

Onderwerp**4 – Toelichting bij De Grassen fase 3, Vlijmen**

Aanleiding / voorgeschiedenis

De Grassen is een nieuwe woonwijk aan de oostzijde van Vlijmen. Fase 3 bestaat uit de ontwikkeling van een deel van deze woonwijk met circa 450-500 woningen en bijbehorende voorzieningen zoals waterberging, wegen en parkeervoorzieningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

Feitelijke informatie*Plangebied*

Aan de oostzijde van kern Vlijmen wordt de nieuwe woonwijk 'De Grassen' gerealiseerd. Fase 3 vormt een onderdeel van deze woonwijk. Deze fase omvat een gedeelte ten noorden van de Vijfhoevenlaan. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door de Hongerenburgweg. Ten oosten is het plangebied begrensd door bestaande bebouwing aan de Voordijk. Ten westen grenst het plangebied aan een deel van de nog te ontwikkelen fase 2 en de bestaande bebouwing aan de Marijnenlaan. De Vijfhoevenlaan grenst ten zuiden aan het plangebied.



Weergave ligging en begrenzing van het plangebied (rood omkaderd)

Doel wijziging omgevingsplan

De wijziging omgevingsplan moet planologisch de ontwikkeling mogelijk maken van circa 450-500 woningen en bijbehorende voorzieningen als infrastructuur, groen en water. De basis hiervoor is gelegd in het Masterplan De Grassen, dat op 16 december 2025 door de raad nog is geactualiseerd.

Voor dit onderdeel van de wijziging van het omgevingsplan wordt verwezen naar het Wijzigingsbesluit, inclusief de motivering met bijlagen in 'Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Heusden 2026-01' en de regels zoals vervat in hoofdstuk 23 van Bijlage A bij het Wijzigingsbesluit.

Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (§ 5.1.4.2 van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel hierover regels bevatten.

Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de richtafstanden van milieubelastende activiteiten. Het gaat om een timmerwerk- en stoffeerbedrijf aan de Hongerenburgweg 10 en 12, en het glastuinbouwbedrijf aan de Tuinbouwweg 7. Uit onderzoek is gebleken, dat alleen vanwege het timmerbedrijf in het noordoosten van het plangebied niet voldaan wordt aan de gestelde

etmaalwaarde van 50dB(A). Er vinden hier overschrijdingen van de standaardwaarden uit het Bkl plaats. In het Omgevingsplan moet worden gewaarborgd, dat desondanks sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de beoogde woningen zonder de bedrijven te hinderen in hun bedrijfsvoering. Verwezen wordt naar § 4.5.2 van de motivering van dit planonderdeel.

Geluid wegverkeer

Rondom een weg wordt een begrenzing/zone aangebracht. Deze heet onder de Omgevingswet geluidsaandachtsgebied. Binnen een geluidsaandachtsgebied dient de aanvaardbaarheid van geluid te worden getoetst. Uit deze voor het plangebied uitgevoerde toets/berekening (zie bijlage 4 bij de motivering) is gebleken, dat er geen overschrijdingen van de standaardwaarden (Lden) zijn als gevolg van geluid afkomstig van rijkswegen. Voor geluid afkomstig van gemeentelijke wegen zijn in het zuidoostelijke deel van het plangebied wel hogere waarden dan de standaardwaarde berekend. Dit kan worden toegestaan als wordt voldaan aan de eisen uit de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), artikelen 5.78u t/m 5.78ad Bkl. Verwezen wordt naar § 4.6 van de motivering van dit planonderdeel.

PFAS

PFAS zijn chemische stoffen die door de mens zijn gemaakt. Zij komen van nature niet in het milieu voor. PFAS kunnen een negatief effect hebben op milieu en gezondheid. In een voor de planontwikkeling uitgevoerd verkennend bodemonderzoek werden plaatselijk verhoogde concentraties PFAS aangetroffen. Daarvoor is een nader onderzoek uitgevoerd om een duidelijker beeld te krijgen van de verspreiding en de mogelijke kosten van het afgraven van de betreffende grondlaag. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij de motivering. Uit het onderzoek komt naar voren dat op twee locaties verhoogde PFAS-gehalten aanwezig zijn, hoger dan de hergebruiksnorm. Daarnaast overschrijdt het plaatselijk ook de risicogrenswaarde voor 'wonen met moestuin'. De risicogrenswaarde voor het toekomstige gebruik 'wonen met tuin' wordt echter door de aangetoonde gehalten niet overschreden. De bodemkwaliteit binnen het plangebied voldoet hiermede aan de gestelde normen voor het beoogde gebruik 'wonen met tuin'. Verwezen wordt naar § 4.7.2 van de motivering van dit planonderdeel.

Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Middels een goed locatiespecifiek onderzoek kan aangetoond worden dat een kortere afstand aanvaardbaar is.

Uit een analyse van de ligging van de agrarische gronden ten opzichte van het plangebied blijkt dat een deel van het gebied binnen de in jurisprudentie gehanteerde afstandsmaat van 50 meter valt. Voor de vier locaties waar de afstand van 50 meter niet geheel wordt gehaald zijn de locatiespecifieke omstandigheden beoordeeld. Verwezen wordt naar § 4.18.3 van de motivering van dit planonderdeel.

Geitenhouderij

Volgens onderzoek hebben omwonenden van geitenbedrijven een verhoogde kans op longontsteking. Bacteriën zijn hiervoor een mogelijke oorzaak. De Gezondheidsraad heeft in 2025 aangegeven hoeveel groter de kans is om longontsteking te krijgen voor iemand die dicht bij een geitenhouderij woont, vergeleken met het risico op een longontsteking als er geen geitenhouderij in de buurt zou zijn. Binnen een woonafstand van 500 meter is dat risico gemiddeld 73% hoger, en binnen een woonafstand van 1 kilometer van een geitenhouderij gemiddeld 19%. Aan de Voorste Zeedijk 11 is een geitenhouderij gelegen. De kleinste onderlinge afstand van deze geitenhouderij tot het plangebied is circa 365 meter en de grootste circa 1075 meter. Gelet op deze afstanden en de

daaraan verbonden gezondheidsrisico's is een nadere verantwoording nodig ten aanzien van de aanvaardbaarheid van woningbouw in de nabijheid van de geitenhouderij. Verwezen wordt naar § 4.13.2 van de motivering van dit planonderdeel.

Stikstof

Er is een stikstofdepositiestudie uitgevoerd naar mogelijke toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de woonontwikkeling in De Grassen fase 3. Het gaat hierbij om een stikstofbeoordeling op planniveau. De studie toont aan dat intern salderen nodig is om van een stikstoftoename naar een afname te gaan. Dit betekent dat op basis van de voortoets in dit geval significante gevolgen niet op voorhand kunnen worden uitgesloten en een passende beoordeling moet volgen om de ecologische effecten in te schatten. Deze passende beoordeling is uitgevoerd. Tevens is aan de vergewisplicht ten aanzien van het additionaliteitsvereiste, zoals volgt uit recente jurisprudentie, voldaan. Het resultaten zijn opgenomen in § 4.14.2 van de motivering en bijbehorende bijlage 15.

Afweging

Algemeen

Het planonderdeel past binnen de geldende beleidskaders van onze gemeente en dat van andere relevante overheden. Daarnaast blijkt uit de motivering van het planonderdeel dat het geen nadelige effecten heeft voor de directe omgeving. De waarden en functies van de betrokken gronden worden niet aangetast.

Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten

Met het oog op het geluid van de activiteiten van het timmerbedrijf is een regeling opgenomen die erin voorziet dat tot aan de grens van het bedrijf kan worden gebouwd, zonder dat dit leidt tot belemmeringen voor het bedrijf. Er zijn werkingsgebieden beschikbaar voor het geluid in dag, avond en nacht (gemiddelde en piekniveaus). Deze zijn als maximale geluidbelasting van het bedrijf vastgelegd in het Omgevingsplan en bij een omgevingsvergunning voor het bouwen moeten deze waarden in acht worden genomen. Dit betekent dat een flinke extra gevelwering gerealiseerd zal moeten worden bij de beoogde woningen. Op deze wijze worden de rechten van het bedrijf gerespecteerd en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen geborgd.

Geluid wegverkeer

In het bij de motivering gevoegde akoestische onderzoek is ten aanzien van het wegverkeersgeluid onderbouwd dat in dit geval wordt voldaan aan de eisen uit de instructieregels van het Bkl. Bij het stedenbouwkundig ontwerp zal gestuurd worden op minimaal één geluidluwe gevel per woning. Voor de locaties waar overschrijdingen van de standaardwaarde zijn vastgesteld is het gezamenlijk geluid bepaald. Dit gezamenlijk geluid is in de regels van het Omgevingsplan vastgelegd en vormt daarmee een toetsingspunt bij aanvragen omgevingsvergunning. Geluid vormt op deze wijze geen belemmering voor voorliggend plan.

PFAS

De PFAS-gehalten leiden niet tot overschrijding van de risicogrenswaarde voor 'wonen met tuin' en vormen dan ook geen belemmering voor de planontwikkeling. Dit betekent wel dat sprake kan zijn van een minimale gebruiksinname door consumptie van groente en fruit uit eigen tuin. Vanuit gezondheidsbescherming wordt dit niet wenselijk geacht. Om het gezondheidsrisico, waarvan geen sprake lijkt te zijn, te minimaliseren is er daarom voor gekozen in het omgevingsplan een gebruiksregel op te nemen die het verbiedt om vollegronds groenten en fruit te telen of kweken binnen het plangebied. Dit betreft een verdergaande gezondheidsbescherming dan nodig. Andere kweekmethoden blijven mogelijk (zoals kweek in bakken).

Gewasbeschermingsmiddelen

Er zijn vier locaties waar de in de jurisprudentie gehanteerde afstandsmaat van 50 meter voor een spuitzone niet wordt gehaald. Op basis van locatiespecifieke omstandigheden, zoals teelt onder glas, landschappelijke inpassing, alternatieve bestrijdingsmethoden, feitelijk gebruik en gemeentelijk eigendom, wordt voor deze vier gevallen een kortere afstand dan 50 meter aanvaardbaar beschouwd. Een 'spuitzoneregeling' in het Omgevingsplan wordt dan ook niet nodig geacht. Het aspect gewasbeschermingsmiddelen vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geitenhouderij

Gelet op de aanwezigheid van een geitenhouderij binnen 1 kilometer van het plangebied wordt een afweging gemaakt tussen het verhoogde gezondheidsrisico en het maatschappelijk belang van de woningbouwontwikkeling. Voor deze afweging wordt verwezen naar § 4.13.2 van de motivering: Gezien de aanwezigheid van bestaande woningen binnen de verhoogde risicozone van 1 kilometer (zelfs op kortere afstand dan 365 meter), het ontbreken van alternatieve locaties, het borgen van de kwalitatieve en kwantitatieve samenhang in de totale wijk in wording, het belang om te voorzien in de urgente woningbehoefte, het perspectief op te nemen maatregelen vanwege de aanwezigheid van bestaande woningen en daarmee 'beperkte' verhoogde risicoperiode, wordt de ontwikkeling aanvaardbaar geacht met de inzet van een actieve communicatie. Er wordt een faseringsregeling opgenomen die erin voorziet dat de woningen binnen 500 meter van de geitenhouderij als laatste worden gerealiseerd.

Stikstof

De passende beoordeling concludeert dat met de inzet van intern salderen, zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen sprake meer is van een netto toename van stikstofdepositie ($\geq 0,005$ mol N/ha/jaar). Hiermee zijn significante gevolgen en aantasting van de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden uitgesloten, mits wordt voldaan aan het additionaliteitsvereiste. Dit vereiste houdt in dat gemotiveerd moet worden dat het salderen met de referentiesituatie niet nodig is om natuur te behouden, te herstellen of verslechtering te voorkomen. Ten aanzien van dit vereiste wordt als volgt geoordeeld:

De stikstofruimte die wordt benut voortvloeit uit een beleidsmatig beoogde en feitelijk gerealiseerde reductie van stikstofbronnen, passend binnen de Brabantse Ontwikkelaanpak Stikstof (BOS) 2.0. De ingezette stikstofruimte is daarmee additioneel en wordt uitsluitend ingezet voor de onderhavige omgevingsplanwijziging en niet elders benut. De additionaliteit wordt voorts ondersteund doordat:

- het omgevingsplan agrarisch gebruik en bemesting binnen het plangebied uitsluit;
- de functiewijziging leidt tot een feitelijk en juridisch blijvende beëindiging van stikstofemissies uit landbouw;
- de inzet van de vrijvallende stikstofruimte expliciet is gekoppeld aan dit plan en de daarbij behorende passende beoordeling.

Met deze onderbouwing is voldaan aan de vergewisplicht ten aanzien van het additionaliteitsvereiste. Voldoende aannemelijk is gemaakt dat wordt voldaan aan het additionaliteitsvereiste en dat de toepassing van intern salderen in de passende beoordeling juridisch verdedigbaar is. Op basis hiervan wordt het plan uitvoerbaar geacht in het kader van de bescherming van Natura 2000-gebieden.

Inzet van middelen

De met dit planonderdeel verband houdende kosten, inclusief de noodzakelijke onderzoeken, komen ten laste van de grondexploitatie De Grassen. Ze worden gedekt door de verkoopopbrengst die met de gronden al is, en nog kan worden, gerealiseerd.

De gemeente heeft met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie is verzekerd. Voor dit planonderdeel hoeft dan ook geen kostenverhaalsregeling in het omgevingsplan te worden opgenomen.

Risico's

De gemeenteraad komt de afwegingsvrijheid toe over het wonen in de nabijheid van een geitenhouderij in relatie tot de daaraan verbonden verhoogde gezondheidsrisico's. Vanuit deze vrijheid is in § 4.13.2 van de bij dit planonderdeel behorende motivering een afweging gedaan, die resulteert in een planopzet met de mogelijkheid voor woningbouwontwikkeling binnen het totale gebied. Bijstelling naar aanleiding van nieuwe inzichten wordt in een latere fase mogelijk geacht.