



**Gemeente Heusden**

Bestemmingsplan

**Heusden-Buitengebied, wijzigingsplan  
Duinweg 27, Drunen**

Maart 2023 | NL.IMRO.0797.WPduinweg27-ON01



**Van den Berg**  
ruimtelijke ordening

# Inhoud

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding.....</b>                                    | <b>3</b>  |
| 1.1. Algemeen.....                                          | 3         |
| 1.2. Ligging en begrenzing plangebied.....                  | 3         |
| 1.3. Geldend bestemmingsplan.....                           | 3         |
| 1.4. Leeswijzer.....                                        | 4         |
| <b>2. Beschrijving bestaande situatie .....</b>             | <b>5</b>  |
| 2.1. Gebiedsbeschrijving .....                              | 5         |
| 2.2. Beschrijving planlocatie .....                         | 5         |
| 2.3. Beoogde situatie .....                                 | 5         |
| <b>3. Beleidskader .....</b>                                | <b>7</b>  |
| 3.1. Rijksbeleid .....                                      | 7         |
| 3.2. Provinciaal beleid.....                                | 7         |
| 3.3. Gemeentelijk beleid .....                              | 9         |
| <b>4. Randvoorwaarden .....</b>                             | <b>15</b> |
| 4.1. Besluit MER .....                                      | 15        |
| 4.2. Geluid.....                                            | 15        |
| 4.3. Luchtkwaliteit .....                                   | 16        |
| 4.4. Externe veiligheid .....                               | 17        |
| 4.5. Bodem.....                                             | 17        |
| 4.6. Water .....                                            | 19        |
| 4.7. Natuur .....                                           | 22        |
| 4.8. Archeologie .....                                      | 23        |
| 4.9. Cultuurhistorie.....                                   | 24        |
| 4.10. Verkeer en parkeren .....                             | 25        |
| 4.11. Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen..... | 25        |
| 4.12. Geur .....                                            | 27        |
| 4.13. Kabels en leidingen.....                              | 28        |
| <b>5. Juridische aspecten.....</b>                          | <b>29</b> |
| 5.1. Algemeen.....                                          | 29        |
| 5.2. Analoge plankaart.....                                 | 29        |
| 5.3. Gekozen bestemmingen.....                              | 29        |
| <b>6. Economische uitvoerbaarheid.....</b>                  | <b>30</b> |
| <b>7. Overleg .....</b>                                     | <b>31</b> |
| 7.1. Overleg andere bestuursorganen / overlegpartners.....  | 31        |
| <b>Separate bijlagen.....</b>                               | <b>32</b> |

# 1. Inleiding

## 1.1. Algemeen

Op het agrarisch perceel aan de Duinweg 27 te Drunen bevindt zich voormalige glastuinbouwbedrijf. De bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn inmiddels beëindigd. Ook biedt de locatie geen potentie meer voor een (financieel) toekomstbestendige bedrijfsvoering. Het voornemen is daarom om op het perceel aanwezige kassen te saneren en de bestaande bedrijfswoning op dit perceel in gebruik te nemen als burgerwoning. Verder zal op het noordelijke deel van het perceel een nieuwe woning worden gerealiseerd. Vanwege de geldende agrarische bestemming is de woning bestemd als bedrijfswoning en is gebruik als burgerwoning in strijd met het bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan zijn echter wijzigingsbevoegdheden opgenomen die deze ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk maken. In dit kader is voorliggend wijzigingsplan opgesteld.

## 1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Onderhavige locatie aan de Duinweg 27 bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom aan de zuidoostelijke zijde van het dorp Drunen. Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie L, nummers 7571, 7572 e 7573 met een totale oppervlakte van 17.790 m<sup>2</sup>. Onderstaande afbeelding toont de ligging van de locatie.



*Ligging locatie*

## 1.3. Geldend bestemmingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan “Heusden Buitengebied, 4<sup>de</sup> herziening”, zoals de raad van de gemeente Heusden dat op 1 april 2020 heeft vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan kent de locatie de bestemming ‘Agrarisch’ met bouwvlak alsook de functieaanduiding ‘glastuinbouw’ en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – beperkingen veehouderij’ en ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 2’. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan.



***Uitsnede bestemming “Heusden Buitengebied, 4de herziening”***

Ter plaatse van de huidige enkelbestemming ‘Agrarisch’ is agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen mogelijk. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘glastuinbouw’ welke het volledige perceel bestrijkt is tevens een glastuinbouwbedrijf toegestaan. Op dit perceel is tevens één bedrijfswoning toegestaan. Het gebruik van deze woning als burgerwoning en de realisatie van een nieuwe woning is niet rechtstreeks mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplanregels. Voorliggende ontwikkeling is zodoende in strijd met het bestemmingsplan.

Om geplande ontwikkeling op Duinweg 27 toch mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Dit betreft artikel 3.7.6 *wijzigen naar bestemming ‘wonen’ (bestaande woningen)* voor het wijzigen van de bestemming en het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als burgerwoning. Voor het bouwen van een nieuwe woning wordt gebruik gemaakt van artikel 45.2 lid b *wijzigen in bestemming Wonen, Dagrecreatie, Horeca* voor het bouwen van een nieuwe woning. In dit kader is voorliggend wijzigingsplan opgesteld.

#### **1.4. Leeswijzer**

Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische aspecten en hoofdstuk 6 behandelt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 een overzicht van het gevoerde overleg.

## 2. Beschrijving bestaande situatie

### 2.1. Gebiedsbeschrijving

Drunen is een dorp in de gemeente Heusden, provincie Noord-Brabant. Het bevindt zich ten westen van 's-Hertogenbosch, Vlijmen en Nieuwkuijk. Ten westen ligt Waalwijk. Het dorp kent ruim 18.000 inwoners. Aan de zuidzijde wordt het dorp begrensd door het Afwateringkanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen en de Loonse en Drunense Duinen. Aan de noordzijde wordt Drunen begrensd door de A59.



*Ligging locatie ten opzichte van omgeving*

### 2.2. Beschrijving planlocatie

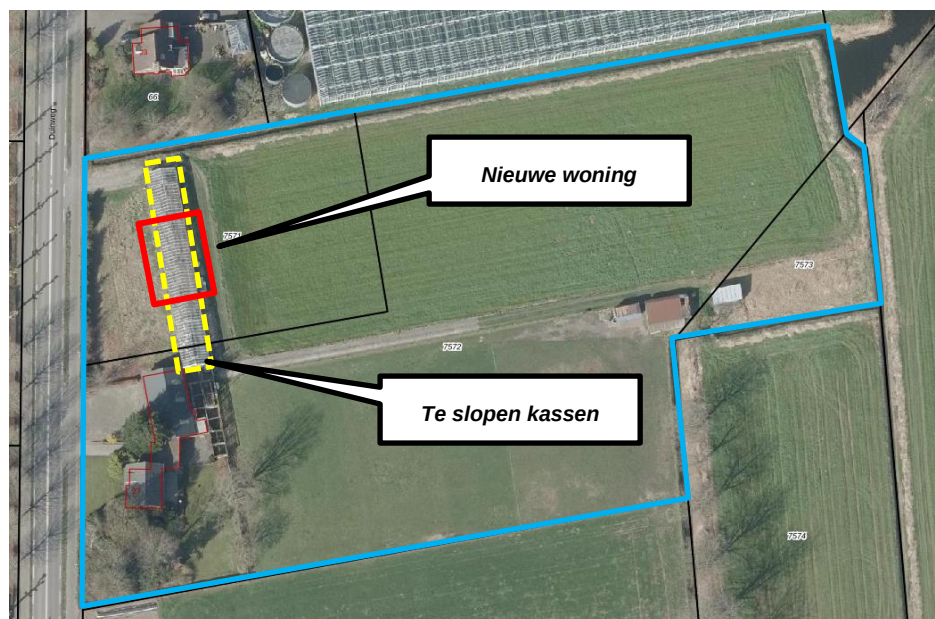
Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Heusden, aan de zuidoostelijke rand van de bebouwde kom van het dorp Drunen. Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Duinweg bevinden zich nagenoeg uitsluitend woonbestemmingen. Ten noorden, oosten en zuiden van de locatie bevinden zich daarentegen agrarische percelen.

Binnen het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een bedrijfswoning, bijhorende schuur en garage en een plantenkas. De rest van het perceel is grotendeels onbebouwd en begroeid met gras. In het westen wordt het plangebied begrensd door de Duinweg. Ten oosten en zuiden van de locatie bevinden zich agrarische gronden. Ten noorden van het plangebied bevinden zich kassen, behorend bij het naastgelegen bedrijf.

### 2.3. Beoogde situatie

In de toekomstige situatie worden de bestaande woning, garage en schuur gerenoveerd. De garage en schuur zullen daarbij worden verbouwd tot woonruimte, behorend bij de aanwezige woning. De aanwezige kassen op het perceel worden gesloopt. Op de vrijkomende locatie wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Verder zal als gevolg van de aanpassing van het bestemmingsplan de planologische mogelijkheid om op het perceel Duinweg 27 een glastuinbouw te realiseren en te exploiteren worden weggenomen.

Onderstaande afbeelding toont onderhavig perceel. Tevens is globaal de situering van de te realiseren woning weergegeven. Tevens is de kas aangegeven welke zal worden gesloopt.



**Beoogde situatie**

## 3. Beleidskader

### 3.1. Rijksbeleid

#### ***Nationale Omgevingsvisie (NOVI)***

In het kader van de Omgevingswet is in 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Dit document geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies, uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich in het bijzonder op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en waar keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Gezien de schaal en aard van onderhavige ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voorliggend plan niet in strijd is met de Nationale Omgevingsvisie.

#### ***Ladder voor duurzame verstedelijking***

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 aangepast.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning alsook op het realiseren van een nieuwe woning. Een dergelijke ontwikkeling wordt op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

### 3.2. Provinciaal beleid

#### ***Omgevingsvisie***

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. 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. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor

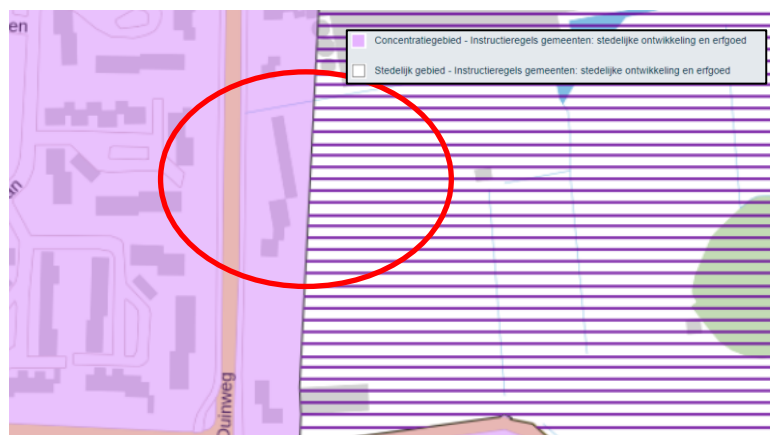
wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

### **Interim-omgevingsverordening**

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld en op 1 maart 2020 is er een geconsolideerde versie verschenen. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim-omgevingsverordening beleidsarm.

Volgens artikel 3.6 van de Interim-omgevingsverordening dient bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de kwaliteit van het gebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Voorts bepaalt artikel 3.42 van de verordening dat een ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorziening moet liggen binnen Stedelijk gebied. Tevens moet een dergelijke ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken en dient het te gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied ligt binnen het werkingsgebied 'stedelijk gebied' en binnen de onderverdeling 'concentratiegebied' (zie afbeelding). Voorliggende ontwikkeling voorziet zodoende in het toevoegen van een nieuwe woning en het toestaan van het gebruik als burgerwoning van een agrarische bedrijfswoning binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt optimaal gebruik gemaakt van bestaande ruimte en bebouwing en kan worden gesteld dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.



**Uitsnede Interim omgevingsverordening**

Volgens artikel 3.9 van deze provinciale verordening dient een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied te bepalen dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

In voorliggende situatie betreft de ruimtelijke ontwikkeling de nieuwbouw van een woning en een functieverandering van een bestaande woning. Zowel de nieuwe als bestaande woning liggen volgende Interim Omgevingsverordening in Stedelijke Gebied. Er is daarom geen sprake van een ontwikkeling in Landelijke Gebied en derhalve is ook artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening niet van toepassing. De regels van de provincie over de omvang van de investering ruimtelijke kwaliteit zijn daarom in dit geval niet van toepassing. Een uitsnede van de omgevingsverordening is hierboven weergegeven.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Interim-omgevingsverordening.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### ***Ontwikkelingsvisie Buitengebied***

Op 20 juli 2010 is door de raad van de gemeente Heusden de Ontwikkelingsvisie Buitengebied vastgesteld. De gemeente Heusden heeft besloten om een integrale ontwikkelingsvisie op te stellen voor het buitengebied. Doel van de ontwikkelingsvisie is om als toetsingskader te fungeren voor initiatieven, die zich aandienen in het buitengebied en die niet passen in het bestemmingsplan. Deze ontwikkelingsvisie is een nadere uitwerking van de 'Structuurvisie gedeelde ambities' en richt zich alleen op het buitengebied. De ontwikkelingsvisie beschrijft de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied, bijvoorbeeld voor uitbreiding van agrarische bedrijven, voor nevenactiviteiten en voor functieverandering van vrijkomende (voormalig) agrarische bebouwing. Anders dan de structuurvisie geeft de gemeente voor deze ontwikkelingen de kaders aan en stelt zich vooral faciliterend op. Het initiatief blijft in deze visie bij de bewoners en ondernemers van het buitengebied.

#### *Het doel van de ontwikkelingsvisie is:*

De ontwikkelingsvisie biedt op een zodanige wijze sturing aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied dat er ruimte wordt geboden voor ontwikkeling van nieuwe economische dragers, mits de bestaande omgevingskwaliteit blijft behouden en wordt versterkt, en mits dat niet ten koste gaat van de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de omgeving.

In de ontwikkelingsvisie gaat het primair om het beschrijven van de ontwikkelingsmogelijkheden die verder reiken dan in het bestemmingsplan al als recht mogelijk wordt gemaakt. Ofwel: de ontwikkelingsvisie geeft de kansen en mogelijkheden weer die verder reiken dan de bestaande situatie.

Het gemeentelijke grondgebied van Heusden kan in zes verschillende deelgebieden worden onderscheiden. De deelgebieden zijn primair gebaseerd op de landschappelijke onderlegger en de ruimtelijke verschijningsvorm. Daarnaast is ook rekening gehouden met de functionele zonering. Het plangebied is gelegen binnen deelgebied 'parkzone'. Bij functieverandering ziet de gemeente vooral kansen voor versterking van de woonfunctie door toepassing van de ruimte voor ruimte regeling en het eventueel bouwen van de woning op het betreffende perceel. Het herbestemmen van een bedrijfswoning naar burgerwoning wordt expliciet benoemd in de lijst met mogelijke functieveranderingen binnen dit deelgebied. Ook wordt het bouwen van ruimte voor ruimte woningen binnen dit deelgebied genoemd als mogelijke functieverandering. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van voormalige kassen en de realisatie van een nieuwe woning. Ondanks het feit dat deze ontwikkeling niet mogelijk wordt gemaakt op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling maar op basis van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is de ruimtelijke impact hetzelfde.

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat herontwikkeling van het agrarisch bedrijf naar wonen en het realiseren van een nieuwe woning ter plaatse van te slopen bedrijfsbebouwing aansluit bij de ontwikkelingsmogelijkheden zoals benoemd in de Ontwikkelingsvisie Buitengebied.

### **Woonvisie 2020-2025 'tHuis in Heusden'**

De gemeenteraad van Heusden heeft op 22 september 2020 besloten tot vaststelling van de Woonvisie 2020-2025 'tHuis in Heusden'. De woonvisie is een visie op hoofdlijnen die tot 2025 richting geeft aan de jaarlijks op te stellen uitvoeringsprogramma's. De woonvisie richt zich primair op de woonwensen, de woningen en de woonomgeving in Heusden, inclusief dwarsverbanden. Dit betekent overigens niet dat alle acties vanuit de overheid geïnitieerd en opgetuigd worden. De organisatiekracht van woningcorporatie, partners en inwoners is natuurlijk onmisbaar om samen, al dan niet met de gemeente, tot concrete acties te komen.

Heusden is een aantrekkelijke woongemeente: dorps, landelijk en groen wonen in de nabijheid van (stedelijke) voorzieningen. De goed bereikbare kernen hebben elk een eigen karakter. Kenmerkend is het rijke verenigingsleven en de sterke sociale samenhang. In Heusden zijn de mensen doorgaans betrokken. Gezellig, dorps, kleinschalig, familie, compleet en stabiliteit zijn veel gebruikte woorden die wonen in Heusden typeren.

Aanvullend laat Heusden zich ook karakteriseren met begrippen als natuur, sport, bereikbaar, ondernemend en doeners. Zoals verwoord in de toekomstvisie 'Samen thuis in Heusden' is hier ruimte voor groei, ondernemerschap en innovatie, maar altijd met oog voor leefbaarheid, duurzaamheid, relevantie en haalbaarheid. Zo blijft het voorzieningenniveau op peil en is de gemeente aantrekkelijk voor jongere en oudere Heusdenaren. In de woonvisie is dan ook aangegeven dat het belangrijk is dat de inwoners naar tevredenheid wonen en dat ze in de gemeente een wooncarrière kunnen doorlopen.

### **Welstandsnota Heusden**

De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

De huidige welstandsnota van de gemeente Heusden dateert van 16 mei 2019. 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 de update zorgt voor een vrijer beleid en laat zien dat de gemeente het haar inwoners toevertrouwt om de regels verder te versoepelen.

Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers, maar verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. De gemeenteraad van Heusden vertrouwt erop dat de verantwoordelijkheid voor een aantrekkelijke, goed gebouwde omgeving voor een groot deel bij de inwoners zelf neergelegd kan worden. Besloten is dan ook om het welstandsbeleid exclusief te laten gelden voor die delen van de gemeente die het meest kwetsbaar zijn. De overige gebieden zijn minder kwetsbaar en daarom welstandsvrij.

Voorliggend plan voorziet in de verbouwing van de reeds aanwezige woning op dit perceel, de sloop van bedrijfsbebouwing en het realiseren van een nieuwe woning in een welstandsvrij gebied. Vanuit welstand bestaan er daarom geen bezwaren tegen deze ontwikkeling.

### ***Bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4<sup>de</sup> herziening'***

Het initiatief waarbij het agrarisch bedrijf wordt omgezet naar een woonbestemming, wordt getoetst aan de wijzigingsbevoegdheden uit artikel 3.7.6 en 45.2 onder b van het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4<sup>de</sup> herziening'.

#### *Wijzigingsbevoegdheid Agrarisch naar Wonen*

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.7 van de planregels maakt het mogelijk om de agrarische bestemming te veranderen in een woonbestemming. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de agrarische bestemming ter plaatse van de bestaande woning op Duinweg 27 veranderd in een woonbestemming. Hieronder is de toetsing opgenomen van het voorgenomen plan aan deze wijzigingsbevoegdheid.

*3.6.7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*

- a. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning of woningen worden gronden aangewezen met de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 26;*  
Met de wijziging naar wonen wordt het bestemmingsvlak teruggebracht tot een passende omvang waarbij alleen de gronden direct rondom de woning bestemd worden met de enkelbestemming 'Wonen'.
- b. het bestemmingsvlak 'wonen' mag na wijziging niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup> bedragen;*  
Hieraan wordt voldaan, de woonbestemming rondom de bestaande woning op Duinweg 27 heeft een oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>. Een deel van de gronden hebben een tuinbestemming gekregen.
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de desbetreffende agrarische bestemming;*  
Van de overige gronden die momenteel nog een agrarisch bouwvlak hebben maar die buiten de beoogde woon- en tuinbestemming vallen wordt het bouwvlak verwijderd. Deze resterende gronden behouden wel de agrarische bestemming, zonder bouwmogelijkheden.
- d. het bepaalde in artikel 26 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing;*  
De regels van artikel 26 (Wonen) van het moederplan zullen met het wijzigingsplan overeenkomstig van toepassing worden verklaard.
- e. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het desbetreffende bouwvlak te omvatten;*  
De gehele bestaande woning, garage en schuur vallen binnen de beoogde woonbestemming. Verder zijn er geen woonruimten aanwezig.
- f. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;*

Om aan te tonen dat de wijziging naar wonen geen onevenredige beperking oplevert voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven wordt in deze plantoelichting getoetst aan de aspecten *bedrijven en milieuzonering (par. 4.11)* en *geur (par. 4.12)*

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering en geur zijn er geen belemmeringen voor de wijziging naar wonen. Geconcludeerd kan worden dat de wijziging naar wonen geen onevenredige beperkingen oplevert voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

- g. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;*  
De bestaande woning is in het kader van de Wet geluidhinder al beschermd. Met de beoogde wijziging verandert hier niets aan. Ten aanzien van de Wet geluidhinder zijn er daarom geen belemmeringen voor de wijziging naar wonen.
- h. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;*  
Met de herontwikkeling naar de woonbestemming worden eventueel aanwezige waarden niet aangetast. Het gebruik van de woning verandert van bedrijfswoning naar burgerwoning. De aanwezige kasbebouwing is niet cultuurhistorisch beschermd. Verder is er geen sprake van bouwwerkzaamheden waardoor eventuele aanwezige waarden kunnen worden aangetast. Derhalve wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- i. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;*  
Initiatiefnemers exploiteren op dit moment geen agrarisch bedrijf meer. Het tuinbouwbedrijf is beëindigd en de gebouwen staan leeg. Juist omdat op deze locatie geen economisch rendabel en toekomstbestendig bedrijf mogelijk is, is de herontwikkeling naar een woonbestemming gewenst.
- j. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot;*  
Het aantal woningen binnen het bouwvlak blijft één.
- k. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.*  
De aanwezige aangebouwd garage en hiermee direct verbonden schuur blijven in stand. De overtollige bebouwing (kassen op het noordelijke deel van het perceel) worden gesloopt.

Geconcludeerd wordt dat voldaan kan worden aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid voor de wijziging naar de bestemming 'wonen' van de woning en de daarbij behorende gronden op Duinweg 27 te Drunen.

#### Wijzigingsbevoegdheid toevoeging wonen

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 45, 2 lid 2 van de planregels maakt het mogelijk om de gronden binnen wijzigingsgebied 2 een nieuwe woning toe te staan in ruil voor het opheffen van de mogelijkheden om een glastuinbouw op de locatie te exploiteren.

*45.2, lid b. Burgemeester en wethouder zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' de bestemming (gelegen aan de Duinweg 27) te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van één woning, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*

- 1. de wijziging past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;*

In de Woonvisie 2020-2025 'tHuis in Heusden' wordt gesteld dat de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose de basis legt voor de gemeentelijke woningbouwplanning en - programmering voor de komende jaren. Volgens de provinciale prognose zijn er in Heusden in de komende periode gemiddeld 200 extra woningen per jaar nodig. Die behoefte is niet alleen gebaseerd op de wensen van de eigen inwoners (autonome groei) maar Heusden heeft ook een regionale opgave omdat ze onderdeel uitmaakt van het stedelijk netwerk van 's-Hertogenbosch. In onze planning ligt het zwaartepunt van de woningbouw in de eerste vijf jaar en nemen de aantallen nieuwbouwwoningen af naar gemiddeld 130 per jaar in de periode 2025-2030. Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van twee burgerwoningen en draagt daarmee bij aan het behalen van deze doelstellingen.

2. *de bestaande kassen worden gesloopt;*  
De aanwezige kassen op het perceel worden gesloopt.
3. *voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 26;*  
De regels van artikel 26 (Wonen) van het moederplan zullen met het wijzigingsplan overeenkomstig van toepassing worden verklaard.
4. *de belangen van omliggende (agrarische) bedrijven mogen door de wijziging niet worden aangetast;*  
Om aan te tonen dat de nieuwe woning geen onevenredige beperking oplevert voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven wordt in deze plantoelichting getoetst aan de aspecten *bedrijven en milieuzonering (par. 4.11)* en *geur (par. 4.12)*.  
  
Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering en geur zijn er geen belemmeringen voor de nieuwe woning. Geconcludeerd kan worden dat de wijziging naar wonen geen onevenredige beperkingen oplevert voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
5. *uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;*  
Om dit aan te tonen is het aspect geur nader behandeld in paragraaf 4.12. Hieruit komt naar voren dat omliggende agrarische bedrijven ten aanzien van het aspect geur geen invloed hebben op het leefklimaat ter plaatse.
6. *uit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder;*  
Om aan te tonen of ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een voldoende akoestisch woon- en leefklimaat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in par 4.2. Uit de behandeling van dit aspect volgt dat er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van de beoogde woning.
7. *uit milieukundig bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik en tevens rekening wordt gehouden met cultuurhistorische waarden en kenmerken;*  
Om aan te tonen of de bodemkwaliteit past bij de beoogde woonfunctie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in par 4.5.

Uit de behandeling van dit aspect volgt dat bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de beoogde woning. Verder kent de locatie geen cultuurhistorische waarden en kenmerken welke geschaad worden als gevolg van deze ontwikkeling.

8. *er is sprake van een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem en/of water en/of natuur en/of landschap en/of cultuurhistorie van het gebied, waarbij wordt getoetst aan de ontwerprichtlijnen uit hoofdstuk 4 van de Ontwikkelingsvisie buitengebied, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 juli 2010 en aanvrager zich jegens de gemeente heeft verplicht om deze kwaliteitsverbetering uit te voeren en in stand te houden;*

Op basis van de Ontwikkelingsvisie Buitengebied bevindt de locatie zich binnen deelgebied 'Parkzicht'. Hierbinnen gelden de volgende ontwerprichtlijnen:

- Herkenbaar maken van verdwenen verkavelingspatronen;
- Versterking van de afwisseling open – beslotenheid door bosaanplant;
- Nieuwe ontwikkelingen worden zorgvuldig ontworpen in een landgoedachtige opzet, met ruime landschappelijke inrichting;
- Toe te passen boomsoorten zijn: beuken, eiken, esdoorns, Rododendron als mogelijke sierstruiken.

In overleg met de gemeente zal dit nader worden uitgewerkt.

9. *de in verband met de te verwachten parkeerbehoefte benodigde parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden op eigen terrein.*

Ter kennisname. Op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte als gevolg van de nieuwe woning. Hiertoe biedt het perceel voldoende ruimte.

Geconcludeerd wordt dat voldaan kan worden aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid voor de wijziging naar de bestemming 'wonen' van de woning om op Duinweg 27 te Drunen een nieuwe woning mogelijk te maken.

## 4. Randvoorwaarden

### 4.1. Besluit MER

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure. Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit MER waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

De herbestemming van een bestaande woning is niet genoemd in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit MER. De realisatie van een nieuwe woning daarentegen is opgenomen in onderdeel D 11.2. Daarom is een vormvrije MER-beoordeling aan de orde. Op basis van de behandeling van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten in de navolgende paragrafen wordt geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot significante negatieve milieueffecten.

### 4.2. Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Het plan voorziet enerzijds in de handhaving van een bestaand geluidgevoelig object; de reeds aanwezige bedrijfswoning. Deze woning behoeft vanuit het aspect geluid geen nadere beschouwing.

Anderzijds voorziet het plan in de toevoeging van een nieuw geluidgevoelig object. Hiervoor is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd om te bezien of de geluidbelasting ter plaatse van deze woning aanvaardbaar is. De rapportage van dit onderzoek d.d. 22 november 2021 met VL.2144.R01 is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat:

- de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw vanwege de Duinweg ten hoogste 56 dB bedraagt en daarmee niet overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in navolging van de Wgh. De overschrijding van ten hoogste 8 dB vindt voornamelijk plaats op de westelijke (voor)zijde van het bouwvlak, maar in mindere mate ook op de beide zijgevels. Op de oostelijke (achter)zijde van het bouwvlak vindt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats;
- de maximale geluidbelasting voor het aanvragen van een hogere waarde (63 dB) niet wordt overschreden;
- uit maatregelenonderzoek blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend zijn of stuiten op overwegende bezwaren;
- er geen sprake is van cumulatie van geluid, omdat er slechts één relevante geluidbron in het onderzoek is betrokken. Deze geluidbron (Duinweg) bepaald als enige de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw;
- het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwbouw als zeer goed aan de achterzijde tot tamelijk slecht aan de voorzijde dient te worden beoordeeld;

- de oostelijke achtergevel, met een geluidbelasting van ten hoogste 37 dB (zonder aftrek), als geluidluw kan worden aangemerkt, waarmee er dus bij de woning tenminste één geluidluwe gevelzijde aanwezig is en door de ligging van de woning ook aangenomen kan worden dat er tenminste één geluidluwe buitenruimte, eveneens gelegen aan de oostzijde van de woning, aanwezig is. In dit geval is dus sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- bij de gemeente Heusden voor de nieuwbouwwoning aan de Duinweg 27 een hogere waarde dient te worden aangevraagd van ten hoogste 56 dB vanwege de Duinweg;
- in combinatie met de aanvraag hogere waarde, deze nieuwe woning aan de meest kritisch gelegen (voor)gevelzijde uitgevoerd dient te worden met een karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van tenminste 28 dB voor een verblijfsgebied en tenminste 26 dB voor een verblijfsruimte. Of te zijner tijd nader (bouwakoestisch) onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de nieuwbouwwoning uitgevoerd dient te worden, is ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

Voor dit plan zal een hogere waarde worden aangevraagd bij gemeente Heusden en zal de meest kritisch gelegen (voor)gevelzijde uitgevoerd worden met de beschreven karakteristieke geluidwering. Geconcludeerd wordt dat geluid geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

#### 4.3. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

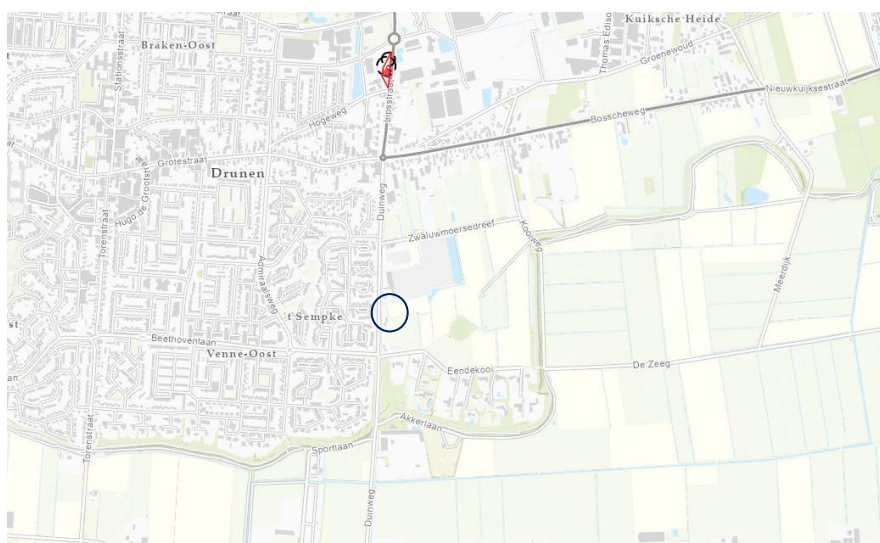
Het gaat in dit geval om de herbestemming van een bestaande woning, het beëindigen van de mogelijkheden tot bedrijfsvoering op deze locatie, het slopen van de bestaande kassen en het toevoegen van een nieuwe woning. Deze ontwikkeling kan op basis van de Regeling NIBM worden aangemerkt als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is een plan om de luchtkwaliteit in Nederland te verbeteren. Het NLS geeft openbare informatie over de jaarlijkse monitoring. Daaruit blijkt dat de locatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening voor zowel jaargemiddelde concentraties als etmaalgemiddelde concentraties. De grenswaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub> van respectievelijk 40, 40 en 20 µg/m<sup>3</sup> worden namelijk niet overschreden ter plaatse van het meest nabijgelegen rekenpunt (15552652, Duinweg).

Luchtkwaliteit vormt in conclusie geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

#### 4.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de Risicokaart.



**Uitsnede Risicokaart. Plangebied blauw omcirkeld.**

Ten noorden van de planlocatie, op een afstand van circa 870 m, bevindt zich een LPG-tankstation. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 150 meter. Onderhavige locatie valt hier ruim buiten. Verder bevinden zich in de omgeving geen relevante risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid vormt in conclusie geen belemmering voor dit plan.

#### 4.5. Bodem

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voorliggend plan leidt tot een gevoeliger gebruik van de gronden binnen het plangebied dan reeds het geval. Daarom is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 11 november 2021 met projectnummer B2812 is opgenomen als separate bijlage bij deze plantoelichting.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van de voormalige ketel en bovengrondse HBO-tank is een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond. De verontreiniging dient in horizontale en verticale richting nader te worden afgeperkt. Daarom is nader onderzoek noodzakelijk om de ernst en omvang van de sterke olieverontreiniging te bepalen.

Ter plaatse is in de bovengrond een matig verhoogd gehalte aan zink aangetoond. De verontreiniging dient in horizontale en verticale richting nader te worden afgeperkt. Ook hier is nader onderzoek nodig om de ernst en omvang van de matige zinkverontreiniging te bepalen.

Ter plaatse van de overige deellocales zijn maximaal licht verhoogde gehalten/concentraties geconstateerd. Deze resultaten duiden niet op de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De uitvoering van aanvullend of nader onderzoek ter plaatse van deze deellocales is volgens Bodeminzicht derhalve niet zinvol.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit

Bodeminzicht heeft een nader bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Duinweg 27 te Drunen, in verband met de gemeten concentraties aan minerale olie in de grond en in het grondwater ter plaatse van de (voormalige) ketel en bovengrondse HBO-tank. Tevens is in de werkplaats een matig verhoogd gehalte aan zink aangetoond. Het doel van dit onderzoek is het vaststellen of ter plaatse sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De resultaten van dit aanvullende onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Bodeminzicht d.d. 7 februari 2022 met projectnummer B2889. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de resultaten van het uitgevoerde nader bodemonderzoek voor minerale olie blijkt dat:

- de sterke verontreiniging met minerale olie in de grond en in het grondwater zich concentreert ter plaatse van boring 201 en een omvang heeft van maximaal 15 m<sup>3</sup>;
- de verontreiniging met minerale olie zowel in horizontale als in verticale richting is afgeperkt;
- de verontreiniging geen ernstig geval van bodemverontreiniging (< 25 m<sup>3</sup>) betreft en er geen saneringsplicht geldt;
- bij herontwikkeling ter plaatse van de verontreiniging met minerale olie, deze onder milieukundige begeleiding verwijderd dient te worden;
- hiervoor een plan van aanpak ingediend dient te worden bij het bevoegd gezag.

Uit de resultaten van het uitgevoerde nader bodemonderzoek voor zink blijkt dat:

- na herplaatsing en heranalyse van de boringen 301 en 304 maximaal een licht verhoogd gehalte aan zink is aangetoond;
- volledigheidshalve 2 analyses zijn verricht van de afperkende boringen waaruit blijkt dat hier geen verontreiniging met zink aanwezig is;
- de verontreiniging met zink niet is bevestigd en derhalve geen sprake is van meer dan maximaal een lichte verontreiniging;
- hiervoor geen aanvullende maatregelen genomen hoeven worden;
- eventuele vrijkomende grond niet zondermeer herbruikbaar is en derhalve rekening dient te worden gehouden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering geeft voor de beoogde ontwikkeling op Duinweg 27, mits de olieverontreiniging wordt verwijderd.

## 4.6. Water

### **Waterbeheerplan**

Op 19 november 2021 is het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas 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 klimaatrobuust 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 en 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.

### **Uitgangspunten watertoets waterschap**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap Aa en Maas een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

### 1. *Wateroverlastvrij bestemmen*

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek „die hoog en droog genoeg” is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

### 2. *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

### 3. *Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik - infiltratie - buffering -afvoer”*

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer” (afgeleid van de trits “vasthouden - bergen - afvoeren”) doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

### 4. *Hydrologisch neutraal ontwikkelen*

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

### 5. *Water als kans*

“Water” wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem (“er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur”). Dat is erg jammer, want “water” kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is „wonen aan het water” erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc.

### 6. *Meervoudig ruimtegebruik*

“Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur”. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het “verlies” van m2 als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

### *7. Voorkomen van vervuiling*

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

### *8. Waterschapsbelangen*

Er zijn „waterschapsbelangen” met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a. ruimteclaims voor waterberging
- b. ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- c. aanwezigheid en ligging watersysteem
- d. aanwezigheid en ligging waterkeringen
- e. aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

### **Beleidsregel randvoorwaarden voor water bij bouwen in de gemeente Heusden**

Burgemeester en wethouders hebben op 15 november 2022 de 'Beleidsregel randvoorwaarden voor water bij bouwen in de gemeente Heusden' vastgesteld.

In het kader van klimaatontwikkeling en wet- en regelgeving die is opgesteld om daar een oplossing voor te bieden, is de eis van de gemeente volgens de genoemde Beleidsregels dat er anders wordt omgegaan met hemelwater. Dat is hydrologisch neutraal ten opzichte van de situatie van het onverharde terrein.

#### *Toetscriterium 1*

De gemeente legt dit, overeenkomstig met en aanvullend op de keur van het waterschap en aanvullend op het geldende bestemmingsplan, als volgt uit. Het terrein moet in staat zijn om in een etmaal een hoeveelheid regenwater van 60 mm vermenigvuldigd met het verhard oppervlak te bergen. Wanneer dit omwille van technische of milieutechnische redenen niet past in bestaand stedelijk gebied kan worden afgeschaald naar toetscriterium 2. Dit is ter beoordeling van de gemeente.

#### *Toetscriterium 2*

Daarbij geldt dat een hoeveelheid regenwater van minimaal 30,3 mm/uur (bui T=10 volgens Buishands en Velds +10% ivm klimaatontwikkeling) vermenigvuldigd met het verhard oppervlak moet worden geborgen op eigen terrein. Oftewel 30,3 liter per m<sup>2</sup> verhard oppervlak (dit is de som van zowel het horizontaal gemeten dakvlak als verharding zoals bestrating). In deze berekening mag er niet vanuit worden gegaan dat er door infiltratie minder berging noodzakelijk is. Dit is omdat per etmaal 56,5 mm kan vallen bij een bui T=10+10% volgens Buishands en Velds. Het absolute minimum van de bergingsvoorziening bedraagt dus 30,3 mm. Als de doorlatendheid van de grond zodanig is dat er in 24 uur nog 26,2 mm kan infiltreren, is voldaan aan de gemeentelijke eis van hydrologisch neutraal bouwen. Wanneer de grond een lagere doorlatendheid heeft, dan zal de bergingsvoorziening moeten worden vergroot tot het niveau dat de som van berging en infiltratie wel 56,5 mm per etmaal bedraagt.

Bij alle wijzen van verwerking geldt de volgende voorkeursvolgorde:

1. Hergebruik van regenwater.
2. Bovengrondse berging en infiltratie (bijvoorbeeld vegetatiedaken, wadi, waterdoorlatende verharding).
3. Ondergrondse infiltratie (bijv. door kratten, infiltratierool, etc.)

### **Toetsing**

Als gevolg van de ontwikkeling van nieuwe woning op Duinweg 27 we bestaande kassen (oppervlakte circa 310 m<sup>2</sup>) worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Deze nieuwe woning, inclusief tuinverharding, leidt bij benadering tot een oppervlakte van 700 m<sup>2</sup>. De exacte oppervlakte is nog niet bekend, aangezien er nog geen bouwplan voor de woning beschikbaar is.

Op het perceel Duinweg 27 zijn voldoende mogelijkheden om in een etmaal een hoeveelheid regenwater van 60 mm vermenigvuldigd met het verhard oppervlak te bergen. Achter de nieuw te realiseren woning blijft immers een onbebouwd agrarisch perceel aanwezig, waar mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld een wadi te maken. Eventueel, kan rondom de woning ondergrondse infiltratie worden toegepast.

Ter waarborging van het realiseren van voldoende waterberging wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting houdt in dat op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwe woning aangetoond moet worden op welke wijze 60 mm water, vermenigvuldigd met de toename van het verhard oppervlak, per etmaal te bergen. De oppervlakte van de kas wordt daarbij verrekend.

Het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering in de Duinweg. Op basis van het voorgaande leidt tot de conclusie dat het aspect waterhuishouding geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling op Duinweg 27.

### **4.7. Natuur**

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect van de ontwikkeling is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden. Hiertoe is door Blom Ecologie een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 16 september 2021 met kenmerk BE/2021/620/r is als separate bijlage bij dit plan gevoegd. De resultaten worden onderstaand besproken.

- **Soortenbescherming**

De te renoveren bebouwing op het perceel heeft mogelijk een essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: huismus en vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) of een vrijstelling geldt onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Voorafgaand aan de werkzaamheden zal bekeken worden of als gevolg hiervan beschermde soorten kunnen worden geschaad en zal aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Er is geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zou kunnen worden.

- *Gebiedsbescherming*

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant of Groenblauwe mantel. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is er geen sprake van negatieve effecten op Natuurnetwerk Brabant en de Groenblauwe mantel. Een effect op Natura 2000-gebieden is onwaarschijnlijk.

Om negatieve effecten volledig uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Hieruit volgen geen rekenresultaten van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat dit plan niet leidt tot een toename in stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden. De berekening en begeleidende memo zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

- *Houtopstanden*

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

De realisatie van een woonhuis en de renovatie van het bestaande woonhuis aan de Duinweg 27 is in conclusie uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.16 Bro).

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling op de locatie Duinweg 27 te Drunen.

#### **4.8. Archeologie**

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. Thans is deze verplichting opgenomen in de Erfgoedwet.

De archeologische verwachtingswaarden voor de gemeente zijn opgenomen in de verschillende bestemmingsplannen door middel van archeologische dubbelbestemmingen. Voor onderhavige locatie is geen archeologische dubbelbestemming van toepassing. Rondom de locatie volgens het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4". Volgens deze dubbelbestemming dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd wanneer over een oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> de bodem met meer dan 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd. De bouw van de beoogde woning blijft onder deze grens. Een archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

## 4.9. Cultuurhistorie

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden.

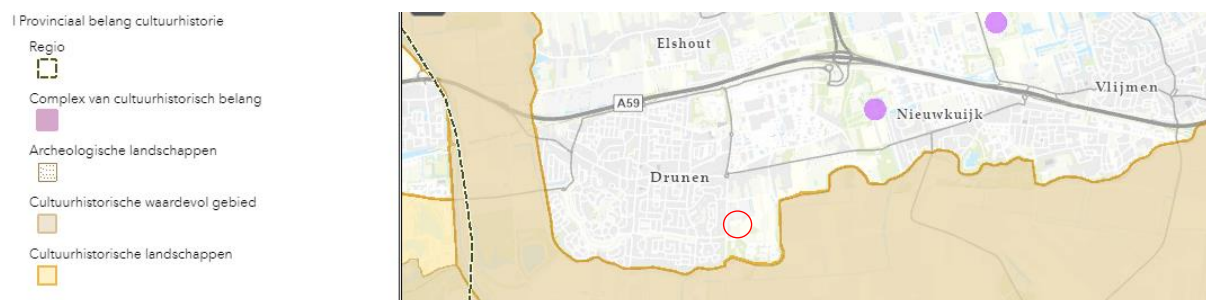
### Inleiding

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

### Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



### Uitsnede Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (CHW)

Op basis van de CHW ligt onderhavige locatie niet binnen een gebied van cultuurhistorische belang. Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt.

#### **4.10. Verkeer en parkeren**

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Duinweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De Nota Parkeernormen Heusden 2016 gaat uit van de landelijke CROW-richtlijnen. Volgens de CROW-publicatie: "Toekomstig bestendig parkeren", d.d. december 2018 brengt een vrijstaand koophuis in het buitengebied van matig stedelijke gemeente Heusden een parkeerbehoefte van maximaal 2,8 parkeerplaatsen teweeg. Hiervoor is voldoende ruimte op eigen terrein bij beide woningen. Bovendien wordt de mogelijkheid tot bedrijfsvoering op deze locatie opgeheven waardoor de parkeerdruk afneemt.

De verkeersgeneratie zal volgens het CROW op basis van bovenstaande kenmerken theoretisch gezien maximaal 8,6 verkeersbewegingen per woning bedragen. Omdat op deze locatie reeds een woning aanwezig en feitelijk maar één woning wordt toegevoegd kan worden gesteld dat de infrastructuur ter plaatse toereikend wordt geacht om hierin te voorzien. Ook hier geldt bovendien dat als gevolg van dit plan geen bedrijfsvoering meer mogelijk is op deze locatie waardoor de verkeersdruk afneemt.

Het aspect verkeer en parkeren levert voor de uitvoering van het plan geen belemmeringen op.

#### **4.11. Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen**

##### *Inleiding*

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie.

Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. De in de genoemde brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of rustig buitengebied.

In de omgeving van Duinweg 27 bevinden zich enkele bedrijven.

##### *Duinweg 19-23*

Direct ten noorden van de planlocatie bevindt zich op het adres Duinweg 19-23 een glastuinbouwbedrijf. Volgens de genoemde VNG-Brochure geldt voor een dergelijk bedrijf de milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 meter in een rustig buitengebied. Het aspect geluid is daarbij bepalend. De afstand tussen de bedrijfslocatie op Duinweg 19-23 ligt op een afstand van circa 10 meter van de nieuw geprojecteerde woning op Duinweg 27. Daarmee wordt niet voldaan aan de genoemde richtafstand. Om deze reden dient nader op deze situatie te worden ingegaan.

Op het perceel Duinweg 19-23 geldt een agrarische bestemming waarbinnen een glastuinbouwbedrijf is toegestaan. Voor vrijwel de gehele locatie geldt een agrarisch bouwvlak. Binnen dit bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen toegestaan. Tevens staat het bestemmingsplan 2 bedrijfswoningen bij het bedrijf toe. In beginsel maakt het bestemmingsplan het mogelijk dat op Duinweg 19-23 bedrijfsactiviteiten op een afstand van minder dan 30 meter worden uitgevoerd.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling moet bij het onderzoek dat ertoe dient te beoordelen of ter plaatse van een in een bestemmingsplan voorziene woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd in verband met mogelijke milieuhinder van een nabijgelegen bedrijf worden uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden op het perceel van dat bedrijf (vgl. bijvoorbeeld de uitspraak van 24 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:3018).

In de bestaande bedrijfssituatie op Duinweg 19-23 bevinden de kassen zich op een afstand van 30 meter van de beoogde woning op Duinweg 27. Tussen de aanwezige kassen en de Duinweg staan watersilo's, de bedrijfshal en de 2 bedrijfswoning. Wat betreft milieuzonering zijn de activiteiten in en vanuit de bedrijfsgebouwen het meest relevant in verband met de ontwikkeling op Duinweg 27. Met name de transportbewegingen van en naar de bedrijfslocatie, alsmede de interne transportbewegingen zijn daarbij relevant.

De bedrijfsloods van het glastuinbouwbedrijf bevindt zich aan de noordwestzijde van de bedrijfslocatie op Duinweg 19-23. Hiertoe bevindt zich onder andere een in- en uitrit en een loadingdock, op een afstand van circa 65 meter van de geplande woning op Duinweg 27. Vanwege de aanwezigheid van de bestaande bedrijfswoningen, is het in de bestaande situatie feitelijk niet mogelijk dat transportbewegingen op een andere plaats op de bedrijfslocatie worden uitgevoerd.

Weliswaar biedt het bestemmingsplan formeel gezien de mogelijkheid om het bestemmingsplan de bedrijfslocatie op Duinweg 19-23 volledig anders in te richten. Daarmee is het formeel gezien mogelijk om op korte afstand van de nieuwe woning op Duinweg 27 bedrijfsactiviteiten uit te voeren die negatieve gevolgen kunnen hebben voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van. Een dergelijke bedrijfsvoering zou betekenen dat de bestaande bedrijfslocatie en de huidige bedrijfsvoering volledig anders wordt ingericht. Gezien de bestaande inrichting van de bedrijfslocatie met de situering van de bedrijfsloods, de in- en uitrit, de loadingdock en 2 bedrijfswoningen, is dit niet aannemelijk. Met een dergelijke volledig nieuwe bedrijfsvoering hoeft daarom in dit geval geen rekening te worden gehouden, aangezien dit niet een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden betreft. Daarom kan in voorliggende situatie worden uitgegaan van de bestaande bedrijfsvoering op Duinweg 19-23.

In de bestaande bedrijfsvoering op Duinweg 19-23 bedraagt de afstand tussen de aanwezige kassen en de nieuw geplande woning op Duinweg 27 30 meter. Verder bedraagt de afstand tussen de in- en uitrit van het bedrijf en de nieuwe woning 65 meter. Gezien deze afstanden wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure.

Gelet op het voorgaande heeft de bedrijfsvoering op Duinweg 19-23 geen onevenredig nadelig effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse van Duinweg 27. Andersom leidt de nieuwe woning niet onevenredige belemmeringen voor de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf.

#### *Duinweg 17-19*

Op de locatie Duinweg 17-19 bevindt zich de bestemming 'detailhandel – Tuincentrum'. Voor tuincentra geldt een richtafstand van 30 meter behorend bij milieucategorie 2. Hieraan wordt met meer dan 115 meter ruim voldaan.

#### *Duinweg 33*

Direct ten zuiden van de planlocatie bevindt zich op het perceel Duinweg 33 een agrarische bestemming met bouwvlak. Hier is agrarische bedrijfsuitoefening in de vorm van agrarische bodemexploitatie toegestaan. Veehouderij is op grond van het bestemmingsplan niet toelaatbaar. Eén en ander betekent dat feitelijk op de locatie alleen akkerbouw mogelijk is. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter behorend bij milieucategorie 2.

Op de locatie is sprake een zeer beperkte agrarische bedrijfsvoering. Er bevinden zich enkele kassen op deze locatie met een beperkte omvang. Deze kassen bevinden zich op een afstand van circa 75 meter van de bestaande woning op Duinweg 27. Gezien één en ander heeft deze bedrijfsvoering geen invloed op het woon- en leefklimaat op de locatie Duinweg 27. Verder moet de bedrijvigheid op dit perceel reeds rekening houden met deze woning. Er is dus geen sprake van een nieuwe belemmering voor (potentiële) bedrijvigheid aan de Duinweg 33. De bedrijfsvoering wordt daarom niet belemmerd als gevolg van de beoogde ontwikkeling op Duinweg 27.

#### *Vervallen geldende bestemming*

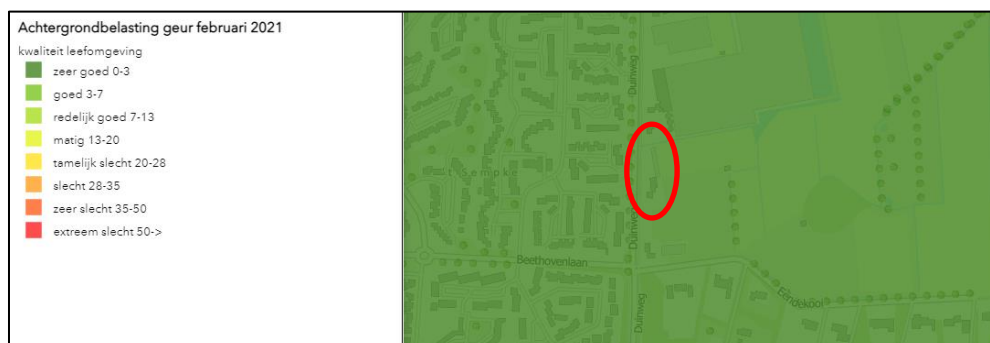
Als van voorliggende wijziging van het bestemmingsplan vervalt de thans nog geldende bestemming op Duinweg 27. Deze geldende bestemming staat het toe dat op deze locatie een glastuinbouwbedrijf toe. Met de wijziging van de bestemming vervalt deze mogelijkheid. De gronden die niet voor wonen wordt bestemd, krijgen een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. De mogelijkheid tot het realiseren van een glastuinbouwbedrijf op deze locatie vervalt daarmee volledig. Deze nieuwe bestemming heeft geen gevolgen voor de milieuzonering.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt dit plan.

#### **4.12. Geur**

Onderhavige locatie bevindt zich in een agrarisch gebied. Derhalve is vanuit het aspect geur bekeken of zich in de omgeving van deze locatie veehouderijen bevinden welke invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woning op het perceel. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning is reeds geurgevoelig en wordt niet nader beschouwd.

In de omgeving van de locatie bevinden zich enkel agrarische bestemmingen zonder mogelijkheid tot veehouderij, vanuit geur vormen deze bedrijven geen belemmering voor het plan. Op grotere afstand bevinden zich echter enkele intensieve veehouderijen. Daarom is de kwaliteit van de leefomgeving bekeken op basis van de kaart 'Achtergrondbelasting geur februari 2021' van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



***Uitsnede 'Achtergrondbelasting geur februari 2021'***

Uit deze kaart komt naar voren dat de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse van het plangebied kan worden aangemerkt als 'zeer goed'.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.13. Kabels en leidingen**

Op en rond de locatie bevinden zich geen kabels of leidingen die de realisatie van het plan belemmeren. Voorafgaand aan de uitvoering van graafwerkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan.

## 5. Juridische aspecten

### 5.1. Algemeen

De planopzet en de regels sluiten aan bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Heusden Buitengebied, 4<sup>de</sup> herziening”, zoals vastgesteld op 1 april 2020. De regels uit bestemmingsplan “Heusden Buitengebied, 4<sup>de</sup> herziening zijn van overeenkomstige toepassing op voorliggend bestemmingsplan.

### 5.2. Analoge plankaart

Hieronder is een afbeelding van de verbeelding opgenomen.



Verbeelding Duinweg 27

### 5.3. Gekozen bestemmingen

De bestaande woning en de nieuwe woning en de gronden die daarop aansluiten zijn bestemd voor wonen. De woningen dienen te staan binnen het aangegeven bouwvlak. Binnen de woonbestemming – zowel binnen als buiten bouwvlak – zijn bijgebouwen toegestaan. Een deel van de resterende gronden zijn bestemd als “Tuin” en “Agrarisch”.

## 6. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven:

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een in het betreffende artikel genoemde bouwplan, namelijk de realisatie van een woning. Er dient een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven. Daarnaast zijn de kosten die worden gemaakt bij voor de beoogde ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

## 7. Overleg

### 7.1. Overleg andere bestuursorganen / overlegpartners

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders vooroverleg over een dergelijke vergunning dienen te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

## **Separate bijlagen**

Akoestisch onderzoek

Bodemonderzoek

Quickscan flora en fauna

AERIUS-berekening en begeleidende memo