

TOELICHTING

Bestemmingsplan 'Wolput (ong), Vlijmen'

Steller: H. de Jongh Advies
Waalwijk
Plan: 'Wolput (ong.) Vlijmen'
Status: Vastgesteld
Datum: juni 2023

Inhoud

PLANTOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Functionele structuur	7
2.3	Planinitiatief	8
3.	BELEIDSKADER	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3	Besluit milieueffectrapportage	13
3.1.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving	15
3.2.2	Structuurvisie Noord-Brabant	15
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Structuurvisie gemeente Heusden "Ideeën voor een plek"	17
3.3.2	Bestemmingsplannen	18
3.3.3	Woonvisie Heusden 2014-2024 'Dromen waarmaken'	18
3.3.4	Woningbouwplanning 2015 en verder	19
3.3.5	Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan Heusden (GVVP)	19
4.	OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Externe veiligheid	22
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Bedrijven en milieuzonering	25
4.6	Kabels en leidingen	26
4.7	Water	27
4.8	Verkeer	29
4.8.1	Verkeer	29
4.8.2	Parkeren	29
4.9	Flora en fauna	29
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	30

5.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	32
5.1	Systematiek en techniek	32
5.2	Toelichting op de bestemmingen	32
6.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2	Economische uitvoerbaarheid	34
Bijlage I	OMGEVINGSDIALOOG	35

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

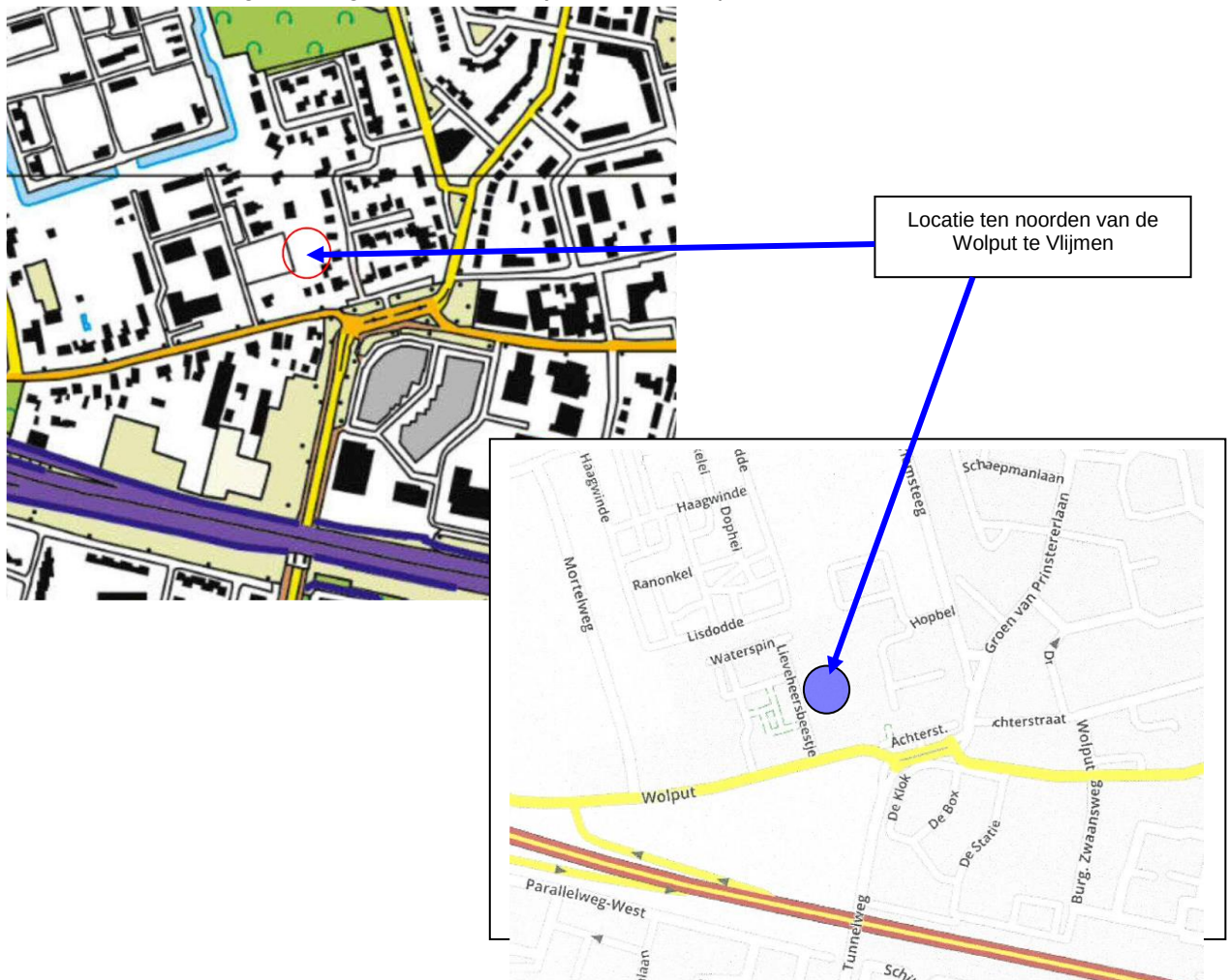
Door de eigenaren van het perceel, gelegen aan de noordzijde van de Wolput (hierna te noemen: initiatiefnemers), is een plan ontwikkeld, dat voorziet in het realiseren van een vrijstaande grondgebonden woning, meer specifiek op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Vlijmen, sectie N, nummer 6819.

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

Het voorgenomen initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarmee een planologisch-juridische basis wordt gevormd voor het initiatief.

1.2 Ligging plangebied

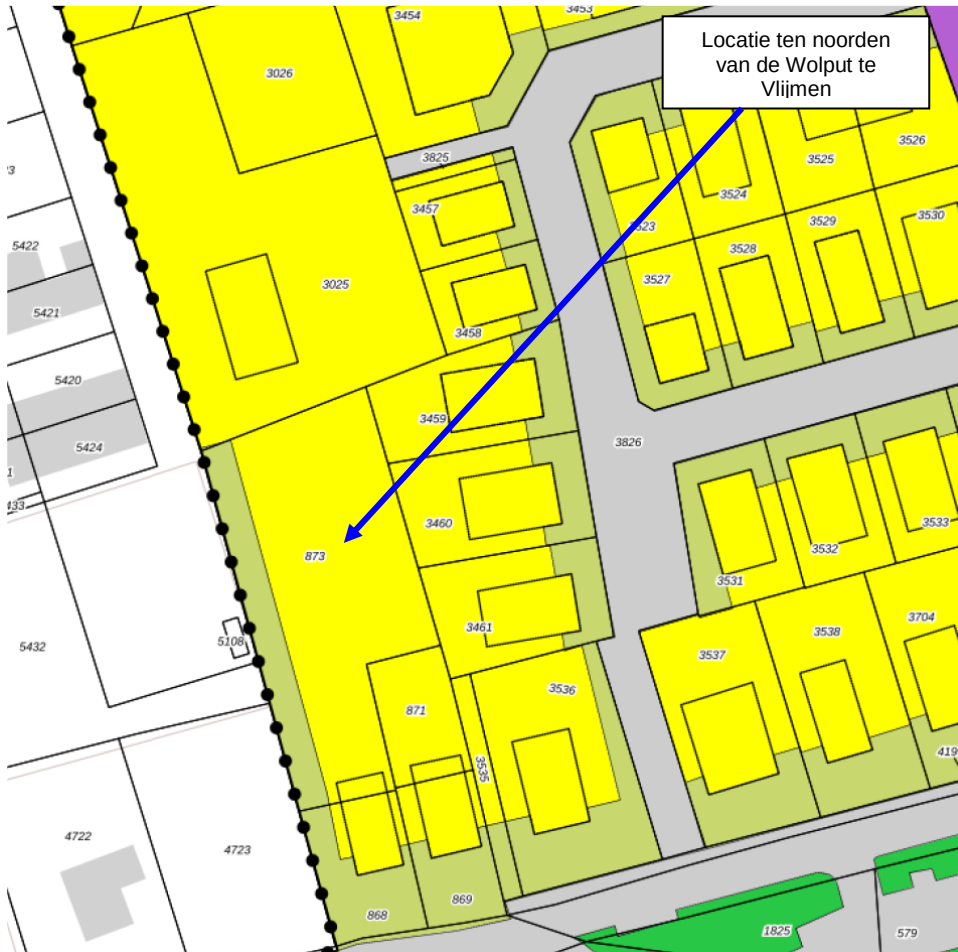
De locatie aan de Wolput ligt in de kern Vlijmen binnen de gemeente Heusden. Het perceel, waarop het initiatief betrekking heeft, ligt aan de noordzijde van de Wolput.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het (onherroepelijke) bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013, zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 12 mei 2015.

Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013 is de locatie aangegeven.



▪ Bestemming

Ter plaatse van de projectpercelen geldt de bestemming "Wonen".

De op de plankaart als "Wonen" aangewezen gronden zijn, voor zo ver relevant, bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, tuinen, erven en verhardingen;

▪ Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt onder meer dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 60m².

Verder mogen onder voorwaarden nog bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

- Toets / strijdigheid met bestemmingsplan

Het voorliggende initiatief voorziet op een locatie ten noorden van de Wolput in de bouw van één vrijstaande grondgebonden woning.

Dit is op het betreffende perceel niet mogelijk omdat ter plaatse geen bouwvlak ligt, reden waarom tot een nieuw, op het initiatief afgestemd bestemmingsplan wordt gekomen.

Voorts is van invloed het Parapluplan Wonen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3.2.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit plan. De toelichting, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, bestaat uit zes hoofdstukken.

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.

In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke en functionele structuur van de projectpercelen geschetst.

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

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur

De projectlocatie is gelegen ten noorden van de Wolput in de kern Vlijmen.

Vlijmen maakt deel uit van de Langstraat.

De Langstraat heeft een geschiedenis, die typerend is voor de overgang van een uitgestrekt zandplateau naar de Hollandse Delta. In dit overgangsgebied is in de loop van de tijd een lange band van verstedelijking ontstaan. Deze verstedelijking strekt zich uit vanaf de Belgische steden Brugge, Gent, Antwerpen naar Bergen op Zoom, Breda, Geertruidenberg, de Langstraat tot 's-Hertogenbosch en Nijmegen.

Binnen deze aaneenschakeling van stadjes en dorpen neemt de Langstraat vanwege de lange linten een bijzondere positie in. Tussen Geertruidenberg en 's-Hertogenbosch zijn langgerekte bewoningsassen, evenals een typisch slagenlandschap. Dit landschap is uiteindelijk bepalend geweest voor de latere stedelijke ontwikkeling van onder meer Vlijmen. Vanuit de ontginningsbasis is een stedenbouwkundige structuur ontstaan, waarbij voor Vlijmen het oost-westelijk georiënteerde lint (Grote Kerk, de Akker, Wolput) de hoofdas vormt.

Binnen Vlijmen kan in feite een onderscheid worden gemaakt tussen de historische kern, Vlijmen-dorp en Vijfhoeven. Vlijmen-dorp is het oudste deel, dat historisch gezien deel uit maakt van het Langstraatlint. Van oudsher bestaat de bebouwing in dit oude lint, waaronder de Wolput, overwegend uit karakteristieke boerderijen en landhuizen.

In de loop der tijd is het oude lint van Vlijmen uitgebreid met woonwijken aan de noord- en zuidzijde ervan. Een vrij recente uitbreiding vormt het Geerpark, een kleinschalige woonwijk direct aansluitend aan de projectlocatie.

Hoewel het initiatief een tweedelijns bebouwing betreft heeft de gemeente aangegeven dat onder voorwaarden de bouw van een woning ruimtelijk aanvaardbaar is. Er is al een inrit aanwezig en, belangrijker nog, het projectperceel sluit aan op de openbare ruimte van Geerpark. De voorkant van de nieuwe woning dient vanuit die perceptie dan wel naar het westen te worden gericht.

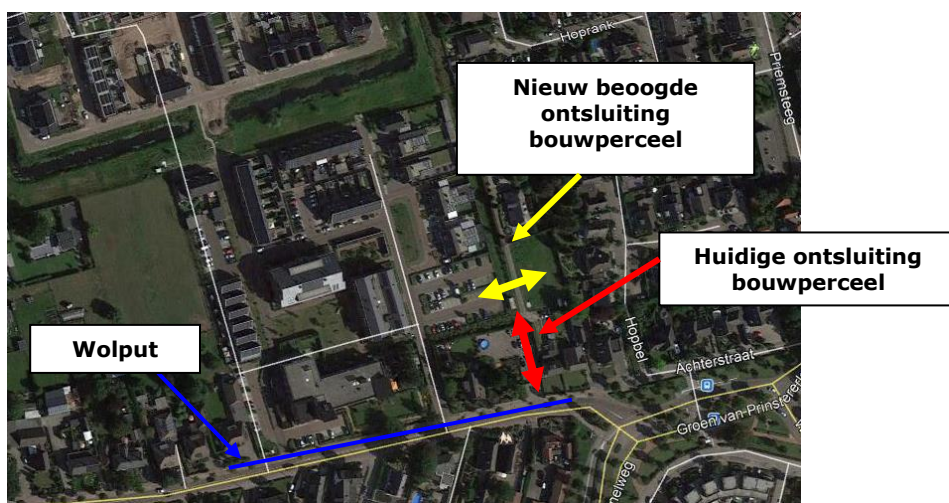
2.2 Functionele structuur

De bebouwing in Vlijmen heeft overwegend een woonfunctie. Langs de hoofdroute van Vlijmen, de Wolput, de Akker en Grote kerk, is sprake van een kleine concentratie van niet-woonfuncties. Hier zijn enkele kantoren, bedrijven en horeca gevestigd. In Vlijmen bevinden zich ook een aantal bedrijven, en enkele non-food winkels en horecavoorzieningen. Verspreid over Vlijmen komt daarnaast nog een aantal maatschappelijke voorzieningen voor.

Naast de bovenstaande functies komen ook functies voor in combinatie met wonen, de aan-huis-gebonden beroepen. Pluspunten van dergelijke activiteiten zijn dat voor de bevolking enige ontplooiingsruimte wordt gecreëerd en de woonomgeving wordt verlevendigd.

Het voorgestane initiatief ten noorden van de Wolput en aangrenzend aan het Geerpark voorziet in het realiseren van één vrijstaande woning. De projectlocatie grenst rechtstreeks aan een bestaande inrit vanaf de Wolput en zou hierop kunnen worden aangesloten. Een betere optie is het rechtstreeks ontsluiten van het bouwperceel op de bestaande parkeervoorziening ter plaatse van het Geerpark, meer specifiek het Lieveheersbeestje.

Op onderstaande foto is de beoogde ontsluiting van het bouwperceel gevisualiseerd.



2.3 Planinitiatief

De bestaande situatie is weergegeven op de navolgende afbeelding.





Zoals omschreven in paragraaf 1.1 voorziet het initiatief in het realiseren van één vrijstaande woning. Op grond van de op 8 juni 2021 vastgestelde 'Beleidsregels particuliere woningbouwverzoeken 2021' kunnen particuliere woningbouwverzoeken, die niet expliciet als locatie zijn opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning, 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: 't Huis in Heusden Woonvisie 2020-2025 gemeente Heusden', of diens opvolger tijdens de geldingsperiode van deze beleidsregel;
3. het verzoek betreft:

- a. niet meer dan één woning waarbij het perceel niet al eens eerder is gesplitst ten behoeve van een soortgelijk verzoek;
dan wel:
- b. meer dan één woning op een inbreidingslocatie, mits minimaal 50% van de woningen wordt gerealiseerd als sociale huurwoningen en/of starterswoningen en/of levensloopbestendige nultreden seniorenwoningen, waarbij in het geval van een oneven aantal woningen het minimaal te realiseren woningen in bovengenoemde categorieën naar beneden wordt afgerond.

Voor wat betreft de beoordeling van de eerste twee punten kan worden vermeld dat deze toelichting daartoe dient. Nu het gaat om één woning, doch het perceel niet eerder is gesplitst ten behoeve van een soortgelijk verzoek, staat deze bepaling de onderhavige ontwikkeling niet in de weg.

De projectlocatie ligt achter de bestaande bebouwing aan de Wolput en ligt in de overgang van het recente woongebied Geerpark en het bestaande woongebied binnen de Priemsteeg, Hopbel en Hoprank. Het plangebied betreft in de huidige situatie een 'open ruimte' ten oosten van het verbindingspad c.q. de ontsluitingsweg van en naar het huisperceel Wolput 64. Deze grond is daarmee aan de noord-, oost- en zuidzijde omgeven door woningbouw. Aan de noordzijde betreft dat het pand Wolput 64. Aan de oostzijde ervan is sprake van de aanwezigheid van woningen, meer specifiek in de woonwijk, plaatselijk bekend als Hopbel en Hoprank. Aan de zuidzijde grenst de initiatieflocatie aan de percelen langs de Wolput. Aan de westzijde van het perceel is enkele jaren geleden een nieuwe woonwijk gerealiseerd, bekend als Geerpark. Het perceel sluit concreet aan op een ruime(re) parkeerplaats.

Met het invullen van deze open ruimte met de bouw van een woning wordt gekomen tot een passende stedenbouwkundige afronding in de omgeving en een evenwichtige afronding van laatstgenoemd woongebied. Gelijktijdig wordt gekomen tot een voor de hand liggende geleding van het straatbeeld en logische afbakening ten opzichte van het parkeerterrein. Met de voorgenomen woningbouw wordt het ruimtelijk beeld versterkt.

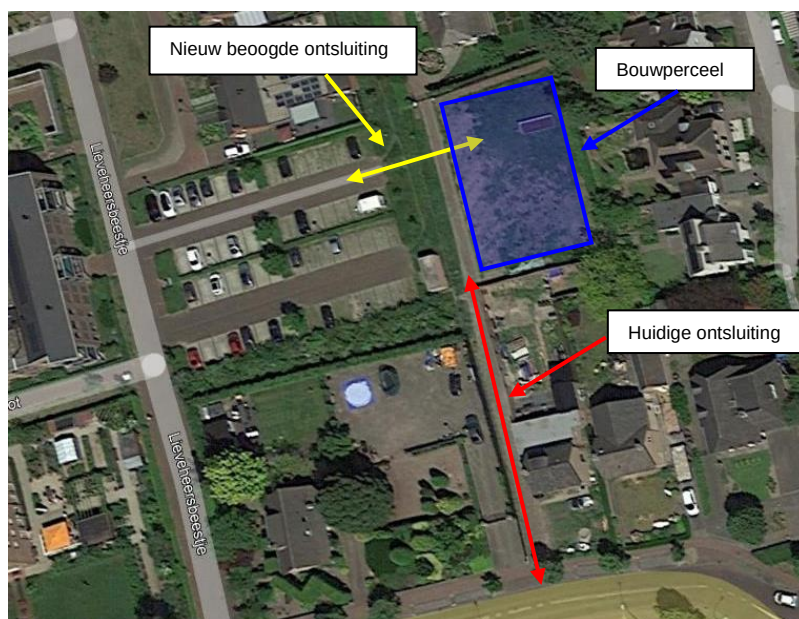
De voorkant van de nieuwe woning wordt om die reden naar het westen gericht. Daarmee wordt de bestaande infrastructuur en de openbare ruimte aan weerszijden geleed door woningbouw.

Om een stedenbouwkundig verantwoorde aansluiting te creëren met de bestaande situatie wordt qua bebouwingsstructuur de maatvoering van de nieuwe woning afgestemd op de bebouwing aan de Hopbel en Hoprank. De maximaal toelaatbare goothoogte van de nieuw te bouwen woning zal niet meer bedragen dan 6 meter. Deze maximummaat is identiek aan die van de woningen in de omgeving. Ditzelfde geldt voor de diepte van het bouwvlak die op 12m is bepaald.

Om een correcte aansluiting en overgang te creëren is de voorgevellijn van het bouwvlak aansluitend aan het ontsluitingspad gelegd. Daarmee wordt enerzijds de afstand ten opzichte van de achter het perceel gelegen woningen zo optimaal als mogelijk vorm gegeven en anderzijds de 'markering' van de voor gelegen parkeervoorzieningen sterker geaccentueerd. De voorgevellijn, zoals die nu is vorm gegeven, draagt bij aan een afwisselend stedenbouwkundig beeld en voorkomt een lange rechte bebouwingswand langs de verbindingroute.

Op termijn zal de beeldkwaliteit van de beoogde woning bij voorkeur aansluiting moeten vinden bij de bebouwingstypologie aan de Hopbel. Echter, een bouwplan is nog niet beschikbaar, reden waarom de maatvoering in dit bestemmingsplan specifiek is afgestemd op de voor de Hopbel geldende bestemmingsregeling. Het plangebied valt binnen het welstandsgebied met de volgende aanduiding: 'bebouwingstype H1a: Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten, hoge waarde'.

Het plangebied wordt direct ontsloten door een rechtstreekse aansluiting op het parkeerterrein binnen het gebied Geerpark, meer specifiek het Lieveheersbeestje.



Voor de verdere uitwerking van zaken met betrekking tot verkeer (wegverkeerslawaaai, parkeren e.d.) wordt verwezen naar het gestelde in hoofdstuk 4.

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

De gemeente Heusden wil zoveel als mogelijk een actueel kader hebben voor het huidige en toekomstige gebruik. Dat betekent dat het plan moet voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving. In dit hoofdstuk wordt het beleidskader beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is per 11 september 2020 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel vervallen, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 juli 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden, zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden.

In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet in strijd met de uitgangspunten uit het NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee- tenzij', een 'nee- als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met dit initiatief zijn geen kaders noodzakelijk ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met dit initiatief geen kaders noodzakelijk zijn ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij nationale belangen gemoeid zijn.

3.1.3 Besluit milieueffectrapportage

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. In artikel 7.16, tweede tot en met vierde lid van de Wet milieubeheer staat welke informatie over de voorgenomen activiteit in de mededeling van de initiatiefnemer moet zijn opgenomen. Bij het opstellen van deze informatie moet ook rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de Europese mer-richtlijn.

Van belang is de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Op grond van de rechtspraak is duidelijk dat van belang is dat de wijziging van het gebruik, gelet op de aard en omvang, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. In dit geval verandert het gebruik van het perceel naar wonen, maar dat betekent niet dat de wijziging van het gebruik moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Van belang is dat de schaalgrootte van het project beperkt is en het project ligt in een omgeving met een gemengd karakter.

Eerder heeft de Afdeling bepaald dat:

- ✧ ingeval de wijziging van het materiële gebruik van het perceel niet zodanig is dat daardoor belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan en
- ✧ dat op grond van de beschikbare onderzoeken naar de ruimtelijke gevolgen van het plan kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit mer.

Conclusie

Het onderdeel m.e.r. is niet van toepassing.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk

maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit twee eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- b. een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ten aanzien van de eerste trede dient allereerst te worden beoordeeld of het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het onderhavige planvoornemen betreft de realisatie van één woning, hetgeen op grond van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling hoeft te worden gezien. In dit kader is onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22-11-2015 ECLI:NL:RVS:2015:3542 van belang. Daarin wordt uitgesproken dat een woningbouwplan van 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet vereist.

Conclusie

Het planinitiatief, dat voorziet in het realiseren van één woning, is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water en regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet.

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

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in de omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen

en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant.

Conclusie

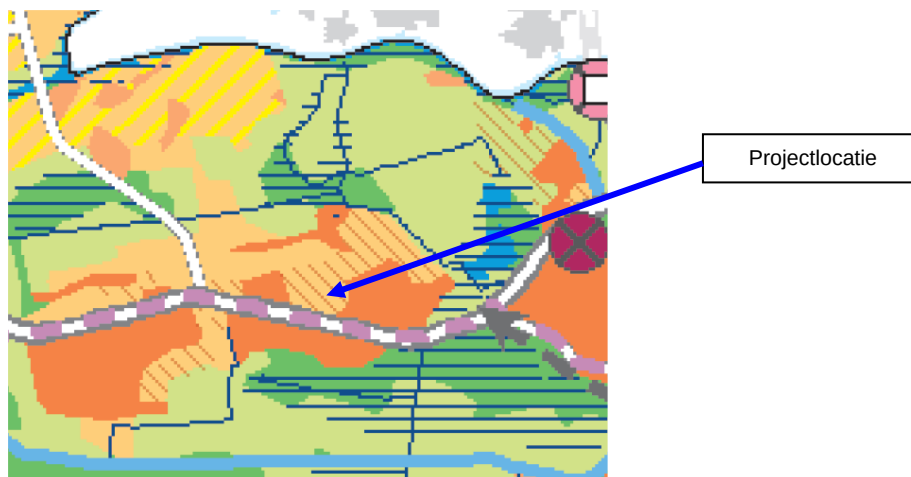
De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's nader zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

In de structurenkaart (zie onderstaande afbeelding) van de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Zoekgebied verstedelijking'. Samen met het stedelijk concentratiegebied bieden de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling de ruimte om de verstedelijkingsbehoefte tot circa 2030 op te vangen. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak.

In regionaal verband worden afspraken over het verstedelijkingsprogramma gemaakt. De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, het toevoegen van één woning, past binnen deze structuur.



Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening, nu het initiatief zich afspeelt binnen het zoekgebied verstedelijking.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking

hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking.

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

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de Omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim Omgevingsverordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

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

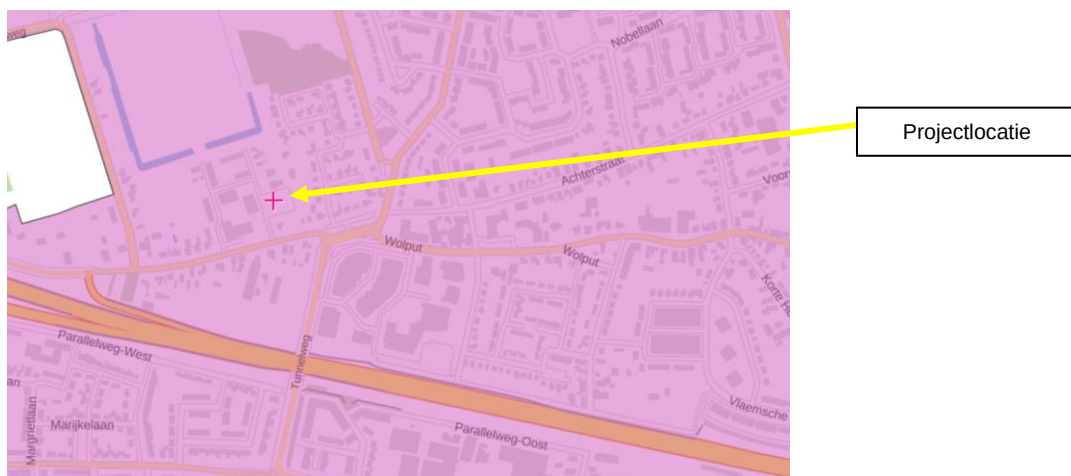
De Interim omgevingsverordening is vastgesteld om–vooruitlopend op de Omgevingswet- kansen te benutten.

Met ruimte voor handelen door te werken vanuit doelen in plaats vanuit instrumenten. Door maatschappelijk gedragen waarden centraal te stellen. Door meerwaarde-creatie als basis te hanteren in plaats van als uitzondering. En door vanuit casuïstiek te werken en het doel voorop te stellen.

Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang.

Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. De provincie zet in op:

1. meerwaardecreatie;
2. technische en sociale innovatie;
3. kwaliteit boven kwantiteit;
4. een continue verbetering van de leefomgeving;
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel.



Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is binnen de zone 'bestaand stedelijk gebied' gelegen. Binnen het bestaand stedelijke gebied is een gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken. Tevens is een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten.

Voor het project "Wolput ong" geldt dat de projectlocatie is gelegen binnen de bestaande stedelijke structuur en kan worden getypeerd als een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Nieuwbouw van woningen dient primair binnen het bestaand stedelijk (concentratie)gebied plaats te vinden, zodat kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de geldende Interim omgevingsverordening.

Tevens past de voorgestane ontwikkeling binnen de afspraken, zoals die in regionaal verband zijn gemaakt.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De locatie is gelegen binnen de bestaande stedelijke structuur.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Heusden "Ideeën voor een plek"

Deze structuurvisie is in juli 2009 door de gemeenteraad van Heusden vastgesteld en beschrijft de ruimtelijke ambities van de gemeente Heusden weer voor een periode van 20 jaar. Relevant voor dit bestemmingsplan is het thema wonen.

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'woongebied' (zie onderstaande afbeelding).



In de structuurvisie is de taakstelling voor de woningbouwopgave beschreven. De gemeente kent een grote taakstelling, wat goede perspectieven biedt om de woningvoorraad nog beter af te stemmen op de huidige en toekomstige behoeften op het gebied van woonkwaliteiten, zorg en welzijn. Daarnaast wil de gemeente duurzame bouw stimuleren, aantasting van het buitengebied voorkomen en het woonklimaat optimaliseren.

Conclusie

Dit initiatief past binnen de kaders van de structuurvisie. Het draagt bij aan het afstemmen van de woningvoorraad op toekomstige behoefte. Daarnaast is de locatie vanwege haar ligging nabij de dorpskern en de nabijheid van voorzieningen uitermate geschikt voor woningbouw. Door invulling van deze open plek maakt het in feite integraal deel uit van het plan Geerpark..

3.3.2 Bestemmingsplannen

✧ Bestemmingsplannen Vlijmen en Vliedberg herziening 2013

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 1.3.

✧ Parapluplan Wonen

De gemeente Heusden heeft een parapluplan Wonen opgesteld. Met dit plan wil de gemeente Heusden meer regie krijgen op verschillende woonvormen door in de geldende bestemmingsplannen de begrippen 'huishouden', 'wonen' en 'woning' aan te passen en een verbodsbepaling voor het gebruik van een woning anders dan voor één huishouden op te nemen. Het begrip huishouden wordt daarbij in overeenstemming gebracht met de in de jurisprudentie gegeven uitleg van een huishouden. In het nu voorliggende bestemmingsplan zal de regeling in overeenstemming zijn met het parapluplan.

3.3.3. Woonvisie 2020-2025 't Huis in Heusden

Met het vaststellen van de Woonvisie 2020-2025 't Huis in Heusden is ingespeeld op de actualiteit en wordt een visie gegeven op volkshuisvestelijke ontwikkelingen in de komende beleidsperiode. De Woonvisie is op 22 september 2020 vastgesteld.

Het betreft een visie op hoofdlijnen die tot 2025 richting geeft aan jaarlijks op te stellen uitvoeringsprogramma's. Primair gericht op die onderdelen waarvoor de gemeente aan de lat staat en waarop de gemeente invloed wil hebben. Al dan niet samen met partners.

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 van de gemeente en de partners. Met oog voor de gewenste kwaliteiten, geeft de gemeente samen met de expertise van de partners in wonen, invulling aan de optimalisatie van plannen. Vanuit de merkbeloofte 'Dromen. Doen. Heusden.' vindt de gemeente het logisch dat de inwoners zo veel mogelijk zelf kunnen bepalen hoe ze willen wonen, zowel in bestaande wijken als in een nieuwbouwmgeving. De gemeente stelt zich hierbij faciliterend op. Op die onderdelen waar de markt niet vanzelfsprekend aan de vraag tegemoet komt of waar gewenste kwaliteiten niet op een autonome wijze ontstaan, ziet de gemeente een regierol weggelegd.

Conclusie

Dit bestemmingsplan draagt bij aan het bieden van kansen voor nieuwbouw op burgerinitiatief. Er wordt zoveel mogelijk flexibiliteit geboden. Het plan past binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

3.3.4 Woningbouwplanning 2020 en verder

Bij de behandeling van de woonvisie 22 september 2020 zijn de nieuwe provinciale prognoses wonen niet daarin verwerkt.

Op basis van de woningbouwplanning 2020 bestaat inzicht in de aantallen woningen die in de periode 2020 – 2039 gerealiseerd worden. De totaal aantallen voor de periode tot 2030 en vanaf 2030 zijn gebaseerd op de provinciale prognose van 2017. Op basis van het beeld van de nieuwe prognose blijkt dat Heusden, net als in de afgelopen jaren, tot 2023 nog steeds meer woningen bouwt dan in de prognose van de provincie. Vanaf 2023 ligt de planning lager dan de provinciale prognose. Voor de

periode 2020 – 2029 ligt de nieuwe prognose 396 woningen hoger dan in de huidige gemeentelijke planning. Voor de periode vanaf 2030 ligt die prognose 349 woningen hoger. Dit betekent, dat in de woningbouwplanning ruimte is voor de realisering van het onderhavig initiatief voor de realisering van een vrijstaande woning in de duurdere koopklasse. Overigens voorziet de gemeentelijke woningbouwplanning in particuliere initiatieven als inbreiding op het eigen perceel.

Conclusie

Het initiatief past binnen het woningbouwprogramma.

3.3.5 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan Heusden (GVVP)

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) staat de visie van de gemeente Heusden op het verkeer en vervoer in Heusden tot 2020. Zo'n lange termijnvisie op verkeer en vervoer is nodig om de groei van de mobiliteit in de toekomst goed op te kunnen vangen en toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken. In het plan staat het beleid van de gemeente rond de auto, het openbaar vervoer, de fiets en de voetganger. Ook is er aandacht voor onder andere goederenvervoer, parkeren en recreatief verkeer. De gemeenteraad heeft deze integrale nota in mei 2012 vastgesteld.

Het plan heeft een beoogde werkingsduur van 10 jaar. De gemeente Heusden heeft gekozen voor het toepassen van het concept Duurzaam Veilig. Dit staat voor een preventieve aanpak van de verkeersonveiligheid, waarbij een drietal hoofdkenmerken van het vervoers- en verkeerssysteem te onderscheiden zijn:

1. ten eerste een omgeving die qua infrastructuur is aangepast aan de beperking van de menselijke vermogens;
2. ten tweede voertuigen die zijn voorzien van middelen om de taken van mensen te vereenvoudigen en die geconstrueerd zijn om de kwetsbare mens zo goed mogelijk te beschermen;
3. ten derde verkeersdeelnemers die adequaat worden opgeleid en geïnformeerd.

De projectlocatie sluit aan op de bestaande parkeervoorziening binnen het Geerpark en zal worden ontsloten via het Lieveheersbeestje. De realisatie van één woning geeft maximaal 10 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De huidige verkeersintensiteit op het deel van de Wolput dat westelijk van de Tunnelweg ligt bedraagt, uitgaande van een werkdaggemiddelde 11.700 voertuigen per etmaal. Een verhoging van de intensiteit als gevolg van de bouw van één woning met 10 voertuigbewegingen extra per etmaal is te verwaarlozen, omdat het fors minder dan 0,01% betreft van de huidige intensiteit op de Wolput.

Het is dan ook allesbehalve aannemelijk dat de ontsluiting van de nieuwbouwwoning via het Lieveheersbeestje op de Wolput zal leiden tot een onevenredige belasting ervan. Ook de doorstroming op het kruispunt van de ontsluitingsweg met de Wolput zal niet leiden tot knelpunten. Ditzelfde geldt voor het kruispunt van de Wolput met de Tunnelweg en het meer westelijk gelegen kruispunt van de Wolput met de Onsenoortsestraat.

Deze cijfers komen overeen met de gegevens uit het op 29 juni 2018 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgestelde Provinciaal Inpassingsplan (PIP) Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat Oost_West. In die zin is van belang dat rekening wordt gehouden met de in het GOL beoogde ingrepen.

Het project Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat is één van de gebiedsopgaven uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Provinciale Gebiedsagenda. De provincie heeft de ambitie om de verkeersstroming en veiligheid aan te pakken in de Oostelijke Langstraat.

Dit zal een verbeterde bereikbaarheid van gebieden grenzend aan het tracé met de A59 als centrale as, tot gevolg hebben. De ambitie gaat echter verder dan de verkeerskundige ingreep. Deze wordt gecombineerd met het verbeteren van de hoogwater-afvoerroute naar de Maas en het wegnemen van de barrière die de A59 vormt voor de ecologische zones rondom het tracé. Nu het gaat om een vastgesteld PIP is het alleszins redelijk uit te gaan van de hier gehanteerde intensiteiten.

Gezien de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het voorliggend initiatief zijn geen specifieke maatregelen nodig en leidt deze ontwikkeling niet tot enige vorm van verkeersonveiligheid.

Conclusie

Het initiatief past binnen de van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP).

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectpercelen (rapportage d.d. juni 2020, projectnr. BM/2675-2020).

Dit verkennende bodemonderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit voor zowel grond als grondwater. Het onderzoek is specifiek uitgevoerd in het kader van de geplande ontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat:

- in de zintuiglijk schone bovengrond de gehalten aan zink, cadmium en lood boven de AW 2000 zijn aangetroffen, doch dit heeft geen consequenties voor de bestemming wonen;
- in de zintuiglijk schone ondergrond alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 zijn aangetroffen;
- in het grondwater kwik en zink licht verhoogd zijn aangetroffen en koper matig verhoogd. De oorzaak van het matig verhoogde kopergehalte is niet duidelijk. In ieder geval is de boven- en ondergrond niet verontreinigd met koper. Overwogen kan worden om het grondwater nogmaals te onderzoeken op koper.

Vorenstaande heeft echter geen consequenties voor de voorgenomen woonbestemming c.q. nieuwbouw.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoeken vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het beoogde gebruik. Een overweging kan zijn om het grondwater nader te onderzoeken op koper. Bij eventuele toekomstige afvoer van mogelijk overtollige grond dient men altijd rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.

4.2 Geluid

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.

Door Kragten te 's-Hertogenbosch is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het initiatief op (rapportage d.d. 8 mei 2020, projectnummer DJA001-0002).

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden, die in wet Geluidhinder zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarden wordt voldaan, moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen doelmatig zijn.

Het projectperceel is gelegen in de onderzoekszone van meerdere wegen, te weten de A59, de Wolput, de Tunnelweg en de Groen van Prinstererlaan. De locatie is niet gelegen binnen de zone van andere wegen, industrieterreinen of spoorwegen. Verder is de planlocatie gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur-wegen Hopbel en Lieveheersbeestje. Aangezien deze 30 km/uur-wegen op ruime afstand (meer dan 50 meter) zijn gelegen, tussen de wegen en het plangebied afscherming aanwezig is door reeds bestaande bebouwingen en deze wegen voornamelijk door bestemmingsverkeer worden

gebruikt is geen relevante geluidbelasting ten gevolge van deze wegen te verwachten. Derhalve zijn de 30 km/uur-wegen Hopbel en Lieveheersbeestje niet nader beschouwd in het onderzoek.

Ten gevolge van de Rijksweg A59 bedraagt de berekende geluidbelasting ten hoogste 51 dB inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde niet gerespecteerd. Echter de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt wel gerespecteerd. Maatregelen ten einde het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren.

Ten gevolge van de Wolput bedraagt de berekende geluidbelasting ten hoogste 51 dB inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde niet gerespecteerd. Echter de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel gerespecteerd. Maatregelen ten einde het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Tunnelweg en de Groen van Prinstererlaan bedraagt ten hoogste 38 dB inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder. De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder wordt gerespecteerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle wegen inzichtelijk gemaakt. De cumulatieve geluidbelastingen (exclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder) bedragen ten hoogste 58 dB. Om het woningbouwplan mogelijk te maken dienen hogere waarde vastgesteld te worden. Aan de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidbeleid van de gemeente Heusden voor het verlenen van een hogere waarde (aanwezigheid van een geluidluwe gevel en de mogelijkheid tot een geluidluwe buitenruimte aan een geluidluwe gevel) wordt voldaan.

Na het verlenen van een hogere waarde vormt het aspect geluid vanwege de omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat voor de woning niet geheel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, doch dat deze weer wel in alle opzichten binnen de maximale ontheffingswaarde blijft. Een ontheffing hogere grenswaarde is dan ook aan de orde.

Voor de woningen zal wel moeten worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering. Hiervoor wordt te zijner tijd een nader onderzoek uitgevoerd.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

▪ ***Plaatsgebonden risico***

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu

op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

▪ **Groepsrisico**

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. 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 (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Beleidskader

▪ **Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)**

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

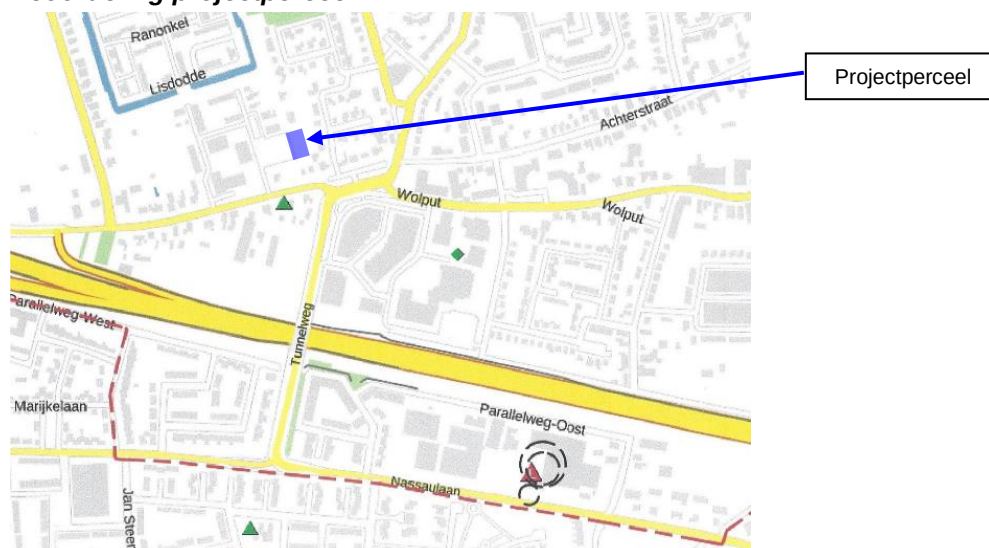
▪ **Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)**

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

▪ **Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)**

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

Beoordeling projectperceel



Om het aspect externe veiligheid te beoordelen is de risicokaart geraadpleegd. Op basis van informatie afkomstig van de risicokaart kan het volgende worden geconcludeerd:

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die op basis van het Bevi een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De dichtstbij gelegen inrichting betreft het tankstation aan de Nassaulaan, ten zuidwesten van het plangebied. Dit tankstation ligt echter op een afstand van circa 480 meter.

Transportroutes

Nabij het plangebied lopen geen verkeerswegen, water- of spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. In het plangebied ligt derhalve geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour en is ook geen sprake van een groepsrisico als gevolg van een transportroute.

Buisleidingen

Op circa 490 meter van het plangebied is een gasleiding gelegen. In het plangebied ligt echter geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour. Het invloedsgebied van deze leidingen bedraagt 95m. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat het projectperceel niet binnen dit invloedsgebied valt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het voorliggende planinitiatief maakt de bouw van één woning mogelijk.

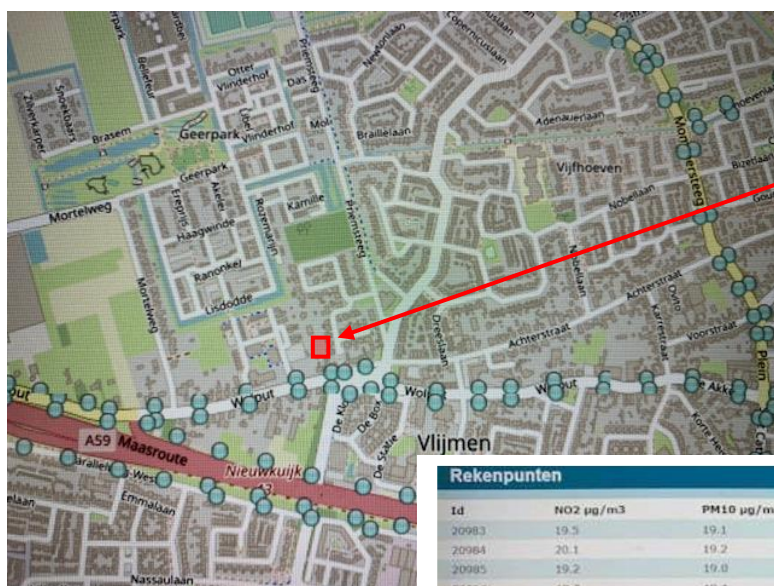
Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt;
2. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3%-criterium.

Aangezien het voorgestane initiatief zich uitstrekt over (het toevoegen van) slechts één woning en dit aantal ver beneden de wettelijke drempel (van 1500 nieuwe woningen op één ontsluitingsweg) ligt wordt voldaan aan het 3%-criterium.

Wat betreft de bestaande luchtkwaliteit kan het volgende worden opgemerkt. Uit de tool Monitoring NSL 2019 blijkt dat ter plaatse van de planlocatie ruimschoots onder de toegestane concentraties wordt gebleven: NO₂ bedraagt maximaal 20,1 µg/m³ en PM₁₀ bedraagt maximaal 19,2 µg/m³, terwijl

de norm 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is. Het aantal overschrijdingsdagen bedraagt 7,0 dagen en blijft daarmee onder de norm van 35 dagen.



Rekenpunten					Verbaas
Id	NO ₂ $\mu\text{g}/\text{m}^3$	PM ₁₀ $\mu\text{g}/\text{m}^3$	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Jaa
20983	19.5	19.1	6.9	11.9	2020
20984	20.1	19.2	7.0	11.9	2020
20985	19.2	19.0	6.9	11.9	2020
20986	19.7	19.1	6.9	11.9	2020
20987	19.1	19.0	6.9	11.9	2020
20988	19.4	19.1	6.9	11.9	2020
20989	18.8	19.0	6.8	11.8	2020
20990	19.5	19.1	6.9	11.9	2020
20991	18.2	18.8	6.7	11.8	2020
20992	18.2	18.8	6.7	11.8	2020
21089	18.6	18.9	6.8	11.8	2020
21090	18.2	18.8	6.7	11.8	2020
21091	18.1	18.8	6.7	11.8	2020
21092	18.3	18.8	6.7	11.8	2020
236182	18.4	18.9	6.8	11.8	2020
236183	18.3	18.9	6.7	11.8	2020
663388	20.0	18.9	6.8	11.9	2020

Conclusie

Aangezien het initiatief voldoet aan het 3%-criterium en bovendien daarmee de verkeersaantrekkende werking van dit plan ruim onder der 7500 verkeerbewegingen ligt kan gezien het voorgaande geconcludeerd worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

■ Agrarische bedrijvigheid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting, die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

In de directe omgeving van het plangebied is geen agrarisch bedrijf aanwezig als gevolg waarvan geen sprake is van invloed is op een geurgevoelig object.

■ Niet-agrarische bedrijvigheid

In het kader van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies te worden aangebracht, de zogenoemde milieuzonering.

Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van toepassing. In deze brochure wordt een onderscheid gemaakt in richtafstanden voor omgevingstypen 'gemengd gebied', 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.

De Wolput ten zuiden van het projectperceel betreft een bebouwingslint gelegen nabij de drukke rijksweg A59. Tevens is in de omgeving sprake van afwisseling van woningen en maatschappelijke functies.

De directe omgeving van het projectperceel kan daarom worden aangemerkt als een omgevingstype 'gemengd gebied'. In een gemengd gebied mag een kleinere richtafstand dan in een rustige woonwijk worden aangehouden. Daarmee mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden gereduceerd.

Voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is in de gegeven situatie een inventarisatie van bedrijven gemaakt, die van invloed kunnen zijn op de bouwlocatie. Daarbij zijn de 'gecorrigeerde' richtafstanden aangehouden. Geen van de aanwezige bedrijven heeft onaanvaardbaar negatieve invloed op de beoogde ontwikkeling en evenmin heeft de beoogde functiewijziging een belemmerende werking naar diezelfde bedrijven.

Adres	Type bedrijf	Gewenste afstand	Werkelijke afstand
Wolput 81	Transportbedrijf	100	100
Wolput 81A	Kinderdagverblijf	30	100
Wolput 94	Bloemkwekerij	30	550
Priemsteeg	Sportpark	50	685

Zoals in het plan Geerpark reeds is aangegeven is hier duidelijk sprake van een gemengd gebied. De bedrijven in dit lint zijn hier van oudsher gevestigd. Daarnaast ondervindt het gebied hinder van de nabijgelegen rijksweg A59. De bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven is afgestemd op de naastgelegen woningen. De beoogde woning op het projectperceel ligt op circa 65 meter vanaf het lint. Mede ook op grond hiervan mag verwacht worden dat er vanwege de verschillende functies aan de Wolput geen belemmeringen aanwezig zijn voor het beoogde projectperceel. Ook zullen deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt door de nieuwe woonlocatie.

De afstand van het beoogde woongebied tot aan Bedrijventerrein Het Hoog II is zo groot dat hiervan geen hinder hoeft te worden verwacht.

Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat in algemene zin bij het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende bedrijven met de bouw van de woningen niet worden geschaad.

Daarmee kan voor deze planwijziging een goed woon- en leefklimaat worden geborgd.

4.6 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van de projectpercelen zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

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

4.7 Water

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

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn onder meer het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water, de Waterwet en de Europese Kaderrichtlijn Water.

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Het plan betreft geen koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voornamelijk de punten waterveiligheid en waterkwaliteit worden verder geaccentueerd. Strengere eisen worden gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem.

Met het waterbeleid streeft Waterschap Aa en Maas naar:

- Veilig en bewoonbaar gebied
Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.

- Voldoende water en robuust watersysteem
Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.

- Gezond en schoon water
Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.

- Natuurlijk water
De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Keur Waterschap Aa en Maas

Op 3 maart 2015 is de nieuwe Keur Waterschap Aa en Maas goedgekeurd. De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op verschillende wateren die in het beheer zijn bij het waterschap. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap Aa en Maas

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruikinfiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Uit de watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of –afkoppeling is maximaal 200 m². Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

Het Waterschap Aa en Maas verzoekt de initiatiefnemer bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld. Hieraan zal worden voldaan.

De gemeente Heusden hanteert eigen beleid ten aanzien van de afvoer van het hemelwater. De opvang als gevolg van een toename van het verhard oppervlak moet op eigen terrein gerealiseerd worden. Voor de berekening van de benodigde compensatie wordt de berekeningsmethode van de (nieuwe) Keur gehanteerd:

compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (m).

Uitgaande van één woning van maximaal 120 m², een bijgebouw van maximaal 60 m² en erftoegangsweg van maximaal 20 m² is benodigde compensatie op perceelsniveau (m³) = 200 m² * 1 * 0,06 = 6 m³.

Op het perceel is ruimschoots voldoende mogelijkheid om in deze berging te voorzien. Bij de uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met een toereikende infiltratievoorziening op het eigen perceel.

Voor wat betreft het afvalwater wordt voorzien in een eigen afvoer onder de aanwezige toegangsweg en zal worden aangesloten op het riool aan de Wolput. Mocht dit geen reële optie blijken, dan bestaat

de mogelijkheid door middel van een drukriolering aan te sluiten op de Hooiwagen in het plangebied van Geerpark.

Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het initiatief.

4.8 Verkeer

4.8.1 Verkeer

Ontsluiting van het perceel vindt plaats via het bestaande parkeerterrein aan het Lieveheersbeestje binnen het plan Geerpark.

Het initiatief voorziet in het toevoegen van één woning. De realisatie van een woning geeft maximaal 10 motorvoertuigen per etmaal. Dit zal de intensiteit op de Wolput nauwelijks tot niet beïnvloeden, omdat het slechts een uiterst beperkt percentage betreft van de huidige intensiteit op de Wolput. In paragraaf 3.3.5 is hier al aandacht aan geschonken.

Het is dan ook niet aannemelijk dat de ontsluiting van de woning op de Wolput zal leiden tot een onevenredige belasting ervan.

4.8.2 Parkeren

Het totale aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied en op eigen terrein moet voldoen aan de CROW-richtlijnen. Ten behoeve van de woning dient door de initiatiefnemer 2 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering de uitvoering van het plan.

4.9 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 projectterrein te Vlijmen (rapportage d.d. 10 juli 2020, nummer 2020564). Deze is als bijlage toegevoegd.

Uit de quick scan flora en fauna blijkt het volgende:

- Vrijgestelde soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de resultaten geen aanleiding vormen om een archeologisch vervolgonderzoek te adviseren en uit te voeren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Conclusie

Gezien het resultaat van het archeologisch onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische sporen in de bodem is een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Indien tijdens de (graaf)werkzaamheden archeologische vondsten en/of sporen worden aangetroffen zal dit direct bij het bevoegde gezag, in dit geval de gemeente Heusden, gemeld worden.

5 JURIDISCHE BESCHRIJVING

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de woningbouw ter plaatse van de percelen aan de noordwand van het Anton Pieckplein te Drunen.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan (regels en verbeelding) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten en de standaard van de gemeente Heusden. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

5.1 Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf de invoering van de nieuwe Wro overigens verplicht.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Onderstaand wordt een uitleg gegeven van de bestemmingen Verkeer en Wonen.

Verkeer

De tot verkeer bestemde gronden betreft een gebied waarbinnen bebouwing niet is toegestaan. Het gebied is bedoeld voor wegen, paden, voorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen

De tot wonen bestemde gronden is bedoeld voor maximaal één vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de maatvoering opgenomen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vóóraf zijn de eigenaren / bewoners van de panden die uitkijken op het projectperceel schriftelijk benaderd met de mogelijkheid om informatie te krijgen en eventuele wensen kenbaar te maken met als onderliggend doel om te bezien of en in hoeverre rekening daarmee kan worden gehouden bij de totstandkoming van het plan.

Met betrekking tot de omgevingsdialoog is in de bijlage bij deze toelichting in het kort weergegeven hoe dit is aangepakt en wat de input van de omwonenden is geweest.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wolput (ong.) Vlijmen' heeft met ingang van conform de Wet ruimtelijke ordening gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12, lid 1, van de Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is (artikel 6.12, lid 2a van de Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten.

Op basis van artikel 6.12, lid 2a, van de Wro is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht, omdat de gemeente en de eigenaar / initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

Bijlage I

Omgevingsdialoog

Omgevingsdialoog bestemmingsplan Wolput ong

1. Analyse omgeving

Omdat het projectperceel is gelegen binnen een bestaande woonomgeving is bezien welke adressen grenzen aan het perceel dan wel direct uitzicht daarop hebben.

Vanuit dit uitgangspunt is gekomen tot de volgende percelen c.q. adressen:

- ✧ Wolput 62A, 62B en 64;
- ✧ Hopbel 8, 10 en 12;
- ✧ Lieveheersbeestje 2 en 4
- ✧ Duizendpoot 2 t/m 12 (even).

2. Informeren

Na het indienen van een eerste concept van het bestemmingsplan is er door een buurtbewoner bij de gemeente een verzoek gedaan om die stukken beschikbaar gesteld te krijgen. Door/namens de initiatiefnemer is aangegeven dat daartegen wat hen betreft geen enkel bezwaar bestaat.

Op 4 mei 2021 is door de steller van het bestemmingsplan aan de bewoners van bovenvermelde panden een brief gezonden met daarin een toelichting en uitleg van het initiatief. Daarbij is inzicht gegeven in de locatie en de wijze waarop dat planologisch zou worden verankerd.

Vanwege Corona zijn drie opties geboden om een verdere toelichting te krijgen en vragen te stellen: digitaal, telefonisch of per mail.

Op het individuele vlak hebben sommigen gereageerd, doch belangrijker, vanwege de versoepelingen is uiteindelijk gekomen tot een afspraak om, met inachtneming van de geldende richtlijnen, een informatiebijeenkomst te houden.

Een uitnodiging is aan alle adressen verstrekt. De informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden op dinsdag 8 juni in de bibliotheek te Vlijmen.

3. Informatiebijeenkomst

De bijeenkomst op 8 juni is bezocht door 7 belangstellende omwonenden, (overwegend) woonachtig aan de Wolput en de Hopbel.

Daarbij is het initiatief nog eens toegelicht en benadrukt dat op twee onderdelen sprake is van een aanpassing, mede gebaseerd op signalen uit de omgeving.¹

De doorgevoerde aanpassingen betreffen:

- de goothoogte: deze was primair 7m doch is in overeenstemming met de geldende regeling voor de belendende woonbuurt (Hopbel c.a.) terug gebracht naar 6m;
- diepte bouwvlak: de diepte was primair 14m en is terug gebracht naar 12m.

Resumerend komen de volgende zaken tijdens de bijeenkomst aan de orde:

- omwonenden willen bij voorkeur geen enkele ontwikkeling;
- er is sprake van een 2^e lijns-bebouwing; dit leidt tot precedentwerking;
- de ontsluiting levert praktische problemen op omdat auto's elkaar niet kunnen passeren;
- er is geen of onvoldoende rekening gehouden met de (effecten van de) Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat; dit heeft invloed op de ontsluiting op de

¹ De steller van het bestemmingsplan kan in deze fase enkel uit gaan van hetgeen wordt ingebracht. De brief van de omwonenden is noch door de gemeente noch door de omwonenden zelf verstrekt.
Gemeente Heusden

Wolput; het onderdeel verkeer en verkeersveiligheid is voor de omwonenden een punt;

- indien het toch zou doorgaan, dan is er behoefte aan inzicht in het te ontwikkelen bouwplan; door de omwonenden zijn impressies van woningen overhandigd van wat wel en niet acceptabel is voor hen;
- (enkele) omwonenden hebben aangegeven de grond te willen kopen maar niet tegen de prijs die de initiatiefnemer hiervoor vraagt.

Tijdens het gesprek is gedeeld dat in dit stadium een bouwplan nog niet aan de orde is, omdat de initiatiefnemer op basis van het bestemmingsplan wil verkopen en een beoogd koper binnen de gestelde kaders vrij is om tot de ontwikkeling van een bouwplan te komen.

Omwonenden gaan op basis van deze bijeenkomst en de toelichting overleggen hoe zij zich gaan opstellen in dit proces.

Inmiddels is namens de omwonenden door de steller van het bestemmingsplan een mail ontvangen met de volgende inhoud:

De omwonenden van het perceel in Vlijmen N-6819 sturen u hierbij hun reacties op de informatie die u met ons deelde op 8 juni jl. in de bibliotheek in Vlijmen.

Zonder onze rechten in deze op welke manier dan ook te verminderen óf buiten rechten te stellen, geven wij hierbij onze reacties.

Wij willen helemaal geen woning op het betreffende perceel, en zeker niet een woning met een verdieping óf een kap erop. Overigens is een aantal van ons wel bereid te willen meedenken om het betreffende perceel te kopen.

Ons principiële uitgangspunt is het voorkomen van de bouw van een woning op het betreffende perceel, door het tegenhouden van een wijziging van het vigerende bestemmingsplan en de benodigde vergunningen. Indien nodig zijn wij bereid tot de Raad van State te procederen.

Op de punten tweede lijnbebouwing, verkeersveiligheid, GOL en andere procedurele & precedentgevallen zullen wij de gemeente, onze zienswijze doen toekomen met de benodigde onderbouwing.

juni 2021.