

WIJZIGINGSPLAN

‘De Oosters, Oudheusden’

NL.IMRO.0797.WPDeOosters-ON01

Datum: 14 december 2023

Versie: Ontwerp

Colofon	
Titel:	Wijzigingsplan 'De Oosters, Oudheusden'
	Toelichting
IMRO-code:	NL.IMRO.0797.WPDeOosters-ON01
Versie:	Ontwerp
Auteur:	N.W.R. Steijvers
Opdrachtnemer:	Pro Ruimte B.V.
	Modelleur 4
	5171 SL Kaatsheuvel
Telefoon:	0416 759779
Email:	info@proruimte.nl
Website:	www.proruimte.nl
Contactpersoon:	Oscar van Limburg
Telefoon:	06-51702900
Email:	oscar.vanlimburg@proruimte.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet van de toelichting	7
2	Beschrijving van de huidige situatie	8
2.1	Inleiding.....	8
2.2	Historische ontwikkeling	8
2.3	Stedenbouwkundige structuur	8
2.4	Plangebied en omliggende bebouwing.....	9
3	Planbeschrijving.....	12
3.1	Inleiding.....	12
3.2	Ontwikkelingen	12
3.3	Stedenbouwkundige opzet en bouwplan.....	12
3.4	Strijdigheid geldend bestemmingsplan.....	14
4	Relevant ruimtelijk beleid	17
4.1	Inleiding.....	17
4.2	Rijksbeleid.....	17
4.3	Provinciaal beleid.....	19
4.4	Regionaal en gemeentelijk beleid.....	27
4.5	Regionale Woondeal Noordoost-Brabant.....	27
4.6	Conclusie relevant ruimtelijk beleid	31
5	Milieu- en omgevingsaspecten	32
5.1	Inleiding.....	32
5.2	Bodem.....	32
5.3	Verkeer en parkeren	33
5.4	Bedrijven en milieuzonering.....	36
5.5	Geluid.....	38
5.6	Agrarische geurhinder	44
5.7	Luchtkwaliteit	46
5.8	Watertoets.....	47
5.9	Flora en fauna.....	52
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	54
5.11	Niet-gesprongen Explosieven.....	57
5.12	Externe veiligheid	59
5.13	Milieueffectrapportage	61
5.14	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	62
6	Toelichting op de regels	63
6.1	Inleiding.....	63

6.2	Opzet regels	63
6.3	Nadere toelichting op de regels	64
7	Financiële uitvoerbaarheid	66
7.1	Inleiding	66
7.2	Financiële haalbaarheid	66
7.3	Kostenverhaal	66
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
8.1	Inleiding	67
8.2	Participatietraject	67
8.3	Zienswijzen	67
Bijlagen		68
	Bijlage 1: Beeldregieplan	68
	Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek	68
	Bijlage 3: Onderzoek bedrijven en milieuzonering	68
	Bijlage 4: Onderzoek lichthinder	68
	Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	68
	Bijlage 6: Ontwerp Besluit hogere waarden	68
	Bijlage 7: Akoestisch onderzoek industrielawaai	68
	Bijlage 8: Waterplan	68
	Bijlage 9: Quickscan flora & fauna	68
	Bijlage 10: AERIUS-berekeningen	68
	Bijlage 11: Archeologisch bureauonderzoek	68
	Bijlage 12: Vooronderzoek niet-gesprongen explosieven conflictperiode	68
	Bijlage 13: Verslag inloopbijeenkomst	68

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens om ter plekke van het huidige agrarische perceel aan De Oosters, direct ten oosten van de sportvelden, een nieuwe woonwijk te realiseren. Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van maximaal 126 woningen. De woningen bestaan uit vrijstaande, geschakelde-, twee-onder-een-kap-, rij- en gestapelde woningen, waarmee een diverse wijk wordt gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan vanwege de ter plekke geldende bestemming 'Agrarisch'. Ter plekke van het plangebied is in het geldend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de huidige bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient gebruik te worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid en de hierin genoemde voorwaarden. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het bestaande agrarisch perceel ten zuiden van De Oosters aansluitend op de kern van Oudheusden. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Heusden, sectie F, nummers 299, 820 (gedeeltelijk), 1248 en 1299 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van circa 51.000 m². Het plangebied grenst aan de bebouwde kom van Oudheusden. Direct ten noordoosten van het plangebied bevindt zich De Oosters. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door een bosperceel. Ten zuidwesten vormt de provinciale weg N267 de grens van het plangebied en tot slot geldt ditzelfde voor de sportvelden ten noordwesten van het plangebied. Onderstaande afbeeldingen geven de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



Globale ligging plangebied (bron: www.google.nl/maps)



Gedetailleerde ligging plangebied (bron: www.google.nl/maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plekke van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Oudheusden', zoals vastgesteld op 18 december 2021 door de gemeenteraad van Heusden. Binnen het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch'. Aan de noordzijde van het plangebied langs De Oosters bevindt zich nog de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Tot slot is er een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' opgenomen. Binnen deze aanduiding heeft het College van Burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de ter plekke geldende bestemming te wijzigen in een in de regels genoemde bestemming (in dit geval 'Wonen) onder voorwaarden van een aantal eisen/kaders. De percelen 820 en 1299 zijn respectievelijk in eigendom van provincie Noord-Brabant en het waterschap. Omdat de wijzigingsbevoegdheid ook over een deel van beide percelen valt zijn deze opgenomen in dit wijzigingsplan. Het daadwerkelijke woongebied valt buiten deze percelen. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan weer.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Oudheusden' (plangebied rood omlijnd) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Naast het geldend bestemmingsplan 'Oudheusden' zijn er nog een aantal bestemmingsplannen van kracht ter plekke van het plangebied:

- Bestemmingsplan 'Gasleiding Oudheusden' (d.d. 8 mei 2018): dit bestemmingsplan legt het tracé van de bestaande gasleiding vast en bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het verwijderen van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' indien de betreffende gastransportleiding niet meer in gebruik is/verwijderd is. Inmiddels is de betreffende gastransportleiding ter plekke verwijderd. Tevens ligt het plangebied van dit bestemmingsplan net buiten de plangrens van voorliggend wijzigingsplan.
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Heusden' (d.d. 18 september 2018): dit plan borgt de gemeentelijke parkeernota in bestemmingsplannen door het verzekeren van de doorwerking ervan in bestemmingsplannen.
- Bestemmingsplan 'Parapluplan wonen' (d.d. 13 juli 2021): dit parapluplan bevat nieuwe, algemeen geldende regels voor 'wonen' en specifiek voor huisvesting van arbeidsmigranten, kamerverhuur, gezinsvervangende huisvesting en andere vormen van beschermd/begeleid wonen.

De regels uit het 'Parapluplan Parkeren Heusden' en 'Parapluplan wonen' worden in dit wijzigingsplan opgenomen en blijven na inwerkingtreding van dit wijzigingsplan onverminderd van kracht.

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede en derde hoofdstuk van deze toelichting geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande- en beoogde situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het wijzigingsplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven en acht komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur en het plangebied en de omliggende bebouwing in de huidige situatie beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

Oudheusden is van oorsprong een nederzetting aan een vroegere loop van de Maas, welke later de 'Oude Maas' is gaan heten. De kern Oudheusden is derhalve ouder dan Heusden, hoewel daar in de huidige kern nog maar weinig van te zien is. Van de voormalige Oude Maas is tegenwoordig alleen een smalle waterloop over gebleven ('Oude Maasje') die de kernen Oudheusden en Herpt van elkaar scheidt.

Vanwege de ligging van Oudheusden aan de Maas en de aanwezigheid van vruchtbare rivierkleigronden vormde het dorp lange tijd vooral een boerenenclave. In latere jaren kreeg het dorp daarnaast de functie als uitbreiding van het nabijgelegen vestingstadje Heusden; de groeimogelijkheden binnen de stadsmuren waren verdwenen waarop in Oudheusden voor nieuwe bouw mogelijkheden werd gekeken. Tevens groeide de behoefte aan woningen in Oudheusden door de werkgelegenheid die een nabijgelegen scheepswerf en conservenfabriek boden. Vanaf de jaren '50 heeft dit geresulteerd in de bouw van (vooral rijtjes-)huizen in Oudheusden voor arbeiders. Vandaag de dag bestaat nog steeds een groot deel van de kern uit deze naoorlogse bebouwing.



Historische ontwikkeling Oudheusden 1900 tot heden (plangebied rood omkaderd) (bron: www.topotijdreis.nl)

2.3 Stedenbouwkundige structuur

De kern Oudheusden is globaal op te delen in een aantal deelgebieden:

1. Centrumgebied;
2. Planmatige woonwijken (a,b en c);
3. Kernrand;
4. Sportpark Oudheusden.

Het plangebied is gelegen direct ten zuiden van het sportpark en grenst verder aan één van de planmatige woonwijken van Oudheusden (2b). Aan de zuidzijde gaat de omgeving over in het buitengebied.

Sportpark Oudheusden

Het sportpark van Oudheusden biedt ruimte aan de verschillende sportverenigingen in de kern. Zo heeft de scouting, tennisvereniging en de voetbalvereniging er haar onderkomen. In het geldend bestemmingsplan wordt reeds aangegeven dat ter plekke van het plangebied op termijn woningbouw is bedacht. Onderhavig initiatief geeft hier invulling aan.

Planmatige woonwijken (2b)

Dit woongebied is in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw ontwikkeld en volledig gerealiseerd. De bouwstijl van woonwijken uit deze periode is duidelijk herkenbaar; het bebouwingspatroon is niet-orthogonaal en er is een duidelijke openbare groenstructuur aanwezig. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en aaneengebouwde/geschakelde woningen in bouwmassa's van één of twee lagen met kap. Het is een monofunctionele omgeving, waar behalve wonen verder geen andere functies voorkomen.

Ten zuiden en zuidoosten gaat het plangebied zoals gezegd over in het buitengebied rond de kern. Hier bevindt zich een groot bosperceel met ten noorden ervan gronden met agrarisch gebruik. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de deelgebieden in de kern Oudheusden weer.



Stedenbouwkundige structuur Oudheusden (plangebied rood omkaderd)

2.4 Plangebied en omliggende bebouwing

Het plangebied kent een agrarisch gebruik en is in de huidige situatie volledig onbebouwd. Aan de zuidwest- en zuidoostzijde wordt het agrarisch perceel begrensd door een watergang, welke aan de zuidwestzijde tevens wordt begeleid door een bomenrij. Ten zuidoosten gaat het perceel over in een bosgebied. Aan de noordzijde bevindt zich De Oosters; één van de secundaire ontsluitingswegen van de kern Oudheusden. In oostelijke richting leidt deze weg naar de kern Herpt. Aan de overzijde van De Oosters bevindt zich de jaren '90 wijk waar de beoogde ontwikkeling op aan zal sluiten. Ten westen van het plangebied bevindt zich het sportpark van Oudheusden met tennis- en voetbalvelden. Tot slot ligt aan de zuidwestzijde de N267 tussen Nieuw-kuijk/Drunen in zuidelijke richting en Aalburg in noordelijke richting.

Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de bestaande situatie van het plangebied.



Plangebied gezien vanaf De Oosters, kijkend in zuidelijke richting



Plangebied gezien vanaf De Oosters, met op de achtergrond het sportpark Oudheusden



Wegprofiel De Oosters ter hoogte van plangebied, in oostelijke richting



Wegprofiel De Oosters ter hoogte van plangebied, in westelijke richting

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt invulling gegeven aan een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast wordt beschreven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

3.2 Ontwikkelingen

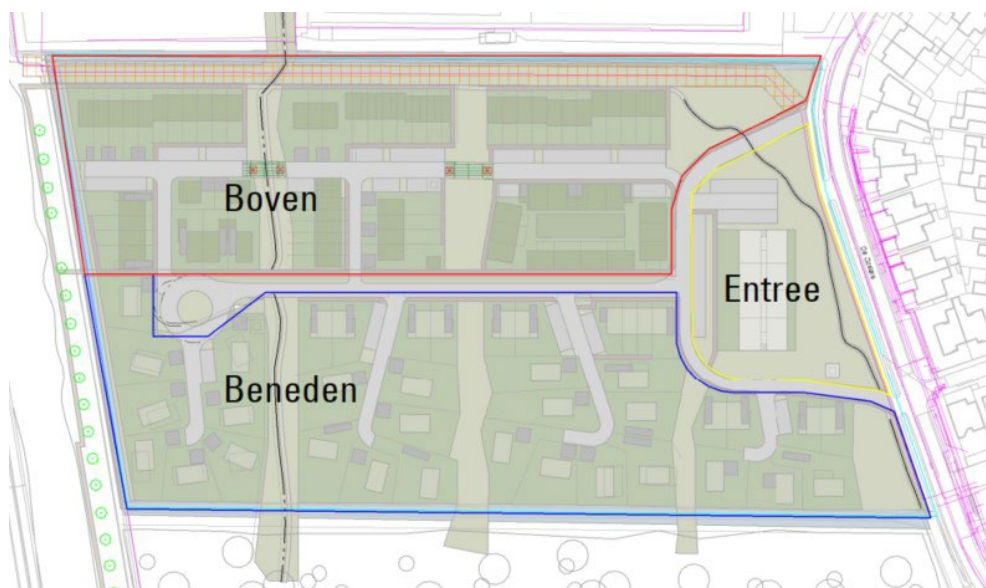
Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een nieuwe woonwijk van maximaal 126 woningen; dit betreffen voornamelijk grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-aaneen/geschakeld of rij) en eventueel enkele gestapelde woningen. Voorzien is om de wegenstructuur binnen het plangebied op twee locaties aan te laten sluiten op De Oosters. Onderstaande afbeelding geeft de opzet van het planvoornemen weer. Het betreft een indicatieve verkaveling.



Stedenbouwkundig ontwerp (bron: KdV architecten)

3.3 Stedenbouwkundige opzet en bouwplan

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een verkaveling gebaseerd op grotendeels grondgebonden woningen; qua doelgroepen is voorzien om (aansluitend op de gemeentelijke woonvisie) 25% van de woningen in als sociale huur te realiseren, 10% voor starters te bouwen en 10% voor senioren. Er is binnen het plangebied een onderscheid te maken in een drietal deelgebieden, te weten de entree, 'boven' en 'beneden'. Onderstaande afbeelding geeft de indeling in deelgebieden weer.



Indeling in deelgebieden (bron: KdV architecten)

Entree

Het plangebied is in de toekomstige situatie via twee ontsluitingswegen te bereiken via De Oosters; één ontsluiting direct ten oosten van de sportvelden en één ontsluiting aan de oostzijde van het terrein richting het buitengebied. Aan De Oosters zelf bevindt zich niet direct bebouwing, maar allereerst een groene zone die de wijk een groene entree geeft en ruimte biedt voor waterberging en in de toekomst mogelijk een wandelverbinding met het naastgelegen bos. Centraal tussen de twee ontsluitingswegen is achter de groenstrook een appartementencomplex beoogd voor maximaal 21 appartementen; ter plekke van het beoogde appartementencomplex kunnen in plaats van appartementen ook grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Het parkeren ten behoeve van deze woningen vindt plaats op een te realiseren parkeerterrein in de toekomstige openbare ruimte. Aan de zuidzijde van het appartementencomplex komen beide ontsluitingswegen bij elkaar. Vanuit hier is er één centrale as die de rest van het plangebied ontsluit, met hierop aantakkend diverse woonhofjes.

Boven

In deelgebied 'Boven' bevinden zich twee-onder-een-kapwoningen, geschakelde woningen, rijwoningen en mogelijk enkele gestapelde woningen. Deze laatste categorie is uitsluitend aan de noordwestzijde van de centrale ontsluitingsweg en bij het entreegebied toegestaan. Via een drietal woonhofjes vanaf de centrale as zijn de diverse bouwblokken ontsloten; hiermee wordt een woonomgeving gerealiseerd waar de auto 'te gast' is en de hoeveelheid aan verhard oppervlak ten behoeve van infrastructuur zoveel mogelijk wordt beperkt. De opzet kent verder een duidelijke strokenverkaveling in noord-zuidrichting. Het parkeren is afwisselend opgelost op eigen terrein (bij twee-onder-een-kapwoningen en geschakelde woningen) dan wel in de openbare ruimte (rijwoningen). Dwars door de strokenverkaveling lopen een tweetal groenstructuren die eveneens de wegenstructuur onderbreken. Hier is ruimte voor groen-, speel- en waterbergingsvoorzieningen.

Beneden

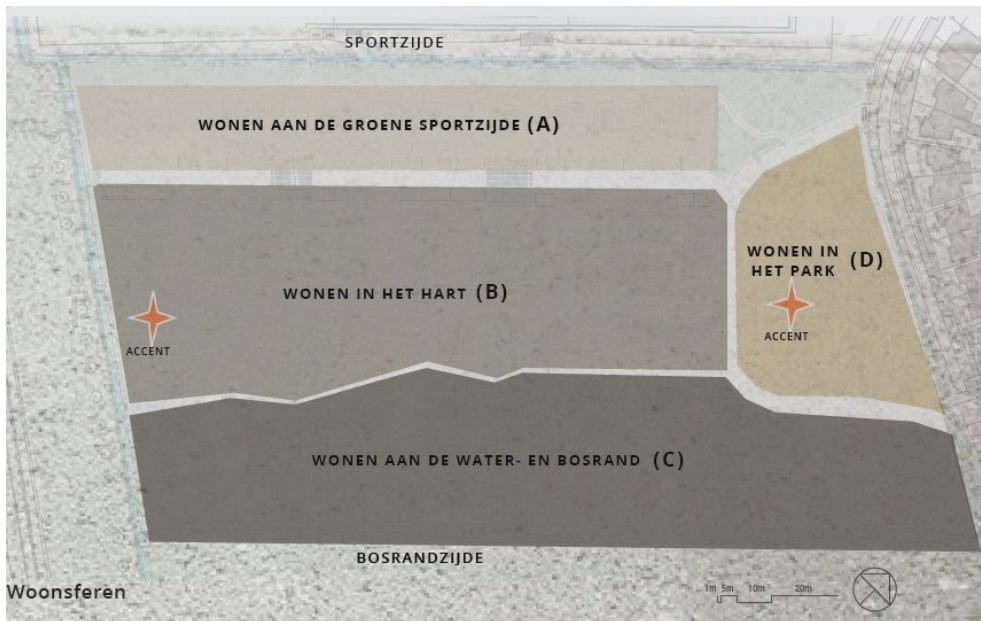
Deelgebied 'Beneden' bestaat overwegend uit vrijstaande woningen met twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen langs de centrale as. De vrijstaande woningen zijn redelijk willekeurig gesitueerd langs de doodlopende ontsluitingswegen. Eventueel kunnen de beoogde vrijstaande woningen nog worden vervangen door twee-onder-een-kapwoningen. Ook in dit deelgebied loopt de groenstructuur in west-oost richting door het plangebied.

In het gehele plan is bij de oriëntatie van de woningen rekening gehouden met de omgeving ten aanzien van bezonning in tuinen (ochtend dan wel avond), schaduwwerking, geluid afkomstig van externe bronnen en zicht op het groen. In de rand van het plangebied en de groene wiggens die het terrein doorsnijden is ruimte gelaten voor groene wandelverbindingen; het groen draagt zo niet alleen bij aan het tegengaan van hittestress of als locatie voor waterberging, maar vervult daarnaast ook een functie als plek voor beweging en ontmoeting.

Beeldregieplan

In samenhang met het stedenbouwkundige plan zoals dit in voorgaande paragraaf is besproken, is door KdV architecten tevens een beeldregieplan opgesteld. Dit beeldregieplan geeft de contouren aan voor de verdere uitwerking van De Oosters. Het schetst onder meer de sfeer, randvoorwaarden en kwaliteit van deze toekomstige woonbuurt. Het beeldregieplan is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

Het stedenbouwkundig plan ging uit van een proefverkaveling, het beeldregieplan legt wél de sfeer per deelgebied vast; er is hierbij onderscheid gemaakt in de zone 'wonen aan de groene sportzijde', 'wonen in het hart', 'wonen aan de water- en bosrand' en 'wonen in het park' (zie onderstaande afbeelding). Per deelgebied zijn karakteristieken toegekend aan de bebouwing.



Woonsferen binnen deelgebieden (bron: KdV architecten)

Ook voor het groen is een uitsplitsing in deelgebieden gemaakt; zo krijgt het groen aan de sport-as een andere inrichting dan het groen in de groene lopers of langs de bos- en waterrand. Uiteindelijk biedt het beeldregieplan de kaders voor de daadwerkelijke inrichting van de woongebieden, groenzones en het water.

3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkelingen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Oudheusden'. Onderhavig initiatief past niet binnen de regels van de ter plekke geldende bestemming 'Agrarisch'. Het realiseren van maximaal 126 nieuwe woningen, met bijbehorende ontsluitingswegen, wegen voor verblijfsverkeer, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en voorzieningen voor waterberging is in strijd met de bestemmingsomschrijving.

Ligging buiten bebouwde kom

Hoewel het plangebied binnen het bestemmingsplan van de kern Oudheusden is opgenomen, ligt het formeel gezien nog in het buitengebied. Onder meer in de provinciale omgevingsverordening is het plangebied nog aangewezen als Landelijk gebied. Gelijktijdig met de procedure van dit wijzigingsplan zal bij de provincie het verzoek worden ingediend tot wijziging naar Stedelijk gebied.

Toepassing wijzigingsbevoegdheid

Ter plekke van het plangebied is gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' van kracht. Ter plekke geldt de volgende wijzigingsbevoegdheid:

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van 'Wro-zone-wijzigingsgebied - 1' de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf met de aanduiding 'nutsvoorziening', Groen, Maatschappelijk, Sport en Verkeer - Verblijfsgebied

wijzigen in de bestemmingen Bedrijf met de aanduiding 'nutsvoorziening', Groen, Maatschappelijk, Tuin, Sport, Verkeer, Verkeer-Verblijfsgebied, Water en Wonen met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 160;
- b. de goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- c. de bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- d. ten behoeve van de woningen worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd:
 1. per woning worden tenminste 2 parkeerplaatsen aangelegd;
 2. wanneer de planwijziging gefaseerd wordt toegepast, geldt dat per wijziging wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen;
- e. de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen niet worden aangetast;
- f. er is sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld dat aansluit op de omgeving;
- g. er wordt voorzien in een goede verkeersontsluiting ten aanzien van de omgeving;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- i. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;
- j. de nieuwe woningen dienen aanvaardbaar te zijn vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- k. aangetoond is dat de financiële uitvoerbaarheid voldoende is verzekerd;
- l. aan de wijzigingsbevoegdheid wordt niet eerder toepassing gegeven dan de woningbouwplanning toestaat.

Uitsluitend indien aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan kan medewerking aan de bestemmingswijziging op basis van dit artikel plaatsvinden. Onderstaand is aangegeven op welke wijze het plan past binnen de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid.

Toetsing aan voorwaarden

Het planvoornemen ziet toe op de realisatie van maximaal 126 woningen; hiermee wordt binnen de maximale toevoeging aan woningen genoemd onder sub a gebleven. Qua goot- en bouwhoogtes wordt eveneens voldaan aan de eisen gesteld onder sub b en c; de planregels uit het vigerend bestemmingsplan voor de bestemming 'Wonen' zijn immers van toepassing op dit plan.

Conform sub d dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. In paragraaf 5.3.2 van deze toelichting wordt aangegeven dat met het initiatief voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd volgens de eis uit de wijzigingsbevoegdheid.

Sub e stelt dat er geen aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mag plaatsvinden; in het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora & fauna uitgevoerd, waarin onder andere wordt ingezoomd op het effect van het plan op omliggende gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000. Hieruit blijkt dat het plan geen negatieve effecten heeft op omliggende natuurgebieden, waarmee invulling wordt gegeven aan de eis uit sub e.

Ten behoeve van de voorbehouden onder sub f en g is een stedenbouwkundig plan opgesteld en besproken. Op basis van dit afgestemde en geaccordeerde plan kan worden gesteld dat er sprake is van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld dat aansluit op de omgeving. In paragraaf 5.3.1 wordt aanvullend hierop ingegaan op de effecten van het plan voor verkeer. Ook hieruit blijkt dat, in samenspraak met de gemeente, kan worden voldaan aan een goede ontsluiting van het te verwachten verkeer van en naar het plangebied.

Ten aanzien van de eisen gesteld onder sub h tot en met j vormt hoofdstuk 5 uit deze toelichting de onderbouwing; uit de diverse onderzoeken uitgevoerd naar milieu- en omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn te verwachten voor de beoogde woningen en omgekeerd geen beperkingen aan de omgeving worden opgelegd.

De financiële uitvoerbaarheid van het plan, zoals genoemd onder sub k, is in voldoende mate verzekerd in de exploitatie die initiatiefnemer heeft gemaakt voor het plan. Initiatiefnemer en gemeente sluiten in het kader hiervan een anterieure overeenkomst, waarin afspraken ten aanzien van de gehele ontwikkeling zijn vastgelegd.

Tot slot is het plan, zoals benoemd in onder meer hoofdstuk 4 van deze toelichting, passend in de woningbouw-planning. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient gebruik gemaakt te worden van voornoemde wijzigingsbevoegdheid en de hierin genoemde voorwaarden. Voorliggend document voorziet hierin.

4 Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze toelichting afgewogen.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

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

Het streven naar integraliteit, een belangrijk onderdeel in de NOVI, komt samen in vier verschillende prioriteiten, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de werkwijze zoals opgenomen in de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het voorliggende planvoornemen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

Het planvoornemen ziet toe op de herontwikkeling van een agrarisch perceel aansluitend op de Kern Oudheusden naar een nieuwe woonwijk van maximaal 126 woningen. Binnen de kern Oudheusden zijn er geen alternatieve locaties meer die een dergelijke ontwikkeling kunnen faciliteren. Derhalve kan worden geconcludeerd dat met het omzetten van dit agrarisch perceel, direct aansluitend op de bestaande bebouwing van

Oudheusden, wordt voldaan aan het principe van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Tevens is de beoogde ontwikkeling in het geldend ruimtelijk beleid (waaronder het bestemmingsplan) reeds voorzien middels de aanwezige wijzigingsbevoegdheid naar bestemming 'Wonen'.

Onderhavige ontwikkeling speelt daarmee in op de geformuleerde belangen uit de NOVI. Verder zijn er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding als gevolg van deze ontwikkeling, met name gezien de kleinschaligheid en aard van het plan.

4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Naast bestemmingsplannen is deze onderbouwingsplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

4.2.2.1 Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit twee treden die doorlopen dienen te worden:\

1. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
2. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

4.2.2.2 Uitwerking

Alvorens de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen dient aangegeven te worden of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij woningbouw is, conform jurisprudentie, vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Onderhavig initiatief bestaat uit de realisatie van maximaal 126 woningen en derhalve is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Onderstaand worden de treden van de Ladder achtereenvolgens doorlopen.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin dient aangetoond te worden dat er behoefte is aan het voorgenomen plan. De gemeente Heusden heeft ten aanzien van woningbouw haar beleid vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie 'tHuis in Heusden'.

In deze woonvisie is onder meer een kwantitatieve raming gemaakt van de woningbehoefte voor de komende periode. Deze raming is gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses. Volgens de provinciale prognose zijn er in Heusden in de komende periode gemiddeld 200 extra woningen per jaar nodig. Met name in de periode tot en met 2025 dient dit aantal toe te voegen woningen het uitgangspunt te zijn, voor de periode erna (2025-2030) zal dit aantal afnemen tot gemiddeld 126 nieuwe woningen per jaar.

Ook in de regio worden afspraken voor nieuwbouw gemaakt; voor de gemeente Heusden worden deze afspraken vastgelegd in de 'Monitor wonen De Langstraat'. Ook uit deze monitor blijkt voor de gemeente Heusden een netto toevoeging van ongeveer 215 woningen per jaar nodig te zijn. Met de beoogde toevoeging van 126 woningen aan De Oosters in Oudheusden wordt invulling gegeven aan deze kwantitatieve behoefte.

Recent is ook de Regionale Woondeal voor de regio Noordoost-Brabant ondertekend. Uit deze regionale woningbouwafspraken blijkt het plan als harde plancapaciteit en prioritaire woningbouwlocatie te zijn opgenomen. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan voorziet in de kwantitatieve behoefte aan woningen in het verzorgingsgebied.

Ten behoeve van de kwalitatieve vraag is een woonwensenonderzoek uitgevoerd in Oudheusden. In dit onderzoek zijn 1.350 personen benaderd voor een enquête, allen inwoners van Oudheusden. Hiervan heeft 28% gereageerd. In dit onderzoek is onder meer gevraagd welke behoefte aan typen nieuwbouwwoningen bestaat. Hieruit blijkt dat met name behoefte is aan seniorenwoningen (52% van de respondenten geeft dit aan), starterswoningen (48%) en sociale huurwoningen (45). Qua bouwtype blijken met name tussenwoningen (67%), hoekwoningen (73%) of 2-onder-1-kapwoningen (53%) gewenst.

Het planvoornemen aan De Oosters voorziet in ruime mate in de gevraagde woningtypen en bouwtypen; een groot deel van de woningen bestaat uit rij-, hoek- en twee-onder-een-kapwoningen. Ook is het doel om een groot deel van de woningen betaalbaar te houden voor starters dan wel geschikt te maken voor senioren. Hiermee wordt eveneens in kwalitatieve zin aangesloten op de behoeften die voortkomen uit het woonwensenonderzoek in Oudheusden.

Ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied is gelegen tegen de rand van de kern Oudheusden en vormt daarmee geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied, maar is formeel gelegen in het buitengebied. Voor de beoogde ontwikkeling van 126 nieuwe woningen is binnen de kern Oudheusden echter geen alternatieve geschikte locatie. Tevens is ter plekke van het plangebied in het geldend beleid al voorgesorteerd op woningbouw op deze locatie middels de toewijzing van een wijzigingsbevoegdheid aan deze locatie. Ook in het ruimtelijk beleid van de gemeente Heusden wordt het plangebied als uitbreidingslocatie voor woningbouw aangewezen. Tot slot is in maart 2023 de Regionale Woondeal voor de regio Noordoost-Brabant ondertekend, waarin het plan aan De Oosters als één van de prioritaire woningbouwplannen voor de regio is aangemerkt.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien aansluitend op bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd in overeenstemming met geldend ruimtelijk beleid.

4.2.3 Conclusie Rijksbeleid

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen en is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief niet in strijd is met het relevante rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Brabantse Omgevingsvisie is in december 2018 vastgesteld. De provincie wil met de Omgevingsvisie, vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet, al gaan werken volgens de uitgangspunten behorende bij de Omgevingswet. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Het gaat om ambities op het gebied van 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.

De provincie blijft ook inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied. De komende 10 jaar ligt er voor de provincie Noord-Brabant een grote woningbouwopgave van circa 120.000 nieuwe woningen, hierna loopt volgens de prognoses de opgave terug

in omvang. Deze opgave biedt een kans om tegelijkertijd invulling te geven aan de energieopgave in stedelijk gebied, het klimaatbestendig maken van stedelijke gebieden en de kwaliteit ervan op orde te brengen.

Binnen de kern Oudheusden zijn geen locaties meer beschikbaar die de mogelijkheid bieden om een toevoeging aan woningen te realiseren zoals is voorzien aan De Oosters. In het kader van het geldend bestemmingsplan en in samenhang met het gemeentelijk beleid is het plangebied dan ook aangewezen als potentiële uitbreidingslocatie voor woningbouw; de ter plekke geldende wijzigingsbevoegdheid is hier het uitvloeisel van.

In de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen, waaronder de voorwaarde dat het beoogde woningbouwprogramma passend moet zijn in de woningbouwopgave. Ten aanzien van de woningbouwopgave sluit de provinciale Omgevingsvisie aan op de woningbehoefteprognoses voor de regio's en gemeenten in Noord-Brabant. Uit de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 4.3.4 is gebleken dat het plan passend is in de woningbehoefteprognoses voor de regio en gemeente.

In Oudheusden is derhalve behoefte aan woningbouw. Daarom is onderhavig plan ontwikkeld voor de realisatie van maximaal 126 nieuwe wooneenheden. Deze ontwikkeling sluit aan op de principes van duurzame verstedelijking in de Brabantse Omgevingsvisie en past binnen de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 4.5.2. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling in lijn is met het beleid uit de provinciale Omgevingsvisie.

4.3.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. 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 omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 juli 2023 in werking.

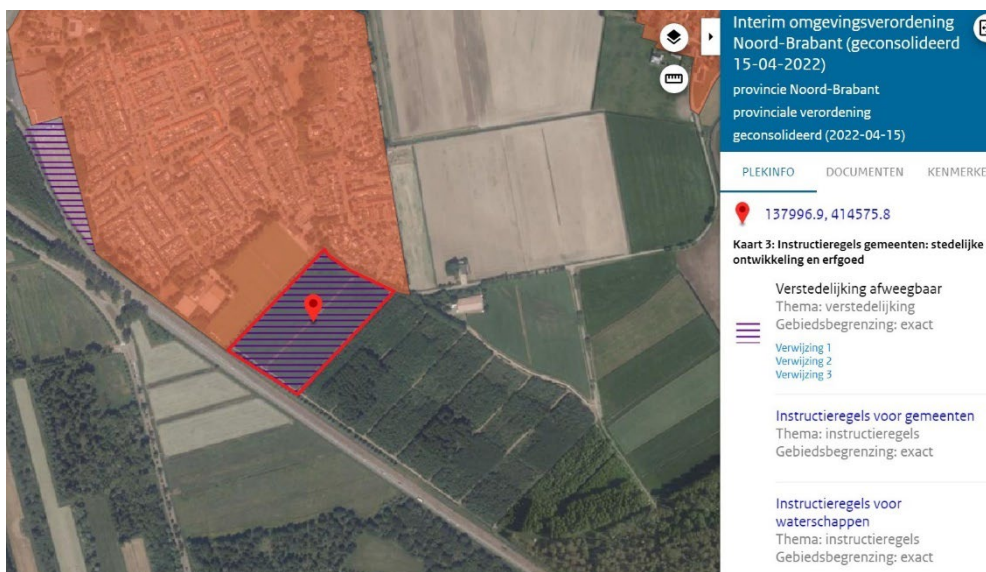
De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen en heeft de status van:

- Milieuverordening gebaseerd op artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Verordening wegen gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2A Wegenverkeerswet
- Verordening Ontgronden gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet
- Verordening natuurbescherming gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming
- Verordening ruimte gebaseerd op artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Verordening water gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Conform de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' behorende bij de Interim omgevingsverordening is het plangebied aangewezen als 'verstedelijking afweegbaar'.

Op basis van de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is artikel 3.43 van de Interim omgevingsverordening van toepassing. Onderstaand wordt onderbouwing gegeven aan de wijze waarop dit plan invulling geeft aan de aspecten van een duurzame stedelijke ontwikkeling volgens artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening.



Uitsnede kaartbeeld 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' behorende bij de Interim omgevingsverordening (plan-gebied rood omlijnd) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

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

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Allereerst dient voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uitvoering gegeven te worden aan artikel 3.42. Ten aanzien van lid 1 sub a is in paragraaf 4.3.4 van deze toelichting reeds besproken dat het plan passend is binnen de regionale afspraken ten aanzien van woningbouw. Ten tweede dient sprake te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling, waartoe lid 2 van artikel 3.42 van toepassing is. Middels de diverse uitgevoerde milieuonderzoeken, waarop in hoofdstuk 5 van deze toelichting verder wordt ingegaan, is aangetoond dat er

sprake is van een gezonde leefomgeving. Tevens wordt met de inrichting van het plangebied in het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden met een aangename, rustige en veilige woonomgeving, waarbij aandacht is voor een groene dooradering van het terrein en voldoende ruimte wordt gelaten voor maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie.

Voor lid 2 heeft de provincie Noord-Brabant het beleidskader Leefomgeving ontwikkeld. Met dit beleidskader wil de provincie ruimte bieden aan alle ontwikkelingen en functies die de Brabantse samenleving vraagt, en tegelijkertijd de omgevingskwaliteit in Brabant waarborgen. Het beleidskader Leefomgeving is geënt op het principe van 'diep, rond en breed kijken'. Dit principe helpt bij het zoeken naar het optimale evenwicht tussen de beschikbare ruimte, aanwezige kwaliteiten en verschillende ambities en doelstellingen. Om het toepassen van de 'diep, breed, rond'-methode te borgen zijn vijf stelregels ontwikkeld, welke randvoorwaardelijk zijn voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen:

1. Water- en bodemsysteem is leidend;
2. Gebied centraal;
3. Steeds schoner, gezonder en veiliger;
4. Altijd zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik mét meerwaarde;
5. Afwentelen voorkomen.

Onderstaand wordt het planvoornemen getoetst aan de vijf stelregels volgens het beleidskader Leefomgeving.

Water- en bodemsysteem is leidend

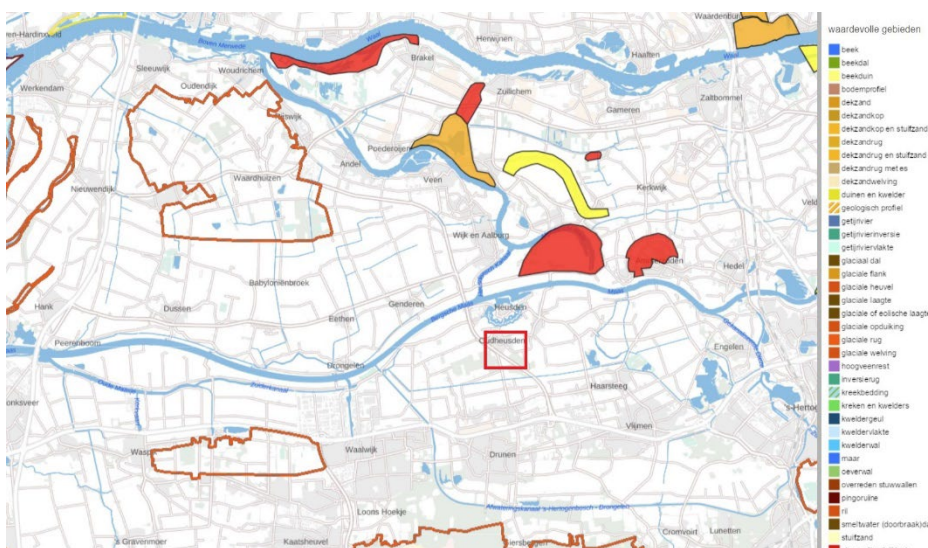
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient volgens deze stelregel de staat van het water- en bodemsysteem het uitgangspunt te zijn voor bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden op de betreffende locatie. Voor onderhavig initiatief geldt dat eveneens; bekeken moet worden welke effecten het planvoornemen heeft op het water- en bodemsysteem ter plekke.

Bodemopbouw

Het plangebied behoort tot het rivierkleigebied van de Maas. Geomorfologisch behoort de bodem tot de rivierkom- en oeverwalachtige vlakte langs de Maas. Dit gebied vormt een overgangszone tussen de oe-verwallen, daar waar het grovere getransporteerde materiaal uit de rivier is afgezet, naar de rivierkomvlak-te, waar uitsluitend de fijnste bestanddelen tot bezinking zijn gekomen.

Uit boringen in het kader van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodem vanaf maaiveld tot 0,5 m-mv bestaat uit klei, met daaronder van 0,5 m-mv tot 0,75 m-mv een laag veen. Onder het klei en veen bevindt zich tot minimaal 25 m-mv een pakket zand, afwisselend bestaand uit fijn tot grof zand en grind.

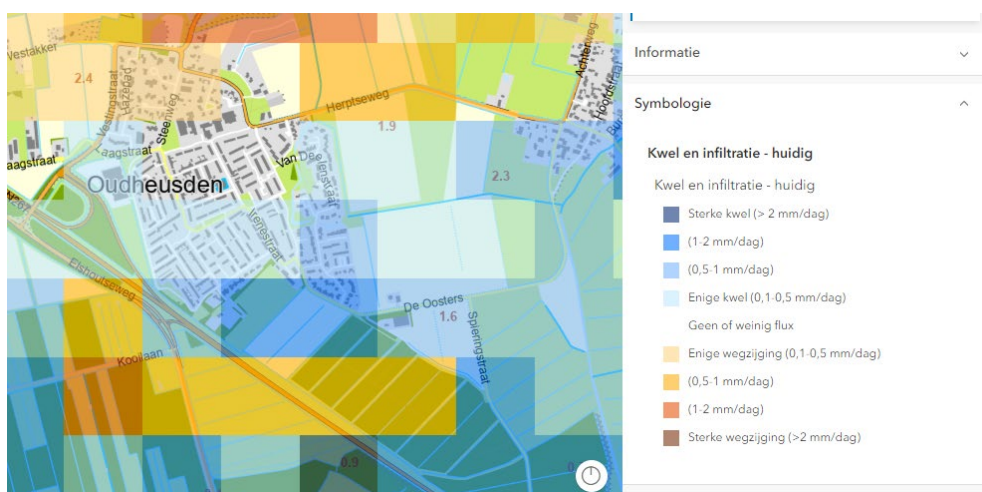
Volgens de aardkundige waardenkaart van de provincie Noord-Brabant kent de bodem in het plangebied geen specifieke waarde (zie onderstaande afbeelding). Hiermee worden er met het planvoornemen geen waardevolle bodems aangetast en/of doorsneden.



Uitsnede aardkundige waardenkaart (plangebied rood omkaderd)

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) blijkt voor het plangebied uit grondwatermetingen van de gemeente Heusden op 0,40 m + NAP te liggen. Het maaiveld van het plangebied varieert tussen circa 0,70 m + NAP aan de zuidwestkant tot 0,97 m + NAP aan de noordoostkant (ter plaatse van de aansluiting op De Oosters). Omwille van de relatief hoge GHG, het feit dat het terrein lager ligt dan de directe omgeving en de ligging in de nabijheid van de Maas, is het terrein gevoelig voor kwel (zie onderstaande afbeelding).



Kwel en infiltratie in huidige situatie plangebied (bron: Atlas voor de Leefomgeving)

Het plangebied is in de huidige staat niet verhard. In de toekomstige situatie wordt een aanzienlijk deel van het terrein voorzien van oppervlakteverharding ten behoeve van de beoogde woningen, infrastructuur en erfverhardingen. In de huidige situatie speelt wateroverlast nog geen rol ter plekke van het plangebied, zoals onderstaand kaartbeeld laat zien.



Uitsnede kaartbeeld 'Water op straat na een extreme bui' (plangebied rood omlijnd) (bron: Atlas Leefomgeving)

In totaal wordt er 9.109 m² verhard oppervlak (inclusief halfverharding) toegevoegd in de openbare ruimte. Daarnaast wordt er op het uitgeefbaar terrein ook nog 26.373 m² verharding toegevoegd. Om te voorkomen dat wateroverlast in de toekomst wel een rol gaat spelen, is er in het plan voldoende ruimte gereserveerd voor groenvoorzieningen en waterberging. De eis voor waterberging in de openbare ruimte bedraagt op basis van voorgaande 547 m³. Voor het uitgeefbaar terrein is het uitgangspunt dat waterberging op eigen terrein wordt gerealiseerd. Waterberging op uitgeefbaar terrein is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd. In totaal wordt er 11.023 m² van het plangebied als groenvoorziening ingericht (zie onderstaande afbeelding). Binnen deze zone is meer dan voldoende ruimte voor de benodigde waterberging, waarmee dus kan worden voorzien in de waterbergingsopgave. Het wateraspect en hoe omgegaan wordt met hemelwater is nader uitgewerkt in paragraaf 5.8 van deze toelichting.

Met het realiseren van waterbergingsvoorzieningen in de ruime groene wiggen wordt er ook bijgedragen aan het vasthouden en bergen van water binnen de planlocatie zelf. In tijden van droogte zorgt dit voor minder uitdroging van de bodem. Uit het bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van deze ontwikkeling (opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting, blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem binnen het plangebied voldoende is voor het planvoornemen. De beoogde functie ('wonen') leidt niet tot verontreiniging van de bodem, waarmee de bodemkwaliteit ter plekke van het plangebied dus geborgd is. Hoe er omgegaan wordt met eventuele wateroverlast in het plangebied is nader uitgewerkt in paragraaf 5.8 van de toelichting.

Gebied centraal

Bij de tweede stelregel is het uitgangspunt dat het gebied centraal dient te staan; hiermee beoogd de provincie een evenwicht te bereiken tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Waar dit evenwicht exact ligt, verschilt van gebied tot gebied. Leidend instrument hierin zijn de gebiedspaspoorten per regio. Het plangebied is gelegen in de 'Maaskant'.

Voor de oeverwallen in dit gebied zet de provincie in op verdichting. Hierbij worden een aantal manieren aangehaald waarop dit in de praktijk kan worden toegepast:

- mogelijkheden te bieden voor verweving van functies en verdichting met bijvoorbeeld stedelijke ontwikkelingen, nieuwe landgoederen en andere vorm van wonen in combinatie met investeringen in landschapselementen als houtwallen, hoogstam fruitbomen, lanen en bosjes;
- het landschap van de oeverwallen gebruiken voor de ontwikkeling van extensieve recreatie;
- ruimte te bieden voor intensivering en herstructurering van de bestaande glastuinbouwgebieden op het Eiland van Heusden. Hier liggen voor de korte en middellange termijn nog mogelijkheden voor ontwikkeling van de glastuinbouw. Om een duurzaam ontwikkelingsperspectief

op de langere termijn te behouden is het voor een deel van de glastuinbouwbedrijven noodzakelijk op zoek te gaan naar ontwikkelingsmogelijkheden binnen nieuwe of al geplande locaties voor glastuinbouw. De provincie zoekt samen met de sector en de gemeenten in de regio naar ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe of al geplande locaties.

Met het planvoornemen aan de Oosters wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van Oudheusden. Omwille van de ligging direct grenzend aan de kern van Oudheusden en het feit dat de oeverwallen ruimte bieden voor dergelijke ontwikkelingen conform provinciaal beleid, kan worden gesteld dat het plan passend is op deze locatie in de Maaskant.

Steeds schoner, gezonder en veiliger

De provincie Noord-Brabant stelt zichzelf ten doel bij nieuwe ontwikkelingen steeds beter in beeld brengen van milieuconsequenties van ontwikkelingen. Hiermee wordt beoogd een schone, gezonde en veilige leefomgeving te creëren voor alle Brabanders.

In onderhavig planvoornemen is voor verschillende milieuaspecten onderzoek uitgevoerd of een onderbouwing opgesteld (zie hoofdstuk 5). Hieruit volgt dat het planvoornemen geen wezenlijke negatieve effecten heeft op het gebied van onder meer luchtkwaliteit, geluid, geur, etc. Daarnaast zullen de woningen prefab worden gebouwd, waarmee op het gebied van stikstofdepositie in omliggende natuurgebieden een positieve impuls wordt gegeven ten opzichte van reguliere bouw. Tot slot zullen de woningen, conform meest actuele duurzaamheidseisen, volledig gasloos en volgens de meest recente isolatiewaarden worden gebouwd. Het plan draagt daarmee bij aan een duurzame ontwikkeling van de woningmarkt in Oudheusden.

Altijd zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik mét meerwaarde

Ten aanzien van deze stelregel kan worden gesteld dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling aansluitend op bestaand stedelijk gebied. Aangezien er binnen bestaand stedelijk gebied in Oudheusden geen ruimte is voor een dergelijke ontwikkeling zal aansluiten op bestaand stedelijk gebied hieropvolgend de voorkeur hebben boven stedelijke ontwikkeling losstaand van stedelijk gebied. Tevens wordt de ontwikkeling geïnitieerd op een locatie die in het gemeentelijk beleid en planologisch kader reeds was voorzien als ontwikkellocatie voor woningbouw; er wordt immers invulling gegeven aan een ter plekke geldende wijzigingsbevoegdheid.

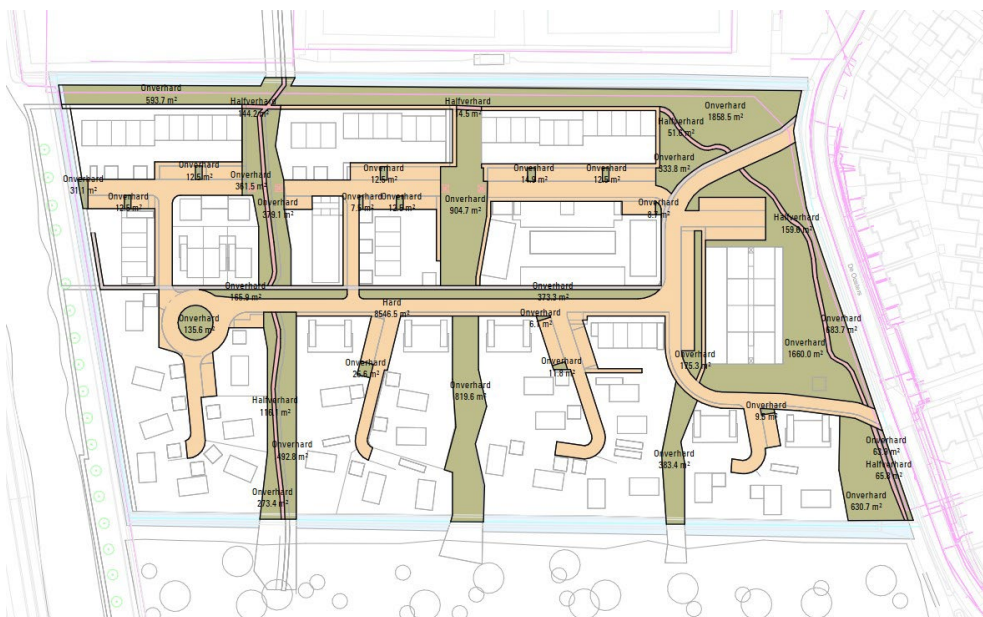
Zoals aangegeven in paragraaf 4.3.4 van deze toelichting is in Oudheusden vraag naar zowel starterswoningen als ruimere gezingswoningen; de huidige woningvoorraad van Oudheusden bestaat veelal uit gelijksoortige woningen uit dezelfde bouwperiode. De toevoeging van nieuwe, duurzame woningen biedt ruimte voor starters en jonge gezinnen uit de kern om zich hier te vestigen en vormt een duidelijke toevoeging op het bestaande aanbod in Oudheusden. Hiermee vormt het planvoornemen een meerwaarde.

Afwentelen voorkomen

De provincie verkiest in haar beleid voor de leefomgeving proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel. Dit betekent dat afwentelen naar tijd en plaats voorkomen dient te worden, evenals het voorkomen van cumulatie van problemen. Efficiënter gebruik van de fysieke leefomgeving helpt hierbij. Door bij ontwikkelingen minder gebruik van grondstoffen te maken, duurzame bouwmaterialen te gebruiken en circulariteit en hergebruik van afvalstoffen te realiseren, wordt de leefomgeving minder belast.

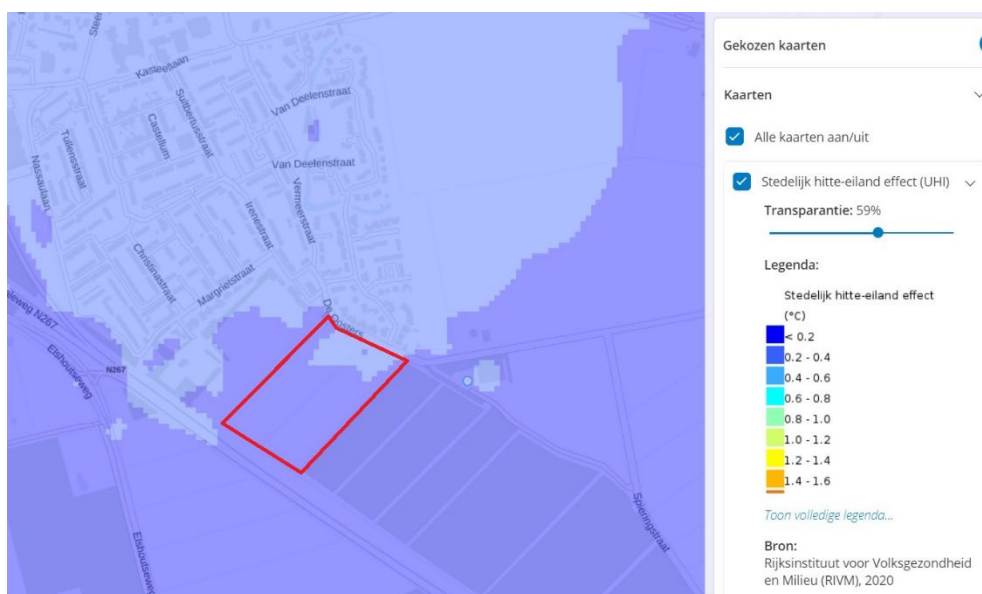
Het planvoornemen ziet toe op de realisatie van 126 woningen op basis van prefab-bouw; hiermee wordt bijgedragen aan een duurzamere wijze van bouwen. Daarnaast worden mogelijk problemen die ten gevolge van het plan optreden opgelost binnen het ontwerp; zo wordt er voldoende ruimte voor waterberging vrijgehouden (waarmee toekomstige piekbuien kunnen worden opgevangen) en wordt er ruimte gereserveerd voor groen om hittestress tegen te gaan en verkoeling op warme zomerdagen mogelijk te maken (zie ook onderstaande afbeelding). Naast horizontale verharding is er ook sprake van verticale verharding in de vorm van gevels van de nieuwe bebouwing. Door het clusteren van woningen aan de noordzijde en realiseren van groene lopers is er in de nabijheid van verharding (ook nabij gevels) groen. Ten zuiden van de centrale ontsluiting is tussen de vrijstaande woningen voldoende ruimte voor groen.

Ook uit de toetsing aan relevante milieu- en omgevingsaspecten in hoofdstuk 5 van deze toelichting blijkt dat het plan geen negatief effect heeft op de omgeving. Hiermee wordt aangesloten uitvoering gegeven aan de vijfde stelregel van het beleidskader Leefomgeving van de provincie Noord-Brabant.



Verhard/halfverhard oppervlak openbare ruimte (beige) ten opzichte van onverhard oppervlak openbare ruimte (groen) (bron: KdV architecten)

Uit raadpleging van kaartmateriaal van de Atlas voor de Leefomgeving blijkt dat in de huidige situatie al geen tot nauwelijks sprake is van het voorkomen van hittestress en/of wateroverlast binnen het plangebied (zie onderstaande afbeelding). Met het behouden van voldoende onverhard oppervlak wordt hittestress binnen het plangebied beperkt.



Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijk hitte-eiland effect (UHI)' (plangebied rood omlijnd) (bron: Atlas Leefomgeving)

Naast artikel 3.42 dient, gezien de ligging van het plangebied binnen de zone 'Verstedelijking afweegbaar' ook specifiek getoetst te worden aan artikel 3.43.

Ten aanzien van sub a is reeds aangegeven dat er binnen het bestaand stedelijk gebied van Oudheusden geen mogelijkheden zijn om een dergelijke ontwikkeling te faciliteren. Derhalve is onderhavige locatie, direct aansluitend op de kern en in gemeentelijk beleid al voorzien als potentiële woningbouwlocatie, het eerstvolgende beste alternatief.

Ook het transformeren van cultuurhistorisch waardevol of bestaand leegstaand vastgoed biedt geen mogelijkheden voor de realisatie van de beoogde 126 woningen. Ten aanzien van het gestelde onder sub c is in paragraaf 4.3.4 reeds een toelichting gegeven op de wijze waarop het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken. Tot slot is in voorgaande onderbouwing ook aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met een goede omgevingskwaliteit.

Concluderend kan worden gesteld dat het planvoornemen passend is binnen de uitgangspunten voor stedelijke ontwikkeling volgend uit de Interim omgevingsverordening.

Zoals reeds eerder benoemd zal, teneinde het plangebied als onderdeel van de kern Oudheusden op te nemen, bij provincie Noord-Brabant (gelijktijdig met de procedure voor dit wijzigingsplan) een verzoek worden ingediend voor het wijzigen van het plangebied van Landelijk naar Stedelijk gebied.

Notitie 'Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant'

Deze notitie vormt de basis voor de toepassing van de regeling kwaliteitsverbetering landschap, welke volgt uit artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant. Voorwaarde vanuit dit artikel is dat de kwaliteitsverbetering moet resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het leefbare landschap. Bij planmatige ontwikkelingen in het landelijk gebied, zoals voorliggend plan, moet altijd invulling gegeven worden aan de regeling kwaliteitsverbetering landschap. Hierin worden verschillende soorten planmatige ontwikkelingen onderscheiden. Onderhavig plan valt onder 'stedelijke ontwikkelingen'.

Bij stedelijke ontwikkelingen is de basisinspanning voor de landschappelijke tegenprestatie bepaald per m² op 1% van de uitgifteprijs van de gronden. Dit kan worden gestort in een landschapsfonds of worden geïnvesteerd in een landschapsplan.

Ten aanzien van voorliggend plan is in de anterieure overeenkomst een bijdrage opgenomen voor het fonds Kwaliteitsverbetering landschap ter hoogte van 1% van de uitgifteprijs. Hiermee is voldaan aan de regeling uit artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant bevindt zich momenteel in de ontwerpfasen, maar de ontwerpverordening bevat eveneens relevante regelingen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling. Artikel 4.55 uit de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant gaat in op dezelfde aspecten als artikel 3.42 uit de Interim Omgevingsverordening. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling eveneens in lijn is met de uitgangspunten voor een duurzame stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in artikel 4.55 van de ontwerp Omgevingsverordening.

4.3.3 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met provinciale ruimtelijke belangen en passend binnen het relevante ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

4.5 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

Op 9 maart 2023 is door de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant de Regionale Woondeal ondertekend. De regio Noordoost-Brabant kent op dit moment een groot woningtekort. Het is daarom noodzakelijk om de komende jaren versneld meer woningen te gaan bouwen. Belangrijk in deze woningbouwopgave is dat er woningbouw bijkomt voor verschillende doelgroepen, waaronder jongeren, ouderen en statushouders.

De regionale Woondeal vormt de basis voor deze versnelling; hierin zijn tussen gemeenten afspraken gemaakt over de aantallen te realiseren woningen. De basis voor de afspraken ligt in de huidige woningvoorraad, de harde plancapaciteit en de geraamde behoefte aan woningen. Op basis van deze inventarisatie worden onder meer kritische succesfactoren geformuleerd.

Het gemeentelijk woningbouwprogramma voorziet tot en met 2030 in 2.435 nieuwe woningen. Dit betreffen woningen die opgenomen zijn in de harde plancapaciteit. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van deze harde plannen. Daarnaast is het planvoornemen opgenomen in de lijst met prioritaire locaties. Vanuit de regionale Woondeal is er derhalve sprake van belang bij de realisatie van het planvoornemen aan De Oosters.

4.5.1 Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas

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

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

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

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobust watersysteem waarin:

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

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

Keur

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

Legger

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

In paragraaf 5.8 wordt verder ingegaan op de waterbelangen die dit plan raakt en hoe in dit plan wordt omgegaan met het beleid van het Waterschap Aa en Maas.

4.5.2 Omgevingsvisie Heusden

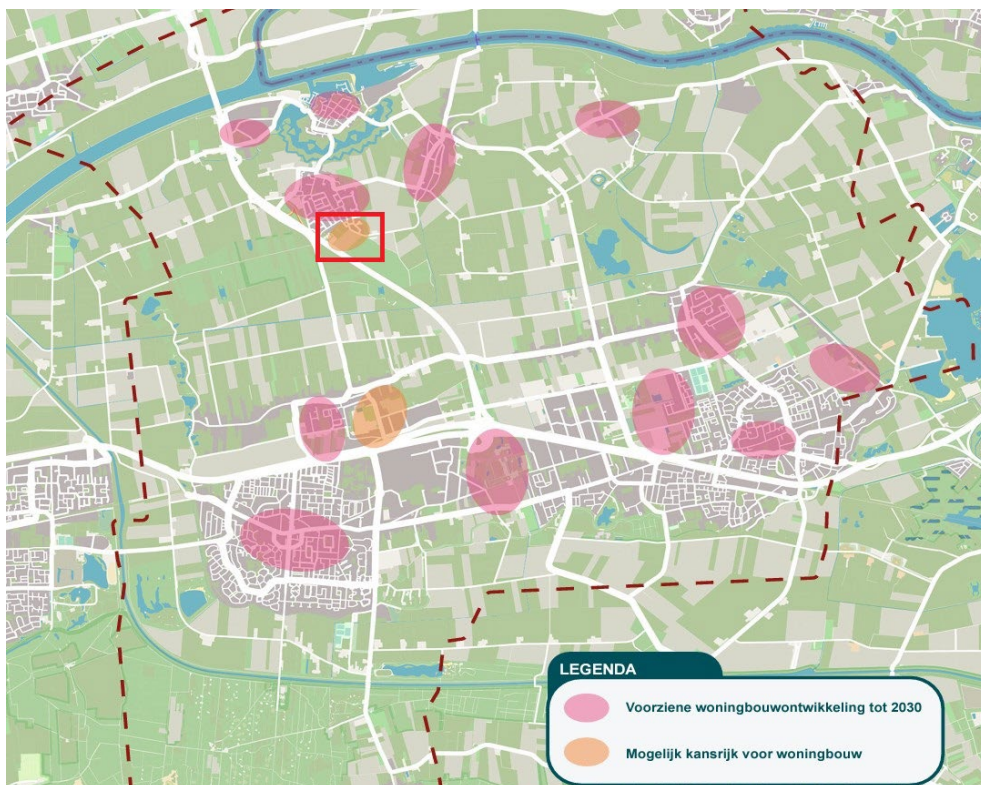
De gemeenteraad van Heusden heeft op 28 maart 2023 de Omgevingsvisie van de gemeente Heusden vastgesteld. Deze visie schetst waar de gemeente Heusden in 2040 beoogd te staan. De Omgevingsvisie bouwt

voort op bestaand beleid en neemt beleid op diverse terreinen als uitgangspunt; daarmee wordt invulling gegeven aan de integrale werkwijze waar de Omgevingswet voor staat.

Het beleid dat als basis voor de Omgevingsvisie dient is via eerdere besluitvorming, inclusief participatie, tot stand gekomen. Onder meer de mobiliteitsvisie, economische agenda, de structuurvisie, de duurzaamheidsagenda, de erfgoednota, het groenstructuurplan, de ontwikkelvisie buitengebied, het Waterplan Heusden, de woonvisie en het woonwensenonderzoek, de kadernotitie wind en de visie zonne-energie hebben aan de basis gelegen van de Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie wordt vanuit een aantal centrale opgaven gewerkt aan het toekomstbeeld voor Heusden in 2040. Ook worden de diverse kernen uit de gemeente uitgelicht en de lokale opgaven naar voren gebracht. Het plangebied voor onderhavig wijzigingsplan is gelegen in de kern Oudheusden.

De kansen voor de toekomst van Oudheusden liggen onder andere op gebied van het voorzieningenniveau en de kwaliteit van de openbare ruimte. Er zijn een aantal basisvoorzieningen, maar de bewoners zien graag specifieke aanvullingen hierop in de kern komen (een budget supermarkt en meer gelijkvloerse woningen voor senioren). Daarnaast is er een kwaliteitsslag te slaan in de openbare ruimte, waar sprake is van verrommeling en verloedering, zoals afval op straat, vernieling en bekladding. De gemeente wil hier invulling aan geven door koppelkansen uit diverse beleidsvelden voor de openbare ruimte te doorgronden en het clusteren van voorzieningen te stimuleren. De locatie van het plangebied aan De Oosters wordt in de Omgevingsvisie specifiek aangehaald als locatie voor uitbreiding van de kern met circa 160 woningen; in het kaartbeeld van het thema 'Wonen' is de locatie dan ook aangeduid als 'mogelijk kansrijk voor woningbouw' (zie onderstaande afbeelding). Onderhavig initiatief sluit daarmee aan op de Omgevingsvisie van de gemeente Heusden.



Uitsnede kaartbeeld woningbouwontwikkeling conform Omgevingsvisie (locatie plangebied rood omkaderd)

4.5.3 Structuurvisie 'Plek voor ideeën'

In 2009 heeft de gemeente Heusden de Structuurvisie 'Plek voor ideeën' vastgesteld. De visie bevat een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Heusden tot 2030. Het toekomstbeeld is een indicatief plan, waarbij uitdrukkelijk geen concrete bestemmingen worden vastgelegd. De structuurvisie bevat dus geen bindende voorschriften voor burgers.

De gemeente Heusden heeft per aspect actiepunten geformuleerd. De belangrijkste opgaven die worden benoemd in de structuurvisie zijn:

- Behoud en versterking van de kernkwaliteiten van natuur Gemeente Heusden;
- Versterken van de cultuurhistorische en ruimtelijke betekenis van de dijk;
- Ontwikkelen van natuurparels;
- Aandacht voor het verbeteren van bereikbaarheid en wat bijdraagt aan de economische ontwikkeling van Gemeente Heusden;
- 'Nota Volkshuisvesting 2030' is een open scenario om rond de 3.580 nieuwe woningen te hebben in 2030;
- Verbeteren bereikbaarheid bedrijventerreinen;
- Zoeken naar meer vestigingsgebieden voor de glastuinbouw.

Tevens is de structuurvisie voorzien van een kaartbeeld dat het toekomstbeeld voor de gemeente Heusden in ruimtelijke zin weergeeft. Op dit kaartbeeld is het plangebied aan De Oosters aangegeven als 'uitbreiding wonen'.

In de woningbouwopgaven zoals benoemd in de structuurvisie zijn een aantal locaties reeds aangegeven waar woningbouw als eerste is beoogd. De zuidkant van Oudheusden, ter plekke van het plangebied, is één van deze locaties. De ontwikkeling van het plangebied tot nieuwe woonwijk is daarmee in overeenstemming met het geformuleerde beleid uit de structuurvisie.



Kaartbeeld structuurvisie gemeente Heusden (plangebied rood omkaderd)

4.5.4 Woonvisie 'tHuis in Heusden' 2020-2025

De woonvisie geeft op hoofdlijnen tot 2025 richting aan het jaarlijks op te stellen uitvoeringsprogramma voor wonen. Dit beleidsdocument gaat uit van een centrale visie, uitgesplitst in meerdere ambities:

- Alle inwoners in Heusden hebben een passende woning;
- Onze inwoners bepalen zo veel mogelijk zelf hoe ze willen wonen en nemen hierin hun eigen verantwoordelijkheid. Op die onderdelen waar de markt niet vanzelfsprekend aan de vraag tegemoet komt, of waar gewenste kwaliteiten niet op een autonome wijze ontstaan, ziet de gemeente voor zichzelf een regierol weggelegd;
- Vanuit de woningbehoefteonderzoeken in de regio's waarin Heusden participeert, wordt duidelijk dat de toekomstige woningbouwbehoefte zich vooral richt op 1 en 2-persoonshuishoudens voor starters en senioren;

- (toekomstige) inwoners denken van meet af aan mee over hun (toekomstige) woon- en leefomgeving. Dit zorgt voor een betere afstemming op de behoeften van de woonconsument;
- Bij nieuwbouw worden partijen uitgedaagd om zoveel mogelijk in te zetten op consumentgericht, levensloopbestendig, circulair en duurzaam bouwen, overeenkomstig 'Heel Heusden Duurzaam';
- Ten aanzien van de bestaande woningvoorraad staat aandacht voor het toekomstbestendig maken centraal. Dit betekent zowel afgestemd op de toekomstige woningbehoefte als aandacht voor verduurzaming;
- Op het snijvlak van wonen-welzijn-zorg draagt beleidsmatige afstemming en samenwerking van betrokken organisaties bij tot een aanpak die aansluit op de toenemende zorgbehoefte;
- Naast aandacht voor nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad, krijg herstructurering en transformatie een prominentere plek, onder meer als gevolg van een afnemende behoefte aan winkelvloeroppervlak;
- De mogelijkheden die de bevolkings- en woningbehoefteprognoses 2020 van de provincie biedt voor verruiming in de gemeentelijke woningbouwprogrammering worden voornamelijk ingezet voor de ontwikkeling van inbreidingslocaties voor 1 en 2-persoonshuishoudens (sociale huur en betaalbare koop_ en woonzorgconcepten. Hiermee wordt voorzien in extra woonkwaliteiten.

Het planvoornemen aan De Oosters is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. In het plan is onder meer aandacht voor woningen ten behoeve van starters en senioren; er worden levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt en kleinere grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd. Het programma voorziet daarmee in circa 25% woningen in de sociale huur, ten minste 10% voor starters en eveneens 10% voor senioren. Het programma zoals opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp is door de gemeente getoetst en voldoet aan de gemeentelijke woonvisie. Ook is het programma in lijn met het uitgevoerde woonwensenonderzoek zoals benoemd in paragraaf 4.3.4.

4.5.5 Update Welstandsnota Heusden 2019

De update van de welstandsnota Heusden is door de gemeenteraad op 14 mei 2019 vastgesteld. Na jaren met de welstandsnota uit 2004 en 2012 te hebben gewerkt was deze toe aan een update. Het welstandsbeleid van de gemeente Heusden is opgesteld vanuit de overtuiging dat in het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving voor de meest kwetsbare delen van de gemeente Welstandstoezicht noodzakelijk is. Deze opvatting is nog steeds actueel, maar deze update zorgt voor een vrijer beleid en laat zien dat de gemeente het haar inwoners toevertrouwt om de regels verder te versoepelen.

In deze welstandsnota worden voor verschillende schaalniveaus en lagen beschrijvingen gegeven waaruit welstandscriteria worden geformuleerd. Deze vormen het kader waarbinnen concrete bouwinitiatieven getoetst worden. Om uiteindelijk op het niveau van het bouwperceel een set criteria te kunnen genereren, is het belangrijk om de verbanden en samenhang tussen de verschillende schaalniveaus in beeld te brengen.

De gemeente heeft het welstandsbeleid verder onderverdeeld in gebiedsgerichte welstandscriteria. In een aantal woongebieden, delen van bedrijventerreinen en gebieden waar bebouwing minder kwetsbaar is, wordt niet meer getoetst op welstand. De gemeenteraad vertrouwt erop dat de inwoners hier zelf een basisniveau voor vormgeving en ruimtelijke kwaliteit in acht zullen nemen.

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'BT -G3' ('Boerenerven – agrarisch buitengebied'). Deze zone valt onder de categorieën waarvoor geen welstandstoets doorlopen hoeft te worden.

4.5.6 Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de regionale en gemeentelijke ruimtelijke belangen en past binnen het relevante ruimtelijke beleid van de gemeente.

4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met ruimtelijke belangen van de verschillende overheden en past binnen het relevante ruimtelijke beleid.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten 'bodem en asbest', 'geluid', 'geur', 'flora en fauna' en 'archeologie' zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Bodem

5.2.1 Beoordelingskader

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

5.2.2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied heeft Greenhouse Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op 14 april 2022. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Vooronderzoek

Uit het historisch onderzoek blijkt dat de locatie sinds circa 1900 altijd in agrarisch gebruik is geweest. Uit diverse openbare bronnen blijkt dat op en naast de locatie drie op bodemverontreiniging verdacht locaties zijn:

A. Gedempte sloten op de onderzoekslocatie

Het drainagepatroon voor 1969 is anders dan het huidige drainagepatroon. In 1969 is te zien dat er een grootschalige ruilverkaveling in de regio heeft plaatsgevonden waarbij de huidige percelen hun vorm kregen. Aan gezien er sloten gedempt zijn en nieuwe sloten zijn gegraven in een grootschalige verkaveling, met als nieuwe bestemming landbouw, zijn deze sloten zeer waarschijnlijk met een gesloten grondbalans van gebiedseigen grond gedempt en is er geen reden om aan te nemen dat de dempingen stortmateriaal bevatten.

B. Voormalige stortplaats ten noorden van de locatie

In diverse bronnen is opgenomen dat ten noorden van de locatie, ter plaatse van de woningen, een voormalige stortplaats op lang ligt of lag. Het is onwaarschijnlijk dat deze stortplaats er nu nog ligt. Tijdens een onderzoek in 2018 is tussen de weg en de stortplaats een bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn slechts licht verhoogde gehalten en concentraties aangetoond.

C. Saneringen aan de N267 ten zuiden van de locatie

In de omgevingsrapportage is opgenomen dat langs de N267, ten zuiden van de onderzoekslocatie, in 2012 en in 2019 een saneringsevaluatie is ingediend. Uit de evaluatie van 2012 blijkt dat de bovenlaag van de zuidelijke berm verontreinigd was met zware metalen en PAK, en dat deze 0,1-0,2 meter is ontgraven en aangevuld met grond die valt in de bodemkwaliteitsklasse Industrie. Uit de evaluatie van 2019 blijkt dat een sanering tijdelijke uitplaatsing uitgevoerd is in de berm bij kunstwerk 44h 900 aan de N267. Uit het document wordt niet duidelijk op welke plaats de sanering is uitgevoerd en vanwege welke verontreiniging.

Veldonderzoek

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot circa 0,75 m-mv bestaat uit humeuze klei. Vanaf circa 0,75 tot 1,1 m-mv bevindt zich een laag veen. Onder het veen ligt een zandpakket tot minimaal 2,3 meter diepte. Op twee boorpunten is in de bodem sporen van baksteen aangetroffen, verder is geen bodemvreemde bijmenging waargenomen. Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van circa 0,75 m-mv.

Chemisch onderzoek

Uit de analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Wbb blijkt dat lokaal in de bovengrond licht verhoogde gehalten zijn aangetoond van kobalt, nikkel en lood. In de ondergrond is lokaal licht verhoogd gehalte met kobalt aangetoond.
- Uit de indicatieve toetsing van de analyseresultaten aan het Bbk blijkt dat de boven- en ondergrond in de klasse Achtergrondwaarde valt, met uitzondering van de bovengrond aan de zuidkant van het terrein, deze grond valt in de klasse Industrie.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten van het grondwater aan de Wbb blijkt dat in het grondwater de concentratie barium licht verhoogd is aangetoond ten opzichte van de streefwaarde.

Advies

Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk; de aangetroffen verontreinigingen geven geen aanleiding tot nadere beoordeling van de omvang en ernst van de verontreiniging. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor een bestemmingswijziging of aanvraag van omgevingsvergunning onderdeel bouw.

5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Verkeer en parkeren

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie te bepalen, wordt doorgaans de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gehanteerd. Voor deze locatie is het gemiddelde kencijfer voor 'Rest bebouwde kom' en 'niet stedelijk' van toepassing.

5.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten via twee aansluitingen op De Oosters. Via De Oosters is in westelijke richting het centrum van de kern Oudheusden en de toerit naar de N267 te bereiken, in oostelijke richting voert De Oosters naar de kern Herpt. Als gevolg van de beoogde woningbouw binnen het plangebied zal er sprake zijn van een verandering van het aantal verkeersbewegingen.

Om tot een goede inschatting van de toekomstige verkeersgeneratie te komen is de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt op basis van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In de toekomstige situatie wordt op deze locatie een nieuw woongebied voorzien van maximaal 126 nieuwe reguliere woningen, bestaande uit diverse woningtypen. In navolgende tabel is beschreven welke verkeersaantrekkende werking de verschillende woningtypen tot gevolg hebben; hierbij is uitgegaan van de maximale planologische invulling van het plangebied.

Verkeersgeneratie toekomstig gebruik

Woningtype	Verkeersaantrekkende werking (per woning, per dag)	Aantal	Totaal verkeersaantrekkende werking
Vrijstaand	8,2	27	221,4
Twee-onder-een-kap/geschakeld	7,8	13	101,4
Rij	7,4	65	481
Appartementen	6,0	21	126
TOTAAL		126	929,8

Op basis van bovengenoemde woningtypen, aantallen en omgevingstype worden in totaal maximaal 929,8 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten middels een tweetal aansluitingen op De Oosters. Via De Oosters is door de kern Oudheusden onder meer de N267 te bereiken tussen Wijk en Aalburg en Drunen/Nieuwkuijk. In oostelijke richting leidt De Oosters verder naar de kern Herpt. De twee aansluitingen op De Oosters dienen in de uitwerking haaks op de bestaande weg te worden aangesloten. Daarnaast dienen de ontsluitingen uitgevoerd te worden met een plateau.

Aangezien de ontsluiting van de regio voornamelijk via de N267 zal plaatsvinden en in mindere mate richting Herpt, wordt uitgegaan van een verdeling van 80% van het totale aantal verkeersbewegingen in westelijke richting naar Oudheusden en 20% in oostelijke richting naar Herpt. Op basis van het totale aantal verkeersbewegingen komt dit neer op 743,8 in westelijke richting en 186 verkeersbewegingen in oostelijke richting. In westelijke richting zal het verkeer verdelen over diverse routes richting de N267, onder meer via de Irenestraat/Everardus van Gochstraat dan wel Vermeerstraat/Rembrandtlaan.

Voor bewegingen van en naar het plangebied door de kern Oudheusden zijn bovengenoemde twee routes het meest geschikt; uitgaande van een gelijkmatige verdeling van de verkeersbewegingen over beide routes, zal per route een toename van 371,9 verkeersbewegingen. Dit is nog onder te verdelen in verkeer vanaf het plangebied en verkeer richting het plangebied (eveneens 50/50). Dit betekent dat via de Everardus van Gochstraat/Irenestraat circa 185,95 verkeersbewegingen per dag extra zullen plaatsvinden richting het plangebied en evenveel in de omgekeerde richting. Voor de route Vermeerstraat/Rembrandtlaan geldt hetzelfde aantal.

Beide routes betreffen erftoegangswegen type II, zoals ook vermeld in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP). De gemeente Heusden gaat uit van maximale etmaalintensiteiten voor erftoegangswegen van 4.000 motorvoertuigen voor dergelijke wegen. Met de toename van 371,9 verkeersbewegingen per route zal deze maximale intensiteit niet worden overschreden.

De Irenestraat/Everardus van Gochstraat en Vermeerstraat/Rembrandtlaan zijn 30 km/u-gezoneerd en ingericht als verkeer- en verblijfsgebied. De inrichting van beide routes is reeds hierop ingericht. Door de beperkte breedte van de straten, de langsparkerende auto's en diverse verkeersmaatregelen (drempels, bloembakken) zullen er ten gevolge van de planontwikkeling aan De Oosters geen verkeersonveilige situaties ontstaan langs deze routes.

In de huidige situatie is de verkeersintensiteit over De Oosters nog laag; behoudens de verbinding met de kern Herpt zijn er weinig verkeersaantrekkende functies langs deze weg. De Oosters is tevens als ontsluiting voor Herpt van ondergeschikt belang, daar de meeste verkeersbewegingen van en naar deze kern over de Herptseweg plaatsvinden.

Gezien de mogelijke spreiding van de verkeersbewegingen en de huidige, beperkte aantallen verkeersbewegingen die gebruik maken van De Oosters zal het planvoornemen geen onoverkomelijke problemen voor de bestaande infrastructuur opleveren. Vanuit verkeerskundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van deze locatie.

5.3.2 Parkeren

Conform de wijzigingsbevoegdheid in het geldend bestemmingsplan 'Oudheusden' dient ten behoeve van de woningen te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen; uitgangspunt hierbij is het meest recente parkeerbeleid van de gemeente Heusden (Nota Parkeernormen Heusden).

In het stedenbouwkundig ontwerp zoals beschreven in paragrafen 3.2 en 3.3 van deze toelichting is met deze eis rekening gehouden. In onderstaande tabellen is de parkeerbehoefte van het stedenbouwkundig ontwerp weergegeven en het aantal te realiseren parkeerplekken, op basis van dit ontwerp (bestaande uit 126 woningen). De parkeerbehoefte is bepaald op basis van het Parkeerbeleid Heusden (2016) voor de rest bebouwde kom en het buitengebied.

Parkeerbehoefte

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Aantal parkeerplekken
Rijwoning klein (beuk 4,2 m)	4	1,8	7,2
Hoekwoning klein (beuk 4,2 m)	2	1,8	3,8
Rijwoning groot (beuk 5,4 m)	33	1,8	59,4
Hoekwoning groot (beuk 5,4 m)	12	1,8	21,6
Hofwoning	14	1,8	25,2
Twee-onder-een-kapwoning	13	2,0	26
Vrijstaande woning	27	2,3	62,1
Appartement	21	2,0	42
TOTAAL	126		247,3 (afgerond 248)

In totaal zijn er binnen het plangebied 248 parkeerplekken benodigd. Bij het stedenbouwkundig schetsontwerp is gerekend met 152 parkeerplekken in de openbare ruimte. Aangezien dit meer dan de helft van de parkeerbehoefte betreft, wordt hiermee ruimschoots voldaan aan de eis uit het gemeentelijk parkeerbeleid om per woningtype een minimum aantal parkeerplekken openbaar toegankelijk te maken.

Daarnaast worden per deelgebied de onderstaande parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd.



Privé parkeerplekken per deelgebied

Verdeeld naar woningtypen worden de volgende parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd:

Woningtype	Aantal parkeerplekken privé
Rijwoningen / hofwoningen	48
Hoekwoningen	29
Twee-onder-een-kapwoningen (2 per woning)	22
Vrijstaande woningen (2 per woning)	4
TOTAAL:	103

In totaal worden er 103 parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd. In totaal worden 255 parkeerplekken binnen het plangebied gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de normen uit het gemeentelijk parkeerbeleid.

Daarnaast is één van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid dat wordt voorzien in ten minste 2 parkeerplekken per woning binnen het plangebied. Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp, bestaande uit 126 woningen, wordt met bovenstaand aantal parkeerplekken (255 stuks) voldaan aan deze voorwaarde.

Het wijzigingsplan staat ten hoogste 126 woningen binnen het plangebied toe. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in de benodigde parkeerplekken, ook wanneer de totale planologische mogelijkheden met andere woningtypen worden benut. Het plan kan en zal voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied. Hiertoe is in het wijzigingsplan een regeling opgenomen die het gebruik van de woningen zonder te voorzien in voldoende parkeerplekken als strijdig gebruik aanmerkt.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukennissen van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap kan worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.4.2 Voorgenomen ontwikkeling en bepaling omgevingstype

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 126 woningen. De beoogde woningen betreffen gevoelige functies in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven.

Bepaling omgevingstype

Met het huidige plan is beoogd een nieuwe woonwijk toe te voegen aan de kern Oudheusden; het plan bestaat uitsluitend uit woningen. Hoewel in de omgeving een provinciale weg en sportvelden aanwezig zijn, wordt (vanuit het plan zelf geredeneerd) een ontwikkeling gerealiseerd met gebiedstype 'rustige woonwijk'. Hiertoe dienen in het onderzoek de richtafstanden conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt te worden.

5.4.3 Toetsing

Onderzoek 'bedrijven & milieuzonering'

Met de beoogde toevoeging van woningen binnen het plangebied aan De Oosters worden gevoelige objecten toegevoegd aan de omgeving. Daarom moet in de omgeving worden nagegaan of er mogelijk bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn die invloed hebben op de ontwikkelingen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door SPA WNP ingenieurs de inwaartse milieuzonering in beeld gebracht. De uitkomsten hiervan zijn

in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen. In onderstaande tabel zijn de in de omgeving aanwezige functies weergegeven. De nummers op de bijbehorende afbeeldingen corresponderen met de betreffende functies in de tabel:



Ligging functies in de omgeving plangebied (geel omlind)

Bestemming (nr. in afbeelding)	Omschrijving (SBI-2008 code)	Cat.	VNG-richtafstand (rustige woonwijk)	Werkelijke afstand
Sport (1)	Veldsportcomplex met verlichting	3.1	Geur: 0 m Stof: 0 m Geluid: 50 m Gevaar: 0 m	Circa 15 meter
Maatschappelijk (2)	Buurt- en clubhuizen	2	Geur: 0 m Stof: 0 m Geluid: 30 m Gevaar: 0 m	Circa 50 meter
Bedrijf (3)	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: < 10 MVA	2	Geur: 0 m Stof: 0 m Geluid: 30 m Gevaar: 10 m	Circa 95 meter

Uit de inwaartse milieuzonering blijkt, dat uitsluitend het sportveld als milieubelastende bestemming hinder kan geven aan de milieugevoelige bestemmingen binnen het plangebied. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter tot de sportvelden voor het aspect 'geluid'. Het effect van geluid vanaf de sportvelden op de nieuwe woningen is nader onderzocht middels een akoestisch onderzoek industrielawaai. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 5.5.3 van deze toelichting.

Verder zijn er geen functies in de omgeving gesitueerd die invloed hebben op de beoogde ontwikkeling. Omgekeerd vormen de beoogde woningen geen belemmering voor omliggende bestemmingen.

5.4.4 Conclusie

Het aspect 'geluid' wordt in paragraaf 5.5 verder uitgewerkt. Met inachtneming van voornoemde wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' voor het overige geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4.5 Lichthinder

De ten westen van het plangebied gelegen sportvelden zijn voorzien van verlichtingsarmaturen bij de voetbalvelden en tennisbanen. Aangezien de beoogde woningen binnen het plangebied gevoelige objecten betreffen, dient nagegaan te worden of er mogelijk sprake is van lichthinder door de verlichtingsarmaturen. Hiervoor is door SPA WNP ingenieurs een lichthinderonderzoek uitgevoerd naar de effecten van de verlichtingsarmaturen

bij naastgelegen sportvelden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Uit de uitgevoerde metingen blijkt dat er waarschijnlijk geen sprake is van een te hoge verlichtingssterkte. Wel lijkt er binnen een afstand van 60 meter van de lichtmasten sprake te zijn van een te hoge lichtsterkte. Voor de woningen die dicht bij het middelste voetbalveld gerealiseerd worden, wordt geadviseerd om te voorkomen dat er vanuit de woningen rechtstreeks in de lampen gekeken wordt.

Om hinder door de verlichting bij de sportvelden te voorkomen zal uit onderstaande maatregelen een keuze worden gemaakt. Deze maatregelen zijn in de als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen rapportage allen als effectief aangewezen:

- Ontwerp van de woningen binnen 60 meter van de lichtmasten dusdanig aanpassen dat niet rechtstreeks in de lampen wordt gekeken;
- Afschermingskappen toepassen op de lichtmasten;
- Afstellen van de hoek waaronder de verlichting op de sportvelden schijnt.

Gekozen wordt om met gemeente en sportclub in overleg te gaan over het plaatsen van lamellen om uitstraling van licht buiten de sportvelden te voorkomen.

5.4.5.1 Conclusie

De voorbehouden zoals beschreven in de als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen onderzoeksrapportage hebben opvolging gekregen in de verkavelingsopzet. Met de toepassing van lamellen op de armaturen van de lichtmasten zal lichthinder ter plekke van de woningen grenzend aan de sportvelden worden voorkomen. Ter verzekering van het goed woon- en leefklimaat in de geprojecteerde woningen is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat lichthinder niet meer mag bedragen dan de grenswaarden zoals opgenomen in de Richtlijn Lichthinder zoals uitgegeven door de NSVV (uitgave januari 2018), waarbij het omgevingstype E3 van toepassing is. Hiermee dient bij de uitwerking en het uiteindelijke gebruik van de woningen voldaan te worden aan deze richtlijnen.

Het aspect 'lichthinder' vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geluid

5.5.1 Beoordelingskader

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de ruimtelijke procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Geluidbeleid gemeente Heusden

Aanvullend op het gestelde in de Wet geluidhinder heeft de gemeente Heusden richtlijnen vastgelegd voor het vaststellen van hogere waarden (Beleid hogere waarden Wet geluidhinder, gemeente Heusden). Indien de berekende geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, moet er voldaan worden aan deze richtlijnen.

In de beleidsregels zijn, kort samengevat, de volgende aspecten opgenomen die van belang zijn voor de realisatie van nieuwe woningen:

1. Hogere waarden worden alleen verleend als middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidbelasting niet verlaagd kan worden tot de voorkeurswaarde.
2. De woning dient ten minste één geluidluwe gevel te hebben.

3. Er moet naar gestreefd worden om minimaal één geluidluwe buitentruimte aan een geluidluwe gevel te realiseren. Volgens het beleid mag hier alleen van afwijken worden op grond van zwaarwegende stedenbouwkundige aspecten. Voor het voorliggende plan heeft de gemeente aangegeven dat zij geen zwaarwegend stedenbouwkundig aspect zien om af te wijken: Het is een vrij overzichtelijke geluidssituatie met maar aan één zijde van het plan één bron die er toe doet. Afwijken hoort meer bij situaties, zoals op hoog geluidbelaste locaties met aan verschillende kanten geluidbronnen of als geen andere indeling mogelijk is.

5.5.2 Onderzoek wegverkeerslawaai

Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden er geluidsgevoelige functies aan de omgeving toegevoegd. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat langs wegen geluidszones liggen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Het plangebied ligt deels in het buitengebied (buiten de kom). De breedte van de geluidszones is als volgt:

- een weg met één of twee rijstroken: 250 meter;
- een weg met drie of meer rijstroken: 400 meter;
- een weg bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De afstand wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook van de weg tot de gevel van het gebouw.

De beoogde woningen liggen binnen de geluidszones van de N267 en De Oosters. Hiertoe is het gestelde in de Wet geluidhinder van toepassing en dient het geluidsniveau in de beoogde nieuwbouw op basis van het Bouwbesluit te worden getoetst. Hiertoe heeft SPA WNP ingenieurs een wegverkeerslawaai onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Geluidbelasting

Omdat voorliggend wijzigingsplan een flexibele invulling van de woonvelden toestaat, is het onderzoek maximaal toegesneden op de bouwvlakken als zijnde de rekenpunten voor de geluidbelasting op de uiterste mogelijke plek van de gevels van de woningen. Daarnaast is de verkaveling zoals ook opgenomen in hoofdstuk 3 doorgerekend. Uit de berekeningen volgen de volgende waarden:

- 60 dB ten gevolge van het verkeer op de N267 op de grenzen van de maximale bouwvlakken en maximaal 59 dB ter plaatse van de gewenste woningen volgens de proefverkaveling. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale te ontheffen waarde van 63 dB;
- 33 dB ten gevolge van het verkeer op De Oosters (buiten bebouwde kom) op de grenzen van de maximale bouwvlakken en maximaal 32 dB ter plaatse van de gewenste woningen volgens de proefverkaveling. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder;
- 39 dB ten gevolge van het verkeer op De Oosters (binnen bebouwde kom, 30 km/u), zowel ter plaatse van de grenzen van de maximale bouwvlakken als de gevels van de gewenste woningen volgens de proefverkaveling. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezonde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op deze 30 km/u-weg aanvaardbaar is.

Maatregelenafweging

De Wet geluidhinder schrijft voor om bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger te onderzoeken. In principe zijn de volgende maatregelen denkbaar om de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen te reduceren:

1. een geluidscherm direct langs de weg of op de terreingrens van het bouwplan;
2. toepassen van een geluidreducerend wegdektype;
3. verlagen van de rijdsnelheid c.q. andere route;
4. de afstand tussen de weg en de nieuwe woningen vergroten;
5. een geluidscherm aan de geluidbelaste gevels c.q. plaatselijke geluidschermen;
6. de geluidbelaste gevels voorzien van loggia's;
7. de geluidbelaste gevels uitvoeren als dove gevel.

Ad. 1

Het realiseren van een geluidscherm direct langs de weg is geen optie, aangezien deze gronden buiten het plangebied van initiatiefnemer zijn gelegen en tevens niet in eigendom zijn. Het realiseren van geluidschermen op de terreingrens van het bouwplan biedt mogelijkheden voor het realiseren van geluidluwe gevels op begane grond en eerste verdieping en geluidluwe buitenruimten, maar niet voor geluidluwe gevels op de tweede verdieping van alle woningen.

Een alternatief is het realiseren van een grondwal in de groenzone tussen de provinciale weg en het plangebied. Met het realiseren van een grondwal kan voor alle woningen een aanvaardbare situatie (minder dan 48 dB geluidbelasting op de gevels) worden gerealiseerd. De gronden van de groenzone zijn op dit moment echter niet in eigendom van initiatiefnemer. Onderstaande afbeelding geeft de situatie weer wanneer een grondwal op deze locatie zou worden gerealiseerd.



Schetsontwerp realisatie grondwal (rechterzijde) tussen N267 en toekomstig woongebied

Ad. 2

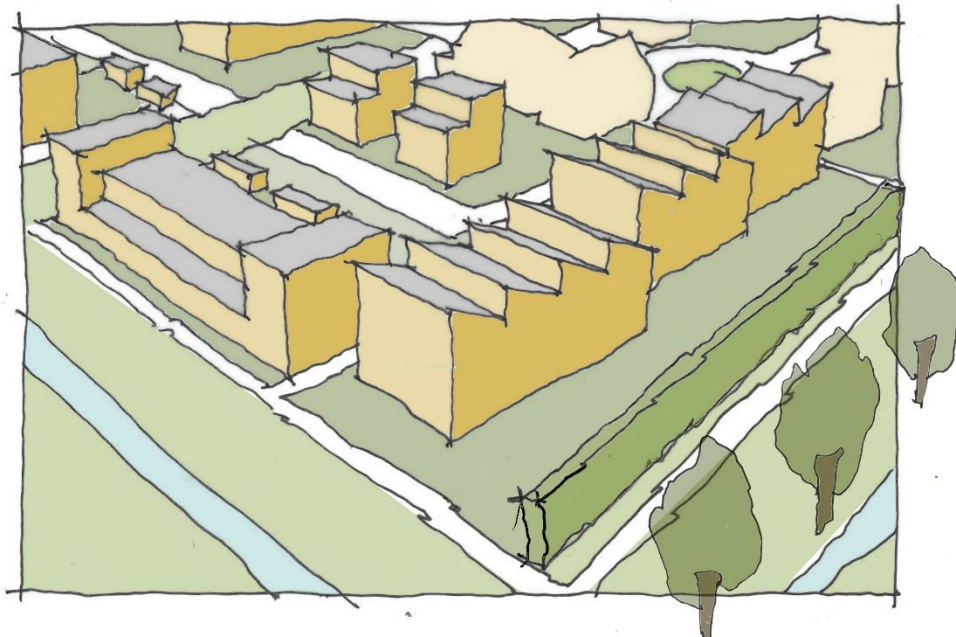
Toepassen van geluidreducerend wegdektype is een zaak van de provincie, daar de N267 een provinciale weg betreft. Zij kunnen middels een kosten/baten-analyse afwegen of dit een doelmatige investering is.

Ad. 3

De N267 is een drukke weg met een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de regio. Het verkeer omleiden is geen optie. Het verlagen van de rijsnelheid op deze weg is geen optie, omdat deze weg een doorstroombaan heeft.

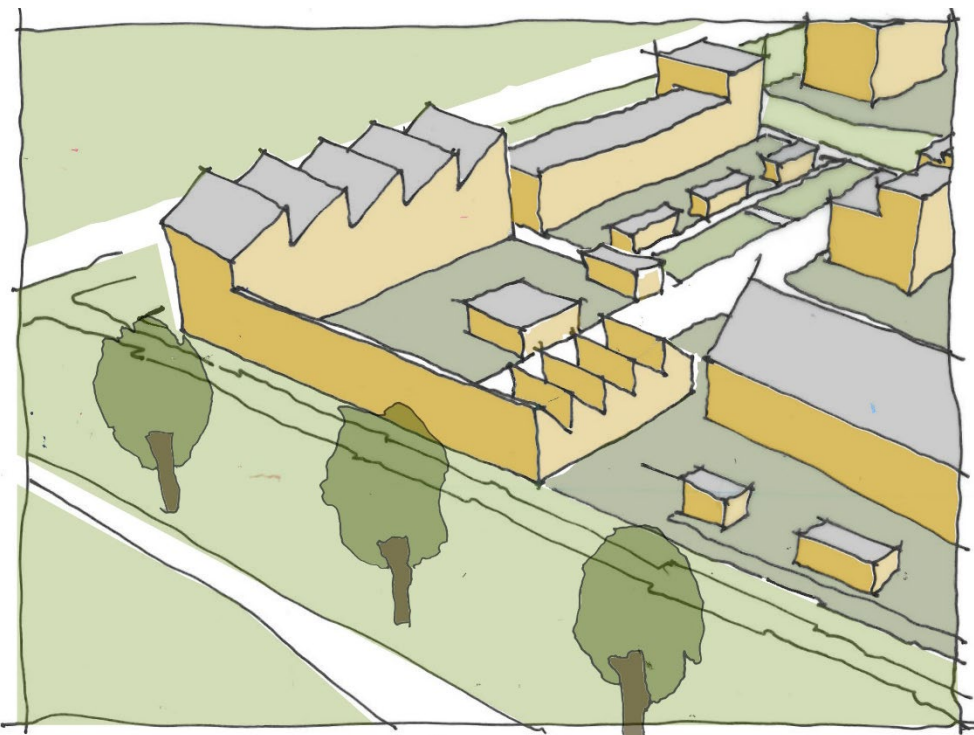
Ad. 4

De nieuwe woningen kunnen binnen het plangebied niet op een relevant ruimere afstand van de wegen gerealiseerd worden, zodanig dat overal voldaan wordt aan de voorkeurswaarde zonder het bouwplan drastisch te wijzigen (veel minder woningen). Wel is het mogelijk om middels extra maatregelen (genoemd onder 1) en een wijziging in het stedenbouwkundig plan ten opzichte van de huidige verkaveling meer woningen te realiseren die beschikken over een geluidluwe gevel. Zo kunnen woningen aan de zijde van de provinciale weg anders gepositioneerd worden, waardoor ze fungeren als geluidscherm voor de achterliggende woningen (zie onderstaande afbeelding).



Gedraaide woningen aan de zijde van de N267

Daarnaast kan een in het bouwplan geïntegreerde muur aan de zijde van de provinciale weg een oplossing bieden voor het geluid in de achtertuinen van de naastgelegen woningen en op delen van de bijbehorende gevels (zie onderstaande afbeelding).



Geïntegreerde tuinmuur in stedenbouwkundig plan

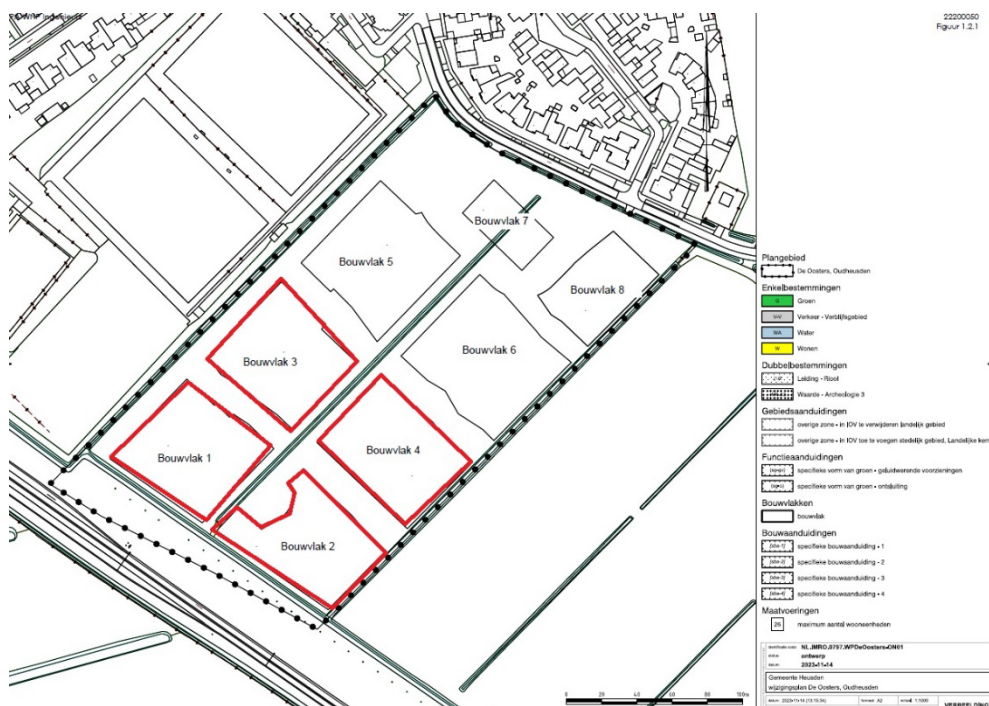
Ad. 5/6

Geluidschermen aan de gevels en het uitvoeren van buitenruimten als inpandige balkons (loggia's) kan de geluidbelasting op de gevels reduceren en als niet geluidbelaste gevels kenmerken. Het is in deze situatie vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst om voor veel van de woningen dergelijke maatregelen te treffen.

Ad. 7

Het toepassen van dove gevels wordt normaliter alleen toegepast indien de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting overschreden wordt, wat hier niet het geval is. Een dove gevel legt beperkingen op aan de indeling van de woningen en het uiterlijk van de gevel. Het is voor de nieuwe woningen niet gewenst om gevels uit te voeren als dove gevel.

Naast de maatregelenafweging zal voor de geluidgezoneerde wegen waarvoor overschrijdingen van de voorkeurswaarde op de gevels van de beoogde woningen optreden een ontheffing voor hogere waarden worden aangevraagd. Deze aanvraag ligt vast in het als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen ontwerpbesluit Hogere Waarden Geluidhinder. In onderstaande afbeelding is weergegeven voor welke bouwvlakken ten gevolge van de N267 hogere waarden zijn aangevraagd.



Bouwvlakken waarvoor hogere waarden conform Wet geluidhinder (t.g.v. geluid vanaf N267) zijn aangevraagd

Planologische borging

Omdat de uiteindelijke definitieve verkaveling binnen het wijzigingsplan nog niet vastligt, kan de situatie qua geluidbelasting van uiteindelijke daadwerkelijke locaties van gevels nog wijzigen. Afhankelijk van de definitieve verkaveling kunnen concrete maatregelen worden toegepast waarmee voldaan zal worden aan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van alle woningen. Om dit vooruitlopend op de definitieve verkaveling in het wijzigingsplan te borgen is in de bestemming 'Groen' aan de zijde van de N267 en aan de zijde van de sportvelden een aanduiding opgenomen waarmee het mogelijk wordt gemaakt om een geluidscherm toe te voegen. Aan de bestemming 'Wonen' is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, waarmee het gebruik van de nieuwe woningen alleen is toegestaan wanneer voldaan wordt aan het geluidbeleid van de gemeente Heusden. De gekozen maatregelen moeten daarmee gerealiseerd worden en duurzaam in stand worden gehouden. Op basis van voorgaande maatregelenafweging staat in voldoende mate vast dat aan het geluidbeleid voldaan kan worden en is de haalbaarheid van het plan vastgesteld.

5.5.2.1 Conclusie wegverkeerslawaaï

In de aanvraag omgevingsvergunning bouwen zal voor de daadwerkelijke locatie van de woningen de geluidbelasting van de gevels moeten worden vastgesteld. Voor de woningen die dan een geluidbelasting van meer dan 48 dB op de gevel hebben dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd; hiertoe is een aanvullend onderzoek gevelwering benodigd. Ook dient aan de overige voorwaarden uit het geluidbeleid van gemeente Heusden voldaan te worden. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen op basis van de definitieve verkaveling dient uit geluidsonderzoek te blijken

dat aan het geluidbeleid van gemeente Heusden voldaan wordt en ter plekke van iedere woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van dit wijzigingsplan zal een ontheffing tot hogere grenswaarde aangevraagd worden. Het ontwerpbesluit Hogere Waarden Geluidhinder is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

5.5.3 Onderzoek industrielawaai

Een deel van de beoogde woningen wordt gerealiseerd binnen de richtafstand voor geluid behorende tot de sportvelden ten westen. Om de geluidsbelasting afkomstig van de sportvelden op de beoogde woningen te bepalen en deze te toetsen aan een goede ruimtelijke ordening heeft SPA WNP ingenieurs een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

In het onderzoek is rekening gehouden met de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus ten gevolge van activiteiten op de naastgelegen sportvelden.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus zijn berekend voor de trainingen en wedstrijden op de voetbalvelden. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat zowel in trainings- als wedstrijdsituaties, rekening houdend met alle activiteiten, op alle ontvangerpunten (ruim) wordt voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie en aan de standaard geluidseisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Er is, voor wat betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de woningen. Omgekeerd worden de activiteiten van de voetbalclub niet beïnvloed door de woningen.

Maximale geluidsniveaus

Ook zijn de maximale geluidsniveaus die zich voor doen tijdens trainingen en wedstrijden op de voetbalvelden bepaald. Alle activiteiten zijn uitgezonderd van toetsing in het kader van het Activiteitenbesluit; door het sportpark wordt derhalve voldaan aan de standaard eisen van het Activiteitenbesluit. De woningen beïnvloeden de mogelijkheden op de voetbalvelden niet.

Door het schreeuwen van bezoekers en spelers tijdens trainingen in de avondperiode worden de richtwaarden van stap 3 van de VNG overschreden bij woningen aan de noordwestzijde van het plan met maximaal 5 dB(A). De overschrijdingen treden uitsluitend op ter hoogte van de eerste en tweede verdiepingen van de woningen. Hier zijn geen buitenruimten voorzien. Gelet op de eisen uit het Bouwbesluit dient de gevelwering van de woningen minimaal 20 dB te bedragen. Met een standaard gevelwering kan in de woningen worden voldaan aan de normaal te hanteren beoordelingswaarde voor een goed woon- en leefklimaat in de avondperiode.

Daarnaast zouden bezoekers tijdens de trainingen in de avondperiode geweerd kunnen worden aan de zuidoostzijde van de velden. Met deze maatregel kan het goede woon- en leefklimaat bij de woningen worden gegarandeerd.

Ook tijdens wedstrijden in de avondperiode worden de richtwaarden van stappen 2 en 3 overschreden bij woningen aan de noordwestzijde van het plan met maximaal 5 dB(A). De overschrijdingen treden alleen op ter hoogte van de eerste en tweede verdiepingen van de woningen. Hier zijn geen buitenruimten voorzien. Met een standaard gevelwering (20 dB(A)) kan in de woningen worden voldaan aan de normaal te hanteren beoordelingswaarde voor een goed woon- en leefklimaat in de avondperiode. Gelet op het voorgaande en het feit dat de avondwedstrijden incidenteel worden gespeeld (maximaal 12 keer per jaar) wordt door de overschrijdingen het goede woon- en leefklimaat in de woningen niet beïnvloed.

Plaatsing geluidscherm

Om in de avondperiode te kunnen voldoen aan de richtwaarde van 65 dB zijn zeer lange en hoge geluidschermen nodig. Ten westen van het plangebied kunnen aaneengesloten schermen (massa groter of gelijk aan 10 kg/m²) geplaatst worden met een hoogte van minimaal 8 meter. Als het scherm langs het hek aan de zuidoostzijde van het terrein van de voetbalclub wordt geplaatst, dient dit scherm over de gehele lengte een minimale hoogte van zeven meter te hebben. Vanuit landschappelijk oogpunt is het niet wenselijk om dergelijke lange en hoge geluidschermen te plaatsen.

Equivalent geluidsniveaus voor indirecte hinder

Tot slot is een berekening gegeven van de te verwachten equivalente geluidniveaus bij de woningen veroorzaakt door het verkeer van en naar de sportvelden. Uit de berekeningen blijkt dat de etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting die wordt veroorzaakt door het verkeer van en naar de voetbalvelden maximaal 46 dB(A) bedraagt. Dit is lager dan 50 dB(A), waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de circulaire van 29 februari 1996 over dit onderwerp.

Goed woon- en leefklimaat en afweging ruimtelijke ordening

Het planvoornemen heeft geen nadelige gevolgen voor de voetbalclub aangezien er voldaan wordt aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Hiermee treedt geen belemmering op voor de activiteiten van de voetbalvereniging.

Ondanks het voldoen aan het Activiteitenbesluit zijn bij de eerstelijnswohnungen aan de sportvelden uit de proefverkaveling de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus hoger dan de richtwaarden voor rustige woonwijken. Dit wordt veroorzaakt door stemgeluid tijdens trainingen en fluiten en stemgeluid gedurende wedstrijden.

De woningen langs de sportvelden zijn zoveel mogelijk aaneengesloten waarmee de woningen een afscherpende werking hebben voor de achterliggende woningen. Hierdoor zijn weliswaar de voorgevels van de woningen hoger geluidbelast, maar is er wel sprake van een geluidluwe gevel aan de achterzijde inclusief geluidluwe tuin. Aan deze zijde zullen ook slaapkamers gerealiseerd worden. Ook zullen de geluidniveaus binnen in de woningen lager zijn dan de normaal te hanteren beoordelingswaarde voor een goed woon- en leefklimaat. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in de opzet van het plan zoals weergegeven in de proefverkaveling sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen.

Het bestemmingsplan maakt een flexibele indeling van de bouwvlakken qua situering van de beoogde woningen mogelijk. Uit het onderzoek, gebaseerd op de proefverkaveling, blijkt dat met toepassing van afscherpende maatregelen voorzien kan worden in een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de in de proefverkaveling geprojecteerde woningen. In de praktijk kan de definitieve verkaveling echter afwijken. Hiertoe is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke voorziet in de voorwaarde dat aangetoond moet worden dat aan het wettelijk geldende geluidsniveau in de geluidgevoelige verblijfsruimten van de woning en de kader van het gemeentelijk geluidbeleid voldaan moet worden alvorens de woningen daadwerkelijk gebouwd en gebruikt mogen worden. Hiermee is te allen tijde verzekerd dat ter plaatse van de woningen in de definitieve verkaveling sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die vastlegt dat aan de zijde van de sportvelden aangegebouwde woningen gerealiseerd dienen te worden met de voorgevel tevens aan de zijde van deze sportvelden. Hiermee is een afscherpende werking voor achterliggende woningen verzekerd.

5.5.3.1 Conclusie industrielawaai

Het aspect 'industrielawaai' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.4 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Agrarische geurhinder

5.6.1 Beoordelingskader

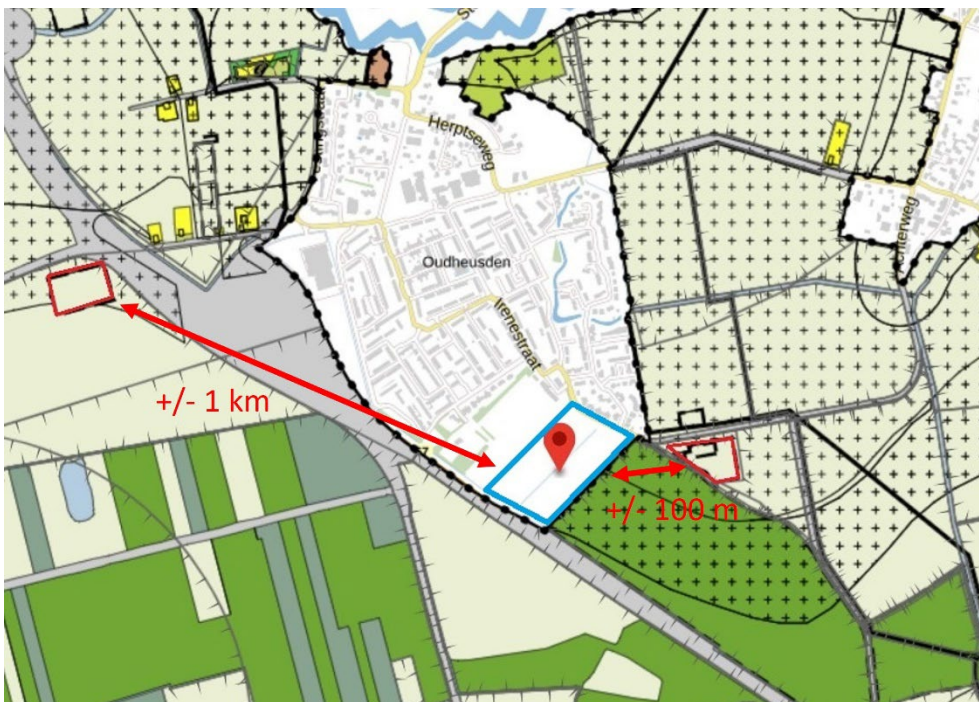
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, de locatie of deze al dan niet is gelegen in een concentratiegebied en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object). Een geur gevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer geur gevoelige objecten. De beoogde woningen binnen het plangebied dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

5.6.2 Onderzoek agrarische geurhinder

In het kader van onderzoek is een inventarisatie gemaakt van veehouderijen in de omgeving. Volgens het vigerend bestemmingsplan is de dichtstbijzijnde veehouderij gevestigd aan De Oosters 1. Ter plekke kent het bestemmingsplan een agrarisch bouwvlak met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. In de praktijk bevindt zich op deze plek echter een loonbedrijf. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een richtafstand van 50 meter voor geluid en 30 voor geur. Niettemin dient getoetst te worden aan de maximale planologische mogelijkheden, hier zijnde een veehouderij, waarvoor een afstand van 100 meter voor geur geldt. De kortste afstand tussen het plangebied en het agrarisch bouwvlak bedraagt 106 meter, waarmee dus voldaan wordt aan de richtafstanden.

Aan de Polderweg 1A te Oudheusden bevindt zich hierna de dichtstbijzijnde veehouderij. Gezien de ruime afstand tussen het agrarisch bouwvlak van deze veehouderij en het plangebied (circa 1 kilometer) is er geen geurhinder te verwachten vanwege dit bedrijf. In de omgeving van het plangebied zijn verder geen veehouderijen gesitueerd die mogelijk voor geurhinder ter plekke van de beoogde woningen kunnen zorgen. Omgekeerd belemmeren de beoogde woningen geen veehouderijen in de omgeving in hun mogelijkheden.



Veehouderijen in omgeving plangebied (blauw omlijnd)

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.7.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 126 woningen. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit blijkt eveneens uit de berekening op basis van de NIBM-tool (zie onderstaande afbeelding). Het uitvoeren van een

luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voor- genomen ontwikkeling.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	929,8
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,46
PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Berekening luchtkwaliteit op basis van NIBM-tool

5.8 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

5.8.1 Beleid

5.8.1.1 Beleid Waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- Doorlopen van afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer";
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

In Brabant één keur

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

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Uitgangspunt van de keur is en blijft dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze 'hydrologisch neutraal' dienen te zijn. Onderstaande toelichting geeft aan wat hieronder verstaan moet worden.

Verhardingstoename tot 500 m²

In de nieuwe keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 500 m² vrijgesteld van compensatie omdat er, vanuit het watersysteem geredeneerd, geen aanleiding bestaat om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Echter zal het regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen toch een hemelwatervoorziening wordt verlangd. Bovendien kan een voorziening wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Gevoeligheidsfactor

Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Voor gebieden worden er drie gevoeligheidsfactor waarden gehanteerd: ¼ (droge gebieden met een GHG groter dan 80 cm-mv, ½ (GHG 40 – 80 cm-mv) en 1 (natte gebieden met een GHG kleiner dan 40 cm-mv).

Welke gevoeligheidsfactor van toepassing is, kan worden afgelezen van de op 26 februari 2015 vastgestelde kaart 'Algemene regels versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak' van waterschap Aa en Maas.

Verhardingstoename van 500 m² tot 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² is de volgende rekenregel opgenomen: benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m).

Verhardingstoename boven 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels.

Keur

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

Legger

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

5.8.1.2 **Beleid gemeente Heusden**

Waterplan 2023-2027

De gemeente Heusden heeft haar waterbeleid onder meer vastgelegd in het Waterplan 2023-2027. Het beleid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gaat ervan uit dat bij extreme neerslag de openbare ruimte zo goed mogelijk wordt benut ten behoeve van het opvangen van hemelwater. Zo kunnen speelvelden, pleinen of openbaar groen onder water lopen, waarbij water daar enkele uren of misschien wel dagen kan staan. Nieuwe ontwikkelingen worden waterrobuust ingericht en, indien mogelijk, hydrologisch positief. Het beleid is erop gericht verdere verstening tegen te gaan en in te zetten op het ontharden en vergroenen van de openbare ruimte.

Uitgangspunt bij het realiseren van waterberging is dat op de plek waar het hemelwater valt 60 mm waterberging gerealiseerd dient te worden. De ondergronds afvoercapaciteit moet voldoende zijn om dergelijke buien te kunnen afvoeren. De bovengrondse verwerkingscapaciteit moet (samen met de ondergrondse afvoercapaciteit) voldoende zijn om ten minste een bui van 70 mm in 1 uur te kunnen verwerken.

Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Heusden

Samenvattend is in de verordening opgenomen dat bij nieuwbouw de strategie gehanteerd wordt om alleen hemelwater te ontvangen van particulieren en bedrijven die technisch en/of milieukundig niet in staat zijn dit zelf te verwerken. Dit betekent dat bij nieuwbouwplannen in eerste instantie het hemelwater op eigen terrein verwerkt moet worden.

5.8.2 **Waterplan**

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft Pro Ruimte in een waterplan de wateropgave voor het initiatief aan De Oosters in beeld gebracht. De conclusies uit dit waterplan zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

Huidige situatie

De locatie is gelegen aan De Oosters te Oudheusden. Het huidige terrein bestaat uit gras en akkerland, met een variërende maaiveldhoogte van 0,70 m + NAP aan de zuidwestkant tot 0,97 m + NAP aan de noordoostkant. Uit boringen in het kader van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodem vanaf maaiveld tot 0,5 m–mv bestaat uit klei, met daaronder van 0,5 m–mv tot 0,7 m–mv een laag veen. Onder het klei en veen bevindt zich tot minimaal 25 m–mv een pakket zand, afwisselend bestaand uit fijn tot grof zand en grind.

Het plangebied is gelegen in een zone met een zomerpeil van 0,00 m NAP en een winterpeil van 0,32 – NAP. Uit grondwatermetingen van de gemeente Heusden blijkt dat de GHG in het gebied 0,40 m + NAP bedraagt.

Aan de westzijde van het plangebied ligt een A-watgang langs de provinciale weg. Verder bevinden zich in het plangebied diverse B-watgangen die het terrein doorkruisen.

Wateropgave toekomstige situatie

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van circa 126 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen, erven, ontsluitingswegen en andere verharde oppervlakten. Het plangebied wordt voorzien van twee groene wiggén. De bestaande B-watgangen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied blijven gehandhaafd, evenals de A-watgang aan de westzijde van het terrein. Het plangebied wordt ontsloten via De Oosters (gelegen op circa 1,45 m + NAP). De B-watgang die langs De Oosters loopt wordt ter plekke van de ontsluitingen gedempt.

Waterbergingsopgave

Vanuit het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Heusden ligt er een opgave om 60 mm water per m² verhard oppervlak te bergen en te infiltreren of vertraagd af te voeren. In onderstaande tabel is het toekomstige verhard oppervlak weergegeven. Voor het uitgifbaar gebied wordt gerekend met een % verhard per m² uitgifbaar. Daarbij is er een tweedeling gemaakt in een deel met ruime kavels en dus procentueel minder verhard oppervlak (30% van het uitgifbaar gebied) en een deel met minder ruime kavels (70% van het uitgifbaar gebied).

Berekening verhard oppervlak	Oppervlak	% verhard	m ² verhard
Totaal uitgifbaar gebied	26.373 m ²		
30% uitgifbaar gebied bestaat uit ruime kavels	12.157 m ²	75%	9.118 m ²
70% uitgifbaar gebied bestaat uit normale kavels	14.215 m ²	95%	13.504 m ²
Verharding openbare ruimte (incl. half-verharding)	9.109 m ²	100%	9.109 m ²
Totaal verhard oppervlak			31.731 m²

Met een bergingseis van 60 mm per m² oppervlakteverharding komt de waterbergingsopgave neer op in totaal 1.904 m³ aan waterberging.

Waterberging uitgifbaar terrein

Het beleid van de gemeente Heusden gaat uit van eerst bergen op eigen terrein, indien mogelijk. Alleen wanneer dit technisch en/of milieukundig niet realiseerbaar is, mag worden afgewenteld op de openbare ruimte. De benodigde waterberging op particulier terrein wordt geborgd middels onderstaand artikel in de regels van het wijzigingsplan:

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Ten behoeve van het voorzien in voldoende waterberging geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen alleen wordt verleend als is aangetoond dat op eigen terrein met de bouw wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening van 60 mm per m² verharding en die voorziening ook in stand wordt gehouden.

Voor realiseren van berging op uitgifbaar terrein zijn diverse ondergrondse infiltratievoorzieningen mogelijk. De daadwerkelijke wijze waarop de waterberging gerealiseerd wordt zal aangedragen en getoetst worden bij de omgevingsvergunning.

Waterberging openbare ruimte

De totale verharding in de openbare ruimte (inclusief halfverharding) bedraagt 1.909 m². Per m² verhard oppervlak is de waterbergingsopgave 60 mm. Dit betekent dat waterberging gerealiseerd moet worden met een volume van 547 m³. De berging zal worden gerealiseerd in de vorm van wadi's. Om wateroverlast nu en in de toekomst bij de beoogde woningen te voorkomen, is het uitgangspunt dat het plangebied zal worden opgehoogd (circa 30 tot 60 cm ophoging). Met de voorgenomen ophoging van het plangebied zal doorgraven van de slecht doorlatende lagen klei en veen niet nodig zijn. Om leegloop van de wadi's te kunnen garanderen is het toepassen van technische maatregelen, zoals het aanleggen van drains onder de wadi's, mogelijk. Hiermee kan het opgevangen water vertraagd worden afgevoerd op het watersysteem.

De GHG bedraagt 0,40 m + NAP. Ervan uitgaande dat er tussen de bodem van de wadi en het GHG ten minste 20 cm ruimte is, zal er ruimte zijn voor circa 55 cm waterberging in de wadi. Het hoogste waterpeil in de wadi bedraagt in dat geval 1,15 m + NAP. Daarmee is er voldoende ruimte tussen de hoogste waterstand in de wadi en de kruin van de weg. De benodigde oppervlakte voor een wadi is minimaal 275 m². De groene ruimte in het plan beslaat circa 4.959 m². Binnen het stedenbouwkundig plan is derhalve voldoende ruimte om de waterberging in te passen.

Aangezien het terrein van noordoost naar zuidwest afloopt, zal het water in de richting van de provinciale weg afstromen. De waterberging zal derhalve zoveel mogelijk gerealiseerd worden in de zuidelijke groene lopers uit het stedenbouwkundig ontwerp in de vorm van wadi's in het groen, zoals aangegeven op onderstaande figuur.



Beoogde locaties waterberging blauw omcirkeld

Compensatie oppervlaktewater

Normaal gesproken dienen b-watgangen die gedempt worden volledig gecompenseerd te worden. Omdat deze ontwikkeling in een attentiegebied van de Keur plaatsvindt is compensatie juist niet noodzakelijk; oppervlaktewateren hebben een verdampend effect en dus een nadelig effect ten aanzien van verdroging. De beoogde compensatie b-watgangen zullen, voor een positief effect, als greppels worden gedimensioneerd waar regenwater in extreme situaties naartoe geleid kan worden. Deze greppels bieden een extra functie in het kader van boven normatief ontwerpen, waarmee ook wateroverlast in de wijk op langere termijn voorkomen kan worden.

In bijlage 1 van het als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen waterplan is aangegeven waar de b-watgangen gecompenseerd gaan worden in de vorm van greppels.

Riooltransportleiding

Ten noordwesten van het plangebied is een riooltransportleiding gesitueerd. Deze leidingen transporteren het afvalwater vanaf het gemeentelijk riool naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Bij riooltransportleidingen dient een zakelijk rechtstrook van 7 meter breed in acht genomen te worden (3,5 meter aan weerszijde gemeten vanuit het hart van de leiding). Deze strook moet vrijgehouden worden voor eventuele onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast moet bij bouwwerkzaamheden nabij de transportleiding van te voren met het waterschap contact op worden genomen, bijvoorbeeld wanneer er met zwaar verkeer wordt gereden. Er moeten dan wellicht tijdelijk aanvullende voorzieningen worden aangebracht om schade aan de leiding te voorkomen.

Ter bescherming van deze leiding is de zakelijk rechtstrook op de verbeelding en in de regels van het wijzigingsplan middels een dubbelbestemming opgenomen.

Attentiegebied Keur

Het plangebied is gelegen in een attentiegebied Keur. De attentiegebieden vormen de buffers tussen de natte natuurpleils en hun omgeving. Binnen deze zones dienen hydrologische verschillen tussen natte natuurpleils en omgeving opgevangen te worden. Ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding van het beschermd gebied zijn niet toegestaan. Activiteiten die invloed kunnen hebben op de grondwaterhuishouding in deze gebieden, zijn daarom meestal watervergunningplichtig.

Conclusies en aanbevelingen

De watertoets leidt tot de volgende conclusies:

- De totale waterbergingsopgave in de openbare ruimte bedraagt 547 m³.
- Het hemelwater afkomstig van particulier terrein wordt op eigen kavel opgevangen. Mocht dit technisch of milieukundig niet haalbaar zijn dan zal aangetoond moeten worden dat deze alsnog in de openbare ruimte opgevangen kan worden.
- De totale DWA-afvoer uit het gebied is 3,8 m³ per uur. Dit kan afgevoerd worden met een pompemaal naar het gemeentelijk rioleringsstelsel.
- De totale compensatie aan oppervlaktewater is maximaal 384 m².

Aanbevelingen:

- Voor de aanpassingen in het watersysteem is een watervergunning van waterschap Aa en Maas en een waterstructuurplan nodig.
- In het waterstructuurplan kan nog verder geoptimaliseerd worden in de waterveiligheid door het gebied zo aan te leggen dat aan de randen het gebied lager ligt dan bij de woningen en door te zoeken naar een verdere optimalisatie van de aanleghoogtes. Met name door te kijken of het plangebied hoger aangelegd kan worden, waardoor er meer drooglegging is.
- Voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan naar een inrichtingsplan dient er aandacht te zijn voor de peilen in het gebied en de afvoer van het hemelwater naar de bergingslocaties door middel van een peilenplan. De groenzone langs de centrale as kan als transportader geïntegreerd worden.
- Voor de aansluiting van het DWA op het gemeentelijk rioolstelsel dienen er afspraken gemaakt te worden met de gemeente Heusden.
- De peilen van de woningen dienen minimaal 30 cm boven de kruin van de weg te liggen om wateroverlast te voorkomen.
- Onderzoeken in samenspraak met waterschap of de potentiële ruimte aan de b-watgang langs het bosgebied te verbreden of door een nieuwe watgang in het bosgebied te realiseren een betere en efficiëntere oplossing is voor compensatie van oppervlaktewater.

5.8.3 Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep versturend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant versturend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.9.2 Quickscan flora & fauna

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Gras Advies ter plekke van het plangebied een quickscan flora & fauna uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

Beschermde gebieden

Het plangebied grenst aan een Natuurnetwerk Brabant (NNB) gebied (ten zuidoosten van het plangebied), maar vormt geen onderdeel van het NNB. Indien aan de volgende zaken wordt voldaan, zal van een negatief effect op het Natuurnetwerk Brabant geen sprake zijn:

Bij realisatie:

- Alleen overdag werken;
- Geen nachtelijke verlichting;
- Geen bomenkap;
- Geen heiwerkzaamheden tijdens de bouw;
- De sloot blijft in zijn geheel behouden (met uitzondering van een tweetal in de toekomst mogelijk te realiseren overkluizingen).

Bij het toekomstig gebruik:

- Openbare straatverlichting blijft altijd op circa 30 meter van de bosrand af en is niet gericht op de bosrand.

Aan bovengenoemde voorwaarden kan en zal met de realisatie en in gebruik name van het plangebied voldaan worden.

Beschermde soorten

De aanwezigheid van essentiële leefgebieden of rust/nestplaatsen van beschermde diersoorten is binnen het plangebied hooguit beperkt tot enkel sporadisch passerende exemplaren. Van een negatief effect op beschermde soorten is geen sprake.

Er zijn 2 watergangen aanwezig in het projectgebied. De watergang aan de rand van het projectgebied (grenzend aan het NNB gebied) blijft ongemoeid. Een andere watergang loopt door het projectgebied heen. Deze watergang zal worden gedempt. Deze watergang is niet geschikt voor beschermde vissoorten. Dit aangezien de watergang niet in verbinding staat met aangrenzende watergangen. Daarnaast valt het projectgebied buiten het verspreidingsgebied van de meeste beschermde vissoorten. Het projectgebied valt wel binnen het verspreidingsgebied van de grote modderkruiper. Voor grote modderkuipters is het ook van belang dat de watergang verbonden is met andere watergangen. Daarom is de aanwezigheid van deze soort in de watergang

redelijkerwijs uit te sluiten. Negatieve effecten op beschermde vissoorten als gevolg van de werkzaamheden zijn uitgesloten.

Vogels

Het plangebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bosschages in het plangebied gebruiken als broedlocatie. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk, onder voorwaarde dat er buiten het broedseizoen om gewerkt wordt, of eventuele nesten in de bosschages tijdens het broedseizoen niet verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming. Mocht er binnen het broedseizoen werkzaamheden gepland staan moet het gebied maximaal drie dagen vóór aanvang van de werkzaamheden door een ecooloog worden vrijgegeven middels een broedvogelinspectie. Tijdens de werkzaamheden wordt aangeraden mitigerende maatregelen te treffen om het gebied broedvrij te houden.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: "De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur."

5.9.3 Stikstofdepositie

De voorgenomen ontwikkeling resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en – depositie. Om te onderzoeken of er sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en –depositie vereist. Hier toe heeft Gras Advies een AERIUS-berekening uitgevoerd en dit verwerkt in een rapportage. Het rapport is als bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen.

5.9.3.1 AERIUS-berekening

De realisatie- en gebruiksfase resulteren in een maximale toename van 0,00 mol N/ha/jr op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hiermee is een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er daarom met betrekking tot stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

5.9.4 Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Beoordelingskader

Algemeen

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

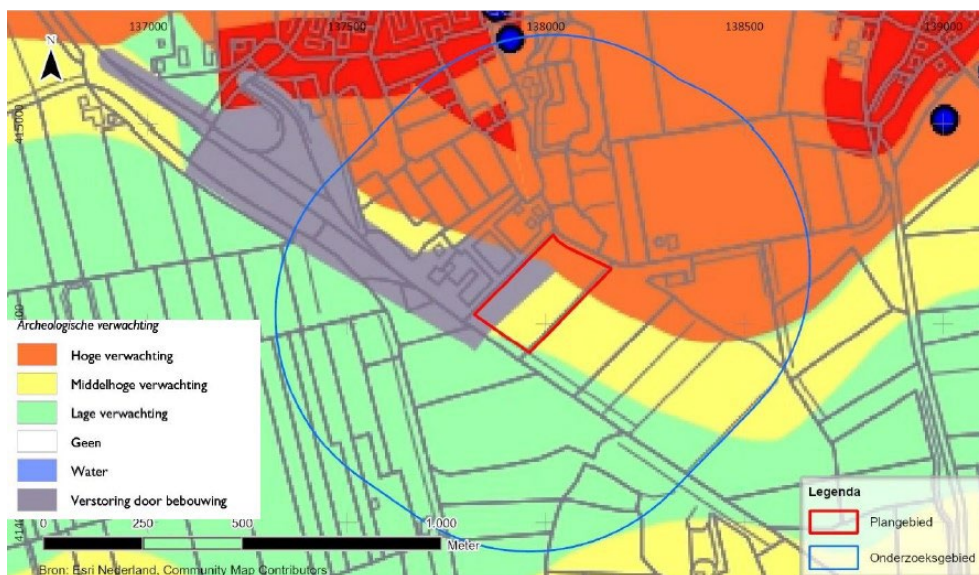
Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het wijzigingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

5.10.2 Archeologie

Het plangebied ligt conform de gemeentelijke beleidskaart deels in de zone "archeologisch waardevol gebied 3" met een hoge verwachtingswaarde en deels in de zone "archeologisch waardevol gebied 4" met een middelhoge verwachtingswaarde. Tot slot is een deel gelegen binnen "archeologievrij gebied", direct ten oosten van de sportvelden. In geen van de zones zijn op de beleidskaart eisen opgenomen; hiervoor dient te worden gekeken naar het bestemmingsplan.

Ook binnen het geldend bestemmingsplan zijn geen eisen ten aanzien van archeologie opgenomen; een dubbelbestemming archeologie ontbreekt voor het plangebied.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Heusden (plangebied rood omlijnd)

Op basis van de gegevens uit de archeologische beleidskaart is besloten om archeologisch verkennend onderzoek uit te voeren om vast te stellen of er waarden in de bodem te verwachten zijn.

5.10.2.1 Archeologisch bureauonderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Greenhouse Advies een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in onderstaande paragraaf opgenomen. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 11 bij de toelichting opgenomen.

Bureauonderzoek

Onderhavig plangebied ligt in het rivierengebied, specifiek binnen de stroomgordels Dussen en/of Oude Maasje. Deze waterlopen waren actief tussen circa 2.980 en 700 jaar geleden (Late Bronstijd tot Vroege Middeleeuwen B). Tijdens de hier genoemde periodes was het gebied van de stroomgordel ongunstig voor bewoning. Op de flanken daarvan (de oeverwallen) zijn indicaties bekend van bewoning in de Late IJzertijd, Ro-

meinse Tijd en Middeleeuwen. Het plangebied ligt ten zuidwesten van een dergelijke oeverwal. Eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek in de omgeving bevestigt dat beeld. Dat (noordelijk) deel ligt tevens in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er zijn echter vooralsnog geen archeologische vindplaatsen bekend of aangetroffen.

De locatie van het huidige Oudheusden is hoogstwaarschijnlijk de plek van het middeleeuwse Heusden, en ligt dus relatief nabij het plangebied. In historische tijden bestond het plangebied uit weide, bouwland en bospercelen anders dan de huidige situatie. Historische wegen doorkruisten het plangebied. De waterloop is na de Tweede Wereldoorlog gedempt, waarna de huidige infrastructuur is gerealiseerd.

Archeologische verwachting

Voor het plangebied geldt een hoofdzakelijk lage tot hoge archeologische verwachting voor de periode tot aan de Vroege Middeleeuwen, aangezien de aanwezige stroomgordels in de periode voorafgaand daaraan actief waren en het gebied dus ongunstig was voor bewoning. Oudere resten zullen verstoord of geërodeerd zijn door diezelfde stroming. Op de locatie waarvan door historische kaarten bekend is dat het Oude Maasje door het oostelijk plangebied stroomde geldt een lage verwachting voor alle perioden; deze waterloop werd in de jaren '60 van de vorige eeuw gedempt.

Advies

Voor het plangebied wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Het deelgebied is gelegen in de relatief lagere vlakte en heeft mede daartoe een lage archeologische verwachting toebedeeld gekregen.

5.10.2.2 Selectieadvies gemeente Heusden

Het bevoegd gezag heeft aangegeven niet in te stemmen met voornoemd advies:

“De gemeente kan niet instemmen met het advies om in het plangebied geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Volgens de archeologische waarden en verwachtingenkaart van de gemeente heeft het plangebied een middelhoge tot hoge verwachting. Die verwachting is gebaseerd op de geologische opbouw van de ondergrond. Zonder boringen is niet vast te stellen of die ondergrond verstoord is en dus een verwachtingswaarde zou kunnen worden aangepast. De gemeente adviseert derhalve om in het deel van het plangebied met een hoge en middelhoge verwachting een verkennend booronderzoek uit te laten voeren.”

Er dient een archeologisch verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd ter toetsing van de archeologische verwachting. Doel is het in kaart brengen van de daadwerkelijke bodemopbouw, de mate van bodemintactheid of bodemverstoring en daarmee de archeologische potentie van het plangebied te kunnen bepalen. Op basis daarvan kan een besluit genomen worden over de eventuele vervolgstappen door de bevoegde overheid.

5.10.2.3 Conclusie Archeologie

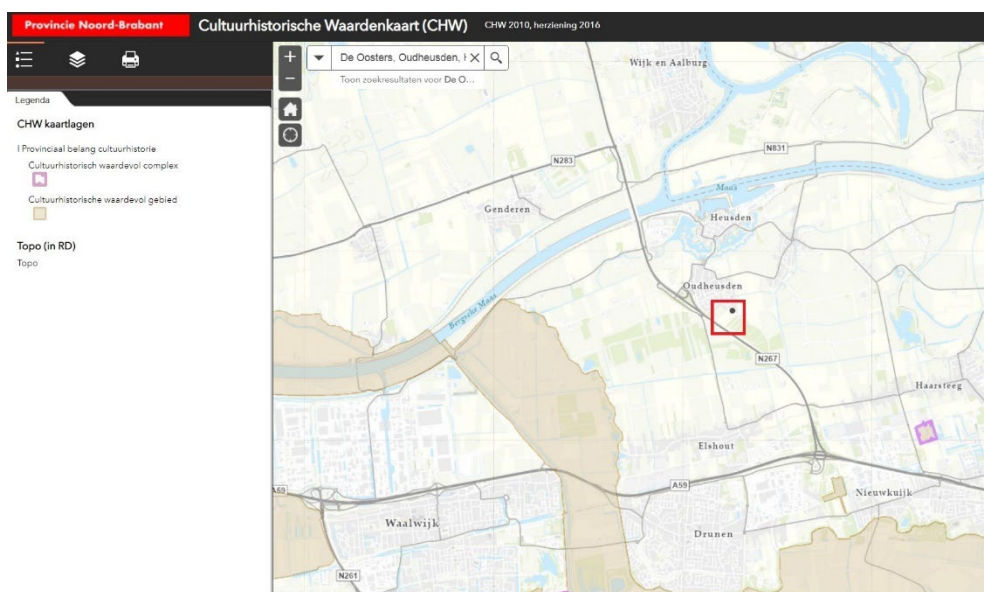
Op basis van het selectieadvies zal voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen overeenkomstig de gemeentelijke archeologische beleidskaart ter bescherming van de mogelijk voorkomende archeologische waarden. Nader verkennend booronderzoek moet uitsluitel geven over de daadwerkelijk te verwachten waarden.

5.10.3 Cultuurhistorie

Sinds de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om naast archeologisch bodemonderzoek ook cultuurhistorische waarden mee te wegen in het wijzigingsplan.

5.10.3.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

Voor het bepalen van de cultuurhistorische waarde van het plangebied is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen of bouwwerken aanwezig.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant (plangebied rood omkaderd)

De weg De Oosters is van waarde als zijnde een historisch geografische lijn (zie onderstaande afbeelding). Het planvoornemen voorziet uitsluitend in twee aansluitingen op deze weg, maar heeft geen verder effect op de loop of inrichting van De Oosters. Er worden derhalve geen waardevolle aspecten van De Oosters aangetaast.



Uitsnede historisch geografische lijnelementen (huidig tracé De Oosters geel aangeduid)

5.10.4 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Niet-gesprongen Explosieven

5.11.1 Beoordelingskader

De Arbeidsomstandighedenwet (Arbowet) bevat regels voor werkgevers en werknemers om de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van werknemers en zelfstandige ondernemers te bevorderen. Doel is om ongevalen en ziekten te voorkomen die door het werk kunnen worden veroorzaakt. De Arbowet is een kaderwet, d.w.z. dat het algemene bepalingen en richtlijnen bevat.

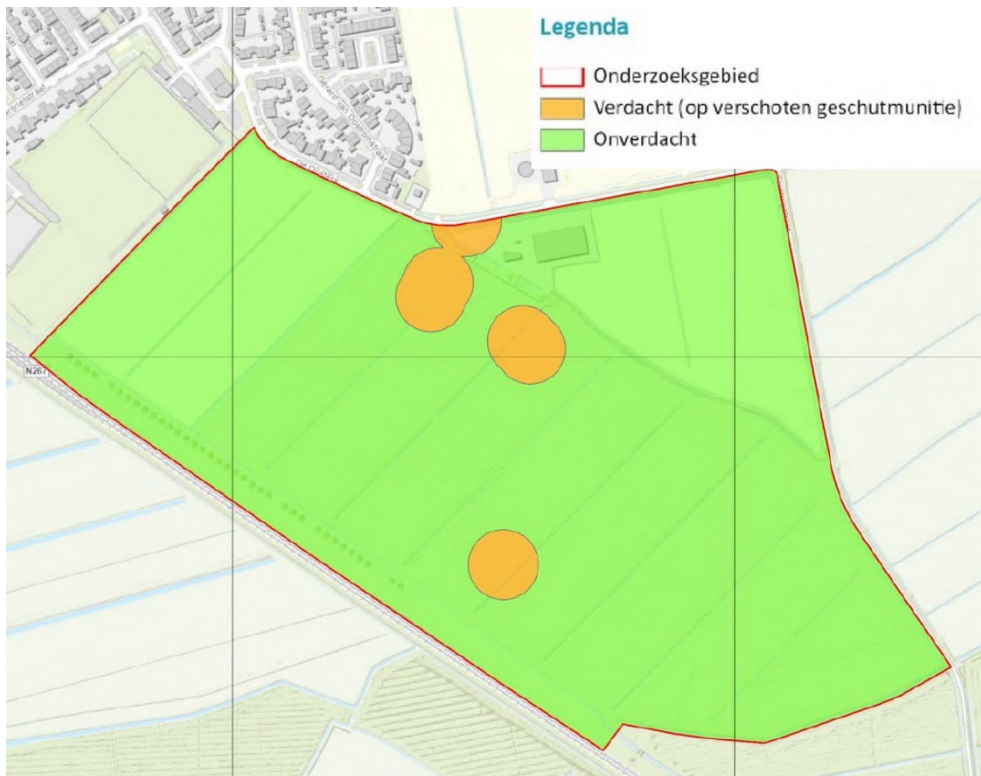
Vanaf 1994 geldt voor alle werkzaamheden vanuit de Arbowet een wettelijke verplichting om een risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E) uit te voeren in de voorbereidingsfase van het project. Doel is om vooraf te bepalen of er tijdens de uitvoeringsfase van een project risico's te verwachten zijn en zo ja, hoe de betrokkenen risico's kunnen wegnemen of terugbrengen naar een aanvaardbaar veiligheidsniveau.

De belangrijkste regelgeving met betrekking tot CE volgt uit artikel 4.10 van het Arbobesluit, de zogenaamde Beoordelingsrichtlijn Opsporen Conventionele Explosieven (BRL-OCE). Dit besluit trad op 31 december 2006 in werking.

5.11.2 Vooronderzoek conflictperiode

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Xplosure een vooronderzoek conflictperiode uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 12 bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek volgt dat er op enkele locaties in het onderzoeksgebied sprake is van een aantoonbaar verhoogd risico op het aantreffen van achtergebleven munitieartikelen (zie onderstaand kaartbeeld). Voor deze locaties zal een opsporingsproces in gang moeten worden gezet. Voor het onverdachte gedeelte van het plangebied geldt het in de bijlagen van de onderzoeksrapportage opgenomen Protocol Toevalsvondst. Indien dit protocol door het onverhoopt aantreffen van munitie(gelijkende) vondsten in werking is getreden, zal bezien moeten worden of voortzetting van het opsporingsproces wenselijk is. Aangezien de verdachte locaties zich buiten het plangebied bevinden, is voor werkzaamheden in het kader van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkelingen het Protocol Toevalsvondst van toepassing.



Kaartbeeld onderzoeksgebied (groen) ten opzichte van verdachte locaties (oranje)

5.11.3 Conclusie

In het kader van de uitvoering van het planvoornemen hoeft het opsporingsproces niet te worden voortgezet; de onderzoeksfase is in het kader van de ruimtelijke planvorming hierbij afgerond. Met inachtneming van voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'niet-gesprongen explosieven' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Externe veiligheid

5.12.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

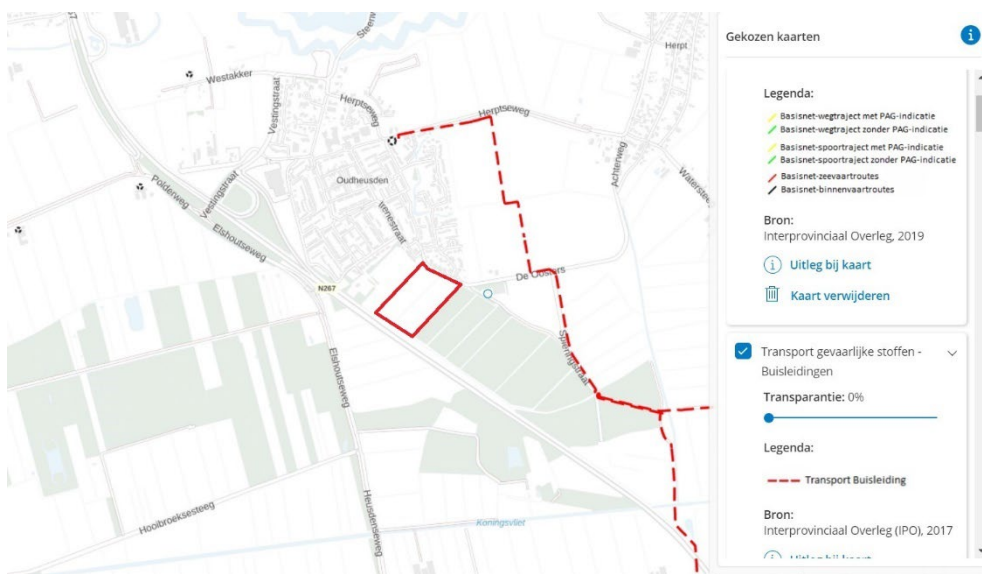
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

5.12.2 Toetsing

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omlijnd) (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gesitueerd.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich de N267. Over deze transportroute worden in beperkte mate gevaarlijke stoffen vervoerd. Omdat de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in het invloedsgebied van de N267 dient conform artikel 8 van het Bevt het groepsrisico te worden verantwoord. In deze casus betreft het een beperkte verantwoording.

Scenario

Het relevante scenario dat in het kader van de verantwoording beschouwd moet worden is een BLEVE. Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in een tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. Brandbaar gas komt hierbij vrij en ontsteekt, waarbij een vuurbal en een drukgolf ontstaan. Het schade- en slachtofferbeeld is afhankelijk van de afstand tot de incident locatie. De kans op het plaatsvinden van dit type incidenten is als gevolg van veiligheidsmaatregelen rondom het vervoer van gevaarlijke stoffen erg klein.

Zelfredzaamheid

Voor bovengenoemd scenario geldt vluchten als beste handelingsperspectief. Uit het ontwerp blijkt dat de ontsluiting van het gebied van de risicobron af loopt. Mensen die aanwezig zijn in het plangebied kunnen met behulp van NL Alert en andere social media gealarmeerd en geïnformeerd worden. Gezien de aard van de bestemming mag aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen van het plangebied goed is.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid van een BLEVE is slecht; propaan wordt vervoerd in niet geïsoleerde tankwagens, welke als gevolg van externe hittestraling na circa 12 minuten kunnen ontploffen. LPG wordt wel vervoerd in geïsoleerde tankwagens. Hierdoor duurt het langer voordat deze zal ontploffen. Om een tank effectief te kunnen koelen is veel bluswater nodig. Dit bluswater is in de directe omgeving niet beschikbaar en moet van grotere afstand worden aangevoerd. De brandweer zal om deze reden defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving.

Risicovolle (buisleidingen)

Ten noordoosten van het plangebied is een aardgastransportleiding (NEN 3650-leiding) gesitueerd. De gasleiding is gelegen op circa 290 meter van het plangebied en vormt derhalve geen risico voor de voorgenomen ontwikkeling.

Advies brandweer

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de brandweer Brabant-Noord. Uit beoordeling ten aanzien van externe veiligheid blijkt dat het beste ingezet kan worden op het optimaliseren van de zelfredzaamheid. Dit kan met name door toekomstige bewoners te informeren over het risico en handelingsperspectief. Hierdoor zijn zij zich bewuster van het risico en weten hoe ze het beste op een dreigende BLEVE kunnen reageren.

5.12.3 Conclusie

Duidelijk is dat er in de omgeving van het plangebied geen objecten of transportroutes zijn gelegen die in het kader van externe veiligheid een wezenlijk risico vormen voor het planvoornemen. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.13 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-) m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

5.13.1 Toetsing

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit wijzigingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 ([D 11.2] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat immers maximaal 126 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling

en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit wijzigingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het wijzigingsplan.

5.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het wijzigingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit wijzigingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het wijzigingsplan bestaat, evenals een bestemmingsplan, uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzen voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het wijzigingsplan 'De Oosters, Oudheusden' wordt de bestemming van het huidige agrarische perceel gewijzigd, waarmee maximaal 126 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Dit wijzigingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Oudheusden' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende (dubbel)bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit de algemene regels die gelden voor het moederplan ('Oudheusden'). Aanvullend hierop is het volgende artikel opgenomen:

- artikel 6 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom – nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel – wordt betrokken;
- artikel 7 Algemene bouwregels: in de algemene bouwregels is een artikel opgenomen ten aanzien van de geldigheid van bestaande maten;
- artikel 8 Algemene gebruiksregels: in de algemene gebruiksregels is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het wijzigingsplan. Tevens is hierin een artikel opgenomen ten aanzien van parkeren en afwijkend gebruik wanneer het gaat om bewoning van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- artikel 9 Algemene afwijkingsregels: dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van punten waarop bevoegd gezag op basis van een omgevingsvergunning kan afwijken van de regels uit het wijzigingsplan;

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 10 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 11 is de officiële benaming van dit wijzigingsplan opgenomen.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan geeft, evenals een bestemmingsplan, aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Enkelbestemmingen

In het kader van de wijzigingsbevoegdheid is voor wat betreft de planregels op hoofdlijnen aangesloten bij de geldende regels voor de gebruikte bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Oudheusden'. Ter plaatse van de woongebieden is de bestemming 'Wonen' opgenomen, met daaraan gehangen ruime bouwvlakken waarbinnen de woningen gerealiseerd dienen te worden. Omdat het programma per deelgebied verschilt is met specifieke bouwaanduidingen vastgelegd welke woningtypen ter plaatse zijn toegestaan. Verder liggen de maximale woningaantallen en bouw- en goothoogte per woonvlek vast.

Ter plaatse van de omliggende groenstroken en voorzieningen is de bestemming 'Groen' opgenomen. Daar waar de woongebieden met calamiteitenontsluitingen zijn verbonden is een functieaanduiding 'specifieke vorm

van groen – ontsluiting' opgenomen. Uitsluitend de hoofdontsluitingsstructuur van het plangebied is bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De vertakkingen vanaf de hoofdstructuur zijn opgenomen in de woonbestemming.

Aan de zuidzijde van het plangebied is een A-watergang gesitueerd; op verzoek van het waterschap is deze bestemd als zijnde 'Water', zodat duidelijk is waar de watergang ligt en waar de beschermings- en onderhoudszones liggen.

Dubbelbestemmingen

Conform het gemeentelijk selectiebesluit, volgend op het archeologisch bureauonderzoek, dient in het plangebied nog een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd om de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem vast te stellen. De ligging van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is overgenomen zoals deze is opgenomen op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart. De regels zijn in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4^e herziening' opgenomen.

Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich een rioolwatertransportleiding. Om bescherming van deze leiding bij werkzaamheden ter plekke te garanderen, is ter plekke van de zakelijk rechtstrook (3,5 meter aan weersijden van het hart van de leiding) de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen.

Voorwaardelijke verplichtingen

Volgend uit enkele onderzoeken en ter verzekering van een goed woon- en leefklimaat in de toekomstige woningen zijn een aantal voorwaardelijke verplichtingen in de regels opgenomen.

Allereerst is voor het voldoen aan de benodigde waterberging ten gevolge van verhardingstoename een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het voorzien in voldoende waterberging op eigen terrein (op basis van de eis van 60 mm per m²).

Uit uitgevoerd geluidsonderzoek volgt dat, op basis van de definitieve verkaveling, een nader geluidsonderzoek uitgevoerd moet worden om te bepalen welke geluidwerende maatregelen nodig zijn om aan het gemeentelijk en landelijk geluidbeleid te kunnen voldoen. Hiertoe is tevens op twee plekken in de bestemming 'Groen' de aanduiding 'specifieke vorm van groen – geluidwerende voorzieningen' opgenomen, zodat ter plekke geluidwerende voorzieningen gerealiseerd mogen worden. Daarnaast geldt voor een viertal bouwvlakken binnen bestemming 'Wonen' een gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wet geluidhinder' waarbinnen uit nader onderzoek moet blijken in het kader van de omgevingsvergunning bouwen, dat er voldaan zal worden aan het gestelde uit de Wet geluidhinder en het specifieke beleid omtrent verlenen van hogere waarden voor de Wet geluidhinder van gemeente Heusden.

Ten aanzien van geluid en lichthinder vanaf de sportvelden zijn eveneens een tweetal voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd. Voor beperking van geluid afkomstig van de sportvelden is vastgelegd dat de eerste rij woningen aan de zijde van de sportvelden dient te bestaan uit aaneengebouwde woningen met de voorgevel gericht naar de sportvelden. Hiermee wordt het goede woon- en leefklimaat voor deze en achterliggende woningen geborgd. Daarnaast geldt dat bij de omgevingsvergunning bouwen aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de richtlijnen voor lichthinder van de NSVV voor omgevingstype E3 (stedelijke woongebieden).

Tot slot is voor het parkeren een voorwaardelijke verplichting opgenomen die het gebruik van de woningen uitsluitend toestaat indien voorzien wordt in voldoende parkeerruimte. Hierbij geldt de Nota Parkeernormen van gemeente Heusden als kader (of diens rechtsopvolgers).

Gebiedsaanduidingen

Over het gehele plangebied zijn een tweetal gebiedsaanduidingen toegekend; deze gebiedsaanduidingen leggen vast dat het plangebied, nu nog behorend tot het landelijk gebied conform de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant, uit de IOV verwijderd moet worden als landelijk gebied en toegevoegd dient te worden aan het stedelijk gebied (als onderdeel van de landelijke kern Oudheusden).

7 Financiële uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

7.2 Financiële haalbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling wordt door de initiatiefnemer geïnitieerd en gefinancierd.

7.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente heeft hiertoe een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerp wijzigingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

8.2 Participatietraject

In het kader van de planvorming is het voornemen besproken met belanghebbenden, omwonenden en andere betrokkenen uit de omgeving. Er zijn gesprekken gevoerd met diverse bewoners en organisaties middels keukentafelgesprekken. Ook zijn rondleidingen en presentaties gegeven aan onder meer voetbalclub, HCC'09, tennisclub, Buurt Bestuurt, aanwonenden, COOP, natuur- en milieuvereniging, Waterschap Aa & Maas, provincie Noord-Brabant, Woonveste en vele politieke partijen. Met de betrokkenen is tevens gesproken over hun visie op de kern Oudheusden, wat ze missen en hoe ze de toekomst zien (specifiek voor wat betreft de invulling van het plangebied aan De Oosters).

Daarnaast is er een projectwebsite geopend (www.wonenaandeoosters.nl) waar geïnteresseerden hun woonwensen en eventuele toelichting of aandachtspunten kunnen meegeven. In het onderzoek hebben zich 300 huishoudens geregistreerd en daarbij hun woonwensen doorgegeven; hiervan komt circa 50% uit (Oud)heusden en 50% van daarbuiten. De uitkomsten van dit onderzoek zijn verwerkt in het uiteindelijke woonprogramma voor onderhavig plan.

Uit de diverse gesprekken en onderzoeken blijkt dat nieuwbouw aan De Oosters in Oudheusden wenselijk is. Belangrijke aandachtspunten bij de herontwikkeling van het terrein zijn de relatie met omliggende natuur en groen en de mogelijkheid tot recreatie in en direct rond de wijk (spelen, wandelen, etc.). Direct aan- en omwonenden zijn overwegend positief over het plan; nieuwbouw wordt noodzakelijk geacht om starters een kans te bieden in Oudheusden te kunnen blijven wonen en daarmee de leefbaarheid van het dorp richting de toekomst te borgen. Ook biedt het plan mogelijkheden voor senioren en gezinnen om door te stromen naar een passende woning. Tot slot zijn er zorgen bij omwonenden voor wat betreft de toename aan verkeer ten gevolge van het plan en het veranderende uitzicht. In het plan is getracht hiermee rekening te houden middels de realisatie van een groene zone langs De Oosters en de aanleg van twee ontsluitingen op De Oosters om hiermee de verkeersbewegingen te verdelen.

Inloopbijeenkomst De Schakel

In buurthuis De Schakel in Oudheusden is op 28 juni 2023 een inloopbijeenkomst georganiseerd omtrent het ontwerp wijzigingsplan voor De Oosters. Vooruitlopend op deze inloopbijeenkomst zijn uitnodigingen gestuurd aan de bewoners van Oudheusden. Op de avond zelf zijn circa 100-140 mensen aanwezig geweest om zich door raadsleden en vertegenwoordigers van diverse betrokken partijen te laten informeren over de plannen. Het verslag van de inloopbijeenkomst is als bijlage 13 bij de toelichting opgenomen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit wijzigingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke plan.

Bijlagen

Bijlage 1: Beeldregieplan

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Onderzoek bedrijven en milieuzonering

Bijlage 4: Onderzoek lichthinder

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6: Ontwerp Besluit hogere waarden

Bijlage 7: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 8: Waterplan

Bijlage 9: Quicksan flora & fauna

Bijlage 10: AERIUS-berekeningen

Bijlage 11: Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 12: Vooronderzoek niet-gesprongen explosieven conflictperiode

Bijlage 13: Verslag inloopbijeenkomst