

Onderwerp	Vaststellen wijzigingsplan 'De Oosters, Oudheusden'
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters
Aantal bijlagen	2

Aanleiding / voorgeschiedenis

Op 19 december 2023 stemde u in met het ontwerp van het wijzigingsplan 'De Oosters, Oudheusden'. Het plan lag daarna zes weken ter inzage. Het wijzigingsplan kan nu door u worden vastgesteld.

Feitelijke informatie

Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van Oudheusden aan De Oosters, direct ten oosten van de sportvelden (zie figuur 1). De percelen hebben de kadastrale aanduiding gemeente Heusden, sectie F, nummers 299, 820 (gedeeltelijk), 1248 en 1299 (gedeeltelijk).



Ligging plangebied

Doel wijzigingsplan

Het plan 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. In het huidige bestemmingsplan 'Oudheusden' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het mogelijk wordt gemaakt om de huidige bestemming 'Agrarisch' om te zetten naar 'Wonen'. Hiervoor is dit wijzigingsplan opgesteld.

Voor het (ontwerp)wijzigingsplan met de toelichting, regels en verbeelding wordt verwezen naar de website ruimtelijkeplannen.nl en [Omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart).

Hogere grenswaarden geluid

Voor de ontwikkeling is naast dit wijzigingsplan de vaststelling van hogere grenswaarden geluid noodzakelijk. Dit blijkt uit het akoestisch onderzoek dat als bijlage is toegevoegd aan de toelichting van het wijzigingsplan.

Woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone geldt als hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel 48 dB. Dit is de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh). De ontwikkeling ligt in de geluidzone van de provinciale weg N267 en voor een klein deel in de geluidzone van De Oosters (60 km/uur deel). Direct ten noorden van de ontwikkeling geldt op De Oosters een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Het akoestisch onderzoek geeft aan dat de voorkeursgrenswaarde van wegverkeerslawaaï, zoals bedoeld in artikel 82 van de Wgh, ter plaatse van de bouwvlakken voor de nieuwbouwwoningen in de Oosters wordt overschreden. Voor deze overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde moet een hogere waardenprocedure worden gevolgd. Deze procedure wordt gelijktijdig met de procedure van het wijzigingsplan doorlopen.

Verleggen stedelijk gebied (Interim) Omgevingsverordening

De woningbouwontwikkeling aan De Oosters valt buiten het stedelijk gebied zoals dat in de provinciale verordening Noord-Brabant is aangeduid. Dit betekent dat na de inwerkingtreding van het wijzigingsplan de provincie het plangebied zal aanpassen (herbegrenzen) naar stedelijk gebied. Op de verbeelding van het (ontwerp)wijzigingsplan is al een aanduiding stedelijk gebied opgenomen.

Resultaat inzage ontwerp wijzigingsplan en hogere grenswaarden geluid

Het ontwerp van het wijzigingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid lagen vanaf 28 december 2023 zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn heeft iedereen de mogelijkheid gehad een zienswijze hierover in te dienen. Ook is het plan toegezonden aan de relevante overheidsinstanties.

Er zijn zes zienswijzen (waaronder die van het waterschap) op het ontwerp wijzigingsplan ontvangen. Voor de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen. Hierin is ook opgenomen wat dit voor gevolgen heeft voor het wijzigingsplan. Dit is verwerkt in de Nota wijzigingen.

Verder zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd die u ook in deze Nota wijzigingen ziet. Omdat er aanpassingen zijn doorgevoerd in de regels en verbeelding moet het wijzigingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid.

Afweging

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

Het wijzigingsplan sluit aan op de uitgangspunten van het handboek bestemmingsplannen van de gemeente. Voor het plan zijn dezelfde modelregels als voor de andere Heusdense bestemmingsplannen gebruikt. Het wijzigingsplan voldoet ook aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan, bestemmingsplan 'Oudheusden'.

Hogere grenswaarden geluid

Onze gemeente heeft een hogere waardenbeleid. Dit maakt het mogelijk om hogere grenswaarden vast te stellen dan de voorkeursgrenswaarde, voor zover:

- de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden en,
- maatregelen die de geluidsbelasting verminderen niet mogelijk dan wel niet wenselijk zijn;
- er per woning minimaal één geluidluwe gevel aanwezig is (op iedere geluidgevoelige bouwlaag);

- er bij iedere woning wordt gestreefd naar minimaal één geluidluwe buitenruimte (hiervan kan worden afwijken als er door zwaarwegende bouwkundige aspecten geen buitenruimte kan worden gerealiseerd).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat, zonder bron- of overgangsmaatregelen, de maximale geluidsbelasting op de grens van het bouwvlak 60 dB is. Dit komt door het verkeer op de provinciale weg N267. In het rapport zijn diverse overgangs- en bronmaatregelen overwogen zoals stil asfalt, een aarden wal, parallel aan de N267, een tuinscherm van 2 meter hoogte en een scherm van 6,5 meter hoogte over een breedte van 25 meter. Uit deze afweging volgt dat een aarden wal van 4,5 meter hoogte en 175 meter lang, parallel aan de N267, het meest wenselijk is. Dit komt omdat hierdoor het aantal vast te leggen hogere waarden het meest afneemt, dit in stedenbouwkundig opzicht het best inpasbaar is en ook financieel denkbaar.

Omdat de aarden wal en de definitieve verkaveling nog niet vastliggen, kan de situatie qua geluidbelasting nog wijzigen. Afhankelijk van de definitieve verkaveling moeten maatregelen concreet worden bepaald en toegepast. Daarmee zal worden voldaan 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 aarden wal of geluidsscherm toe te voegen. In de bestemming 'Wonen' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee het gebruik van de nieuwe woningen alleen is toegestaan wanneer wordt voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente Heusden. De gekozen maatregelen moeten daarmee worden gerealiseerd 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 in dat opzicht vastgesteld.

In het akoestisch rapport zijn diverse stedenbouwkundige scenario's uitgewerkt die in combinatie met maatregelen, zoals tuinschermen en een geluidsscherm kunnen voldoen aan het geluidbeleid van de gemeente. Het voorstel is om de hogere waarden vast te leggen per bouwvlak overeenkomstig het scenario zonder maatregelen. Hierdoor heeft de initiatiefnemer maximale flexibiliteit voor het oplossen van de geluidbelasting vanuit de N267. Dit scenario waarborgt het gemeentelijk geluidbeleid en het woon- en leefklimaat ter plaatse van de toekomstige woningen.

Voor 58 nieuwbouwwoningen moeten dan hogere grenswaarden voor geluid worden vastgesteld met een maximaal te ontheffen waarde van 60 dB. De vast te stellen hogere waarden zijn per bouwvlak weergegeven in de tabel van de besluittekst op de laatste pagina's van dit voorstel. Figuur 2 geeft de verdeling van desbetreffende bouwvlakken weer.



Figuur 1

Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet ook de cumulatieve geluidbelasting worden beschouwd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting maximaal 62 dB bedraagt op de uiterste grenzen van de bouwvlakken en maximaal 61 dB op de voorlopig gewenste woonbestemmingen. Het cumulatieve geluid leidt niet tot een onaanvaardbare geluidsbelasting.

Inzet van middelen

De gemeente is verplicht voor de economische uitvoerbaarheid op grond van het bepaalde Afdeling 6.4 Wro haar kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de exploitant en moet daarvoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Dat hoeft niet wanneer het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Voor dit wijzigingsplan hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er is namelijk voor het kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. Bij de vaststelling van dit wijzigingsplan moet u dit wel expliciet besluiten.

Risico's

Dit voorstel kent geen risico's.

Procedure / vervolgstappen

Binnen zes weken na de vaststelling moet dit besluit bekend worden gemaakt. Na publicatie wordt het wijzigingsplan en het besluit hogere grenswaarden geluid voor een periode van zes weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep tegen het wijzigingsplan en het besluit hogere grenswaarden geluid worden ingesteld.

Als u volgens dit voorstel besluit, wordt dit gepubliceerd in het Gemeenteblad, op de gemeentelijke informatiepagina in het Weekblad Heusden en op de gemeentelijke website. Ook wordt het plan beschikbaar gesteld op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl.

De raadsleden worden over uw besluit geïnformeerd met de bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 30 september 2025

besloten:

- de volgende hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting door wegverkeer ter plaatse van de beoogde ontwikkeling 'De Oosters, Oudheusden' als volgt per bouwvlak vast te stellen:

Bouwvlak nummer	Maximaal aantal woningen	Maximale geluidsbelasting in dB Lden per woning incl. aftrek art. 110g Wgh
1	20	60
2	8	59
3	20	50
4	10	51

- in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals voorgesteld in de Nota zienswijzen;
- de ambtelijke wijzigingen zoals opgenomen in de Nota wijzigingen vast te stellen;
- het wijzigingsplan 'De Oosters, Oudheusden', met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie NL.IMRO.0797.WPDeOosters-VG01 gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet Ruimtelijke Ordening vast te stellen;
- het besluit hogere grenswaarden geluid gelijktijdig met het wijzigingsplan 'De Oosters, Oudheusden' te publiceren en gedurende zes weken ter inzage te leggen;
- de raadsleden te informeren met de bijgevoegde raadsinformatiebrief.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans

Bijlagen:

- Nota zienswijzen wijzigingsplan 'De Oosters, Oudheusden'
- Nota wijzigingen wijzigingsplan 'De Oosters, Oudheusden'