe zijn en wat binnen de onderhoudsstrook wordt toegestaan. Hierover dient nader overleg plaats te vinden met het Waterschap en de initiatiefnemer.

In overleg met het Waterschap en de gemeente Heusden wordt in een later stadium bepaald op welke wijze het hemelwater vertraagd wordt afgevoerd. Op verzoek van het Waterschap is echter alvast een indicatie gegeven met betrekking tot een drietal methodes, geschikt voor het afkoppelen en vertraagd afvoeren van hemelwater:

- Zakputten; een zakput is een betonnen ring voorzien van gaten in de wanden. Het regenwater wordt afgevoerd naar de zakput, waarna het water in de bodem weg kan zakken of vertraagd wordt afgevoerd naar de leggerwatergang. Vanuit het maaiveld zal alleen een putdeksel zichtbaar zijn.
- Infiltratiekratten; een infiltratiekrat is een, van zeer goed waterdoorlatend doek, voorziene vierkante box die het hemelwater ter plaatse kan bufferen en infiltreren. Eveneens kan een overstort gecreëerd worden naar de leggerwatergang. De toepassing van een infiltratiekrat vindt plaats op locaties waar een minimum aan ruimte beschikbaar is en wordt geheel ondergronds afgewerkt.
- Infiltratieriool; een infiltratieriool is vergelijkbaar met een normaal riool, echter de wanden van deze buizen zijn voorzien van een open structuur waardoor water kan binnendringen in de grond, waarmee het hemelwater vertraagd kan worden afgevoerd naar de leggerwatergang.



Zakput



Infiltratiekrat



Infiltratieriool

Aan de hand van deze maatregelen en/of een combinatie van inrichtingsoplossingen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren. Hierdoor zijn voor het aspect waterberging geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen te verwachten. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

5.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden, die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door IJzerman Advies te Tilburg is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd op het terrein aan de Th.J. Rijkenstraat te Elshout (rapportage d.d. 8 april 2007, rapportnummer 200839). Uit de resultaten van deze Quickscan flora en fauna blijkt dat er geen belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen woningbouw, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De inhoud van deze Quickscan is echter verouderd, door enkele aanpassingen in de wetgeving in 2009 en mogelijk ook de veranderde verspreiding van beschermde soorten in het plangebied. Vandaar dat is besloten de Quickscan uit 2008 te actualiseren. Tot dit doel is door Croonen Adviseurs in februari 2011 een actualiserende Quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarvan hierna een samenvatting is gegeven.

5.8.1 Locatiestudie

De projectlocatie betreft een agrarisch perceel ten westen van de Th.J. Rijkenstraat. Tussen de straat en de projectlocatie staat een haag, terwijl ten zuiden en oosten van het perceel een brede waterloop ligt. Beschermde planten- en diersoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. Nader onderzoek naar specifieke soorten/soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk. In de aanwezige bomen en struiken kunnen tijdens het broedseizoen wel vogels tot broeden komen.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd, die loopt van halverwege maart tot en met halverwege augustus, indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Het is niet waarschijnlijk dat rugstreeppadden in de omgeving voorkomen. Helemaal uit te sluiten is het echter niet. Daarom wordt aangeraden de onderstaande aanbevelingen in acht te nemen. De voorgenomen plannen zijn in dat geval niet in strijd met de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 en derhalve uitvoerbaar.

5.8.2 Aanbevelingen

Hierna worden enkele aanbevelingen gedaan waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. De aanbevelingen zijn op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd.

Vleermuizen maken waarschijnlijk gebruik van de omgeving in en nabij het plangebied. Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn namelijk gevoelig voor lichtverstoring. Indien gewenst zou tevens in het toekomstige ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden. Daarnaast willen wij erop attenderen dat er speciaal voor renovatie of nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel zijn die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in nieuwbouw in te passen.

Alhoewel de rugstreeppad op dit moment niet op de planlocatie voorkomt is uit literatuurstudie naar voren gekomen dat de rugstreeppad mogelijk wel in de omgeving kan voorkomen. De rugstreeppad is een typische pioniersoort, die voorkomt in zandige terreinen met een hoge natuurlijke of door mensen ingebrachte dynamiek. Mogelijk wordt het terrein aantrekkelijk voor rugstreeppadden op het moment dat de werkzaamheden starten. Ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad tijdens de bouw wordt aanbevolen om:

- tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter door te brengen);
- als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand, of tijdens de bouw zelf, paddenschermen te plaatsen;
- natte plekken af te dekken of te dempen.

5.8.3 Conclusie

Uit de resultaten van de Quicksan flora en fauna blijkt dat er geen belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen woningbouw, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

5.9 Archeologie

Door Van Spréw Projectmanagement en Advies is een Quickscan archeologie uitgevoerd op het terrein aan de Th.J. Rijkenstraat te Elshout.

Volgens Archis 2 zijn in de directe nabijheid van de projectlocatie geen archeologische vondsten gedaan. Op circa 900 meter ligt een terrein van hoge archeologische waarde. De projectlocatie zelf daarentegen heeft op grond van de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart en de landelijke Indicatieve Kaart Archeologische Waarden een lage archeologische verwachtingswaarde.

Uit historische kaarten blijkt verder dat er in de 19e en eerste helft van de 20e eeuw geen bebouwing in het gebied voorkwam.

Conclusie

Omdat er sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde, kan worden geconcludeerd dat geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het aspect archeologie levert geen belemmering op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Aanbevelingen

Mochten tijdens reguliere graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit conform de Monumentenwet bij de gemeente Heusden gemeld te worden.

6 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de realisatie van grondgebonden woningen aan de Th.J. Rijkenstraat in de kern Elshout. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

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

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008).

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'.

6.2 Toelichting op de regels

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Tuin (artikel 3)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van erkers aan in de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen. Voor de bouw van erkers zijn nadere bepalingen opgenomen. De voor 'Tuin' aangewezen gronden aan de achterzijde van de percelen dienen vanwege de functie als schouwstrook voor de ter plaatse aanwezige watergang vrij van bebouwing en obstakels te blijven.

Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 4)

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebieds-ontsluitingswegen, erftoegangswegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen (artikel 5)

De woonpercelen, met uitzondering van de voortuin en de delen, die onderdeel uitmaken van de schouwstrook, zijn bestemd tot 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Er mogen twee-aaneen gebouwde en aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd. Er zijn ook regels opgenomen betreffende de situering, maximale goot- en bouwhoogte, en afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan vanaf 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Er zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte en bouwhoogte.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes opgenomen. In de nadere eisen is aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering van de gebouwen.

6.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

Dit artikel bevat de anti-dubbeltelbepaling zoals deze verplicht is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

Dit artikel regelt wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Ook is in dit artikel geregeld dat twee-aaneen woningen uitsluitend voor wonen mogen worden gebruikt indien op eigen terrein een parkeerplaats aanwezig is. Deze parkeerplaats mag in de bestemming Wonen en/of Tuin worden aangelegd, zolang het maar op eigen terrein plaats vindt.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregel (artikel 9)

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij de inwerkingtreding van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel (artikel 10)

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

7 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financieel

7.1.1 Regelgeving grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze regelgeving is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen. Bij de ontwikkeling van woningbouw aan de Th.J. Rijkenstraat is een overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

7.1.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 Bro moet de economische uitvoerbaarheid van het plan worden onderzocht. De beoogde ontwikkeling is een particulier initiatief waarin de gemeente een faciliterende rol heeft. Op grond van de uitgevoerde berekeningen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een sluitende grondexploitatie en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate zeker is gesteld.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Inspraak

Ingevolge de inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Elshout, locatie Th.J. Rijkenstraat' voor de inwoners van de gemeente Heusden en voor de in de gemeente een belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen vanaf 10 januari 2011 vier weken ter inzage gelegd.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie inspraakreacties ontvangen. De binnengekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak & overleg, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met het waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in geding zijn.

Voor dit plan wordt overleg gepleegd met:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, directie Ruimtelijke ontwikkeling en Handhaving;
- Waterschap Aa en Maas;
- Inspectie VROM, regio Zuid;
- Regionale Brandweer.

Drie vooroverleginstanties hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De binnengekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak & overleg, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

7.2.3 Terinzagelegging

Naar aanleiding van de wijzigingen zoals benoemd in de Nota inspraak & overleg en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerpbestemmingsplan 'Elshout, locatie Th.J. Rijkenstraat' heeft vervolgens de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het plan heeft hierbij gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen binnengekomen. De binnengekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Elshout, Th.J. Rijkenstraat. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen, is het bestemmingsplan aangepast.

7.2.4 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Elshout, locatie Th.J. Rijkenstraat' in haar vergadering van 20 september 2011 gewijzigd vastgesteld en onherroepelijk verklaard op 8 december 2011.