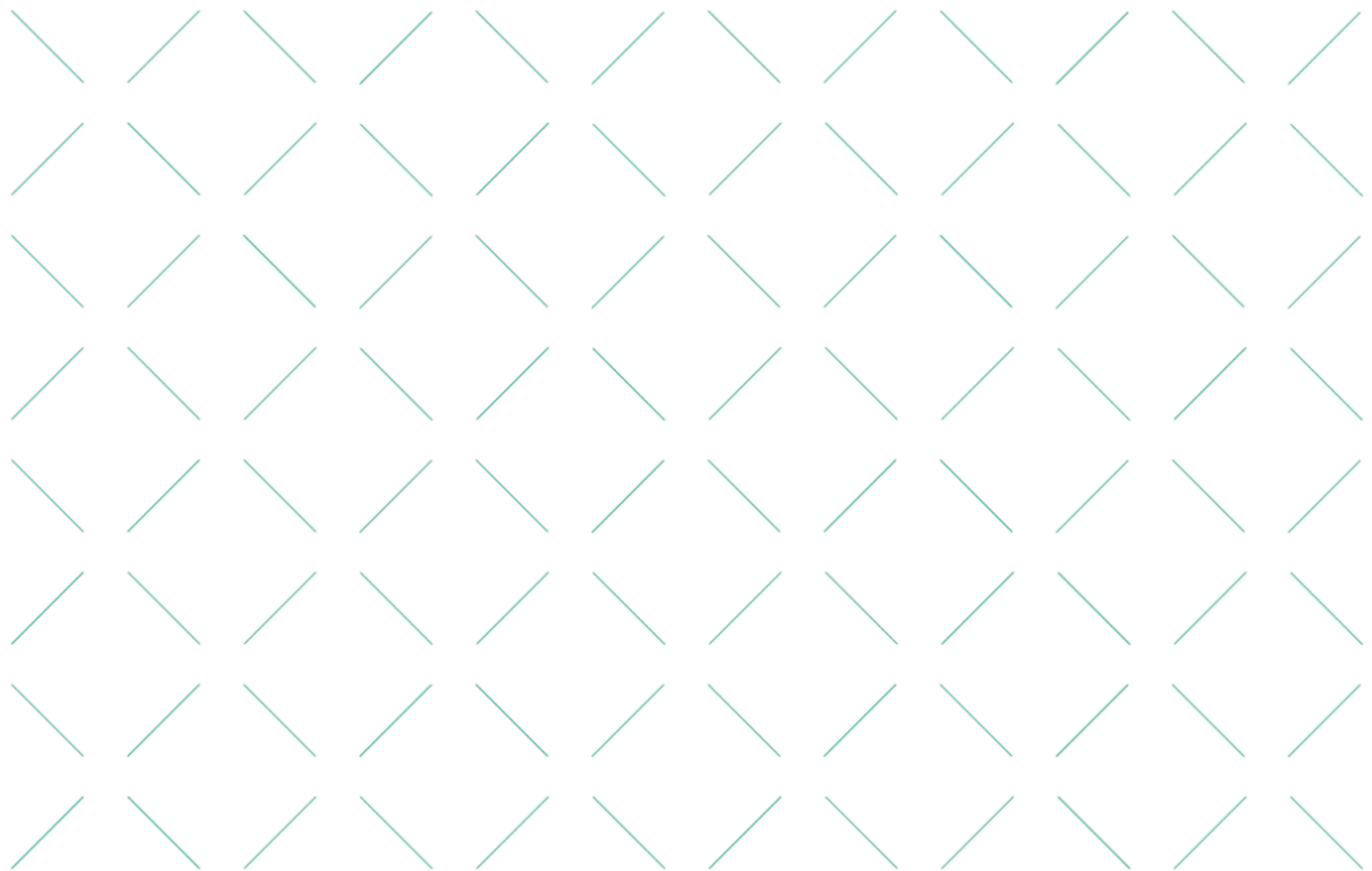


Bestemmingsplan

VOORDIJK (ONG.), VLIJMEN

ontwerp 15 februari 2023



BUREAU**VERKUYLEN**

Bestemmingsplan

VOORDIJK (ONG.), VLIJMEN

documentstatus	ontwerp
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.0979.BPvoordijkong-
IMRO-publicatieversie	ON01
datum	15 februari 2023
projectnummer	VKL013
auteur	Rick van Hest
contact	073 623 1313
	bureauverkuylen.nl



BUREAU**VERKUYLEN**

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	13
2.1	Bebouwing en functies	14
2.2	Ontsluiting	14
2.3	Groen en water	14
Hoofdstuk 3	Plan	15
3.1	Bebouwing en functies	15
3.2	Verkeer en parkeren	16
3.3	Groen en water	17
3.4	Duurzame en gezonde leefomgeving	17
Hoofdstuk 4	Beleid	19
4.1	Nationaal niveau	19
4.2	Provinciaal niveau	21
4.3	Gemeentelijk niveau	25
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	31
5.1	Milieu	31
5.2	Waarden	43
5.3	Waterparagraaf	45
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	53
6.1	Kostenverhaal	53
6.2	Gemeentelijke grondexploitatie	53
6.3	Maatschappelijk	53
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	55
7.1	Algemeen	55
7.2	Planregels	55

Bijlagen bij de toelichting	59
Bijlage 1	Inrichtingsschets
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	Quicksan bedrijven en milieuzonering
Bijlage 4	Onderzoek geurhinder veehouderijen
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa
Bijlage 6	Advies GGD
Bijlage 7	Stikstofdepositie-onderzoek
Bijlage 8	Omgevingsdialoog
 Regels	 61
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Tuin
Artikel 4	Wonen
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel
Artikel 7	Algemene bouwregels
Artikel 8	Algemene gebruiksregels
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 11	Overgangsrecht
Artikel 12	Slotregel

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Voordijk ong, Vlijmen" van de gemeente Heusden.

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie aan de Voordijk is thans voortuin behorende bij het adres Voordijk 29 gesitueerd binnen de bestemming 'Agrarisch'. De initiatiefnemer is voornemens om op dit perceel één vrijstaande woning mogelijk te maken.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013", omdat ter plaatse van de situering van de nieuwe vrijstaande woning de bestemming 'Agrarisch' is aangeduid en ter plaatste van het gewenste plan een bouwvlak ontbreekt. De gemeente Heusden heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de ruimtelijke onderbouwing en regels voor het realiseren van één vrijstaande woning ter plaatse van het plangebied.

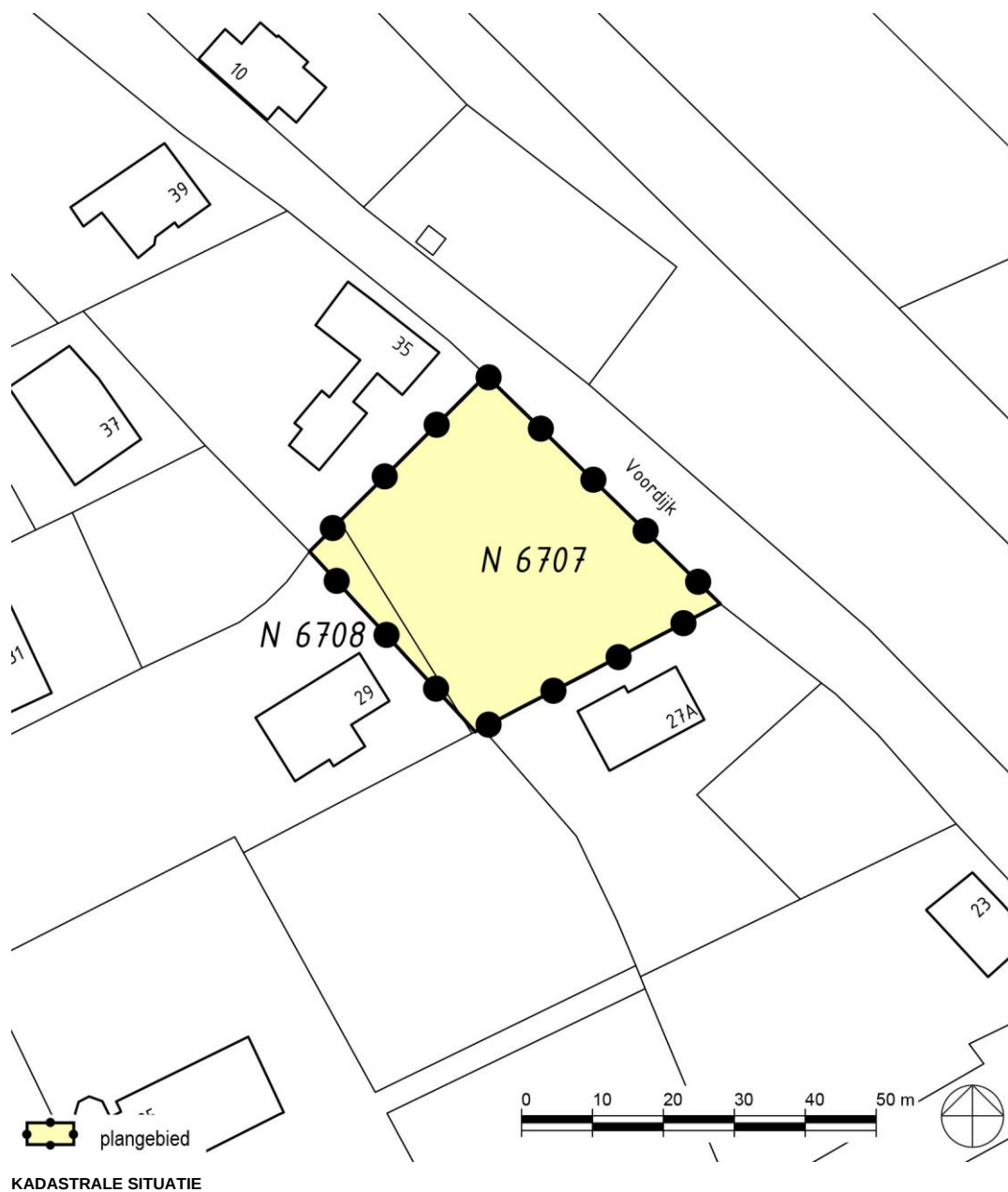
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



KADASTRALE SITUATIE

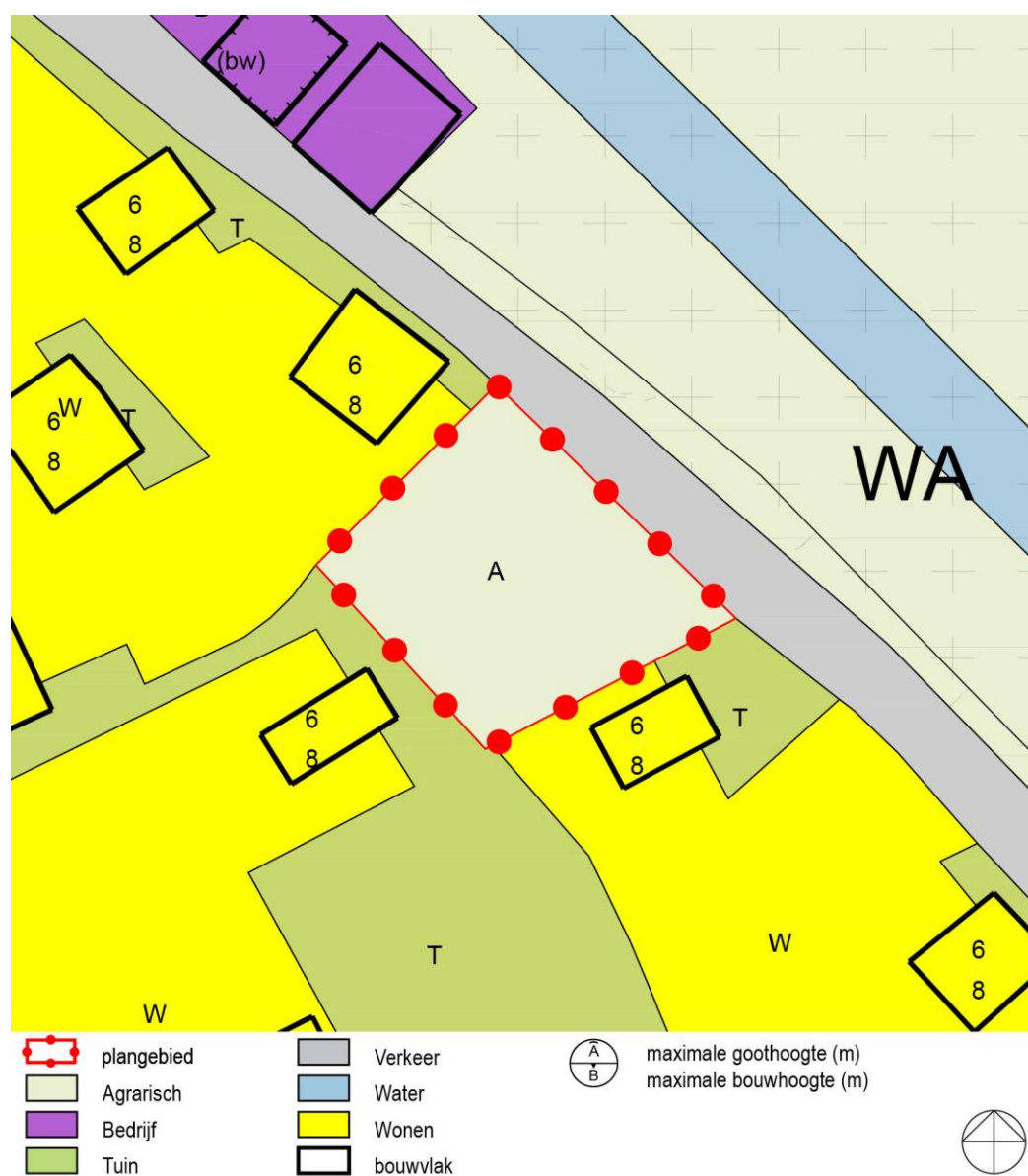
De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie N, nummer 6707 en 6708 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1.460 m². De gronden zijn in particulier eigendom.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013", vastgesteld d.d. 12 mei 2015. Daarnaast gelden de bestemmingsplannen "Parapluplan Parkeren Heusden" dat op 18 september 2018 is vastgesteld en "Parapluplan Wonen" dat op 13 juli 2021 is vastgesteld.

1.3.1 Bestemmingsplan "Bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013"

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding weer. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De gronden binnen het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch'. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' zijn de gronden onder andere aangewezen voor agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen; verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen; water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

1.3.2 Bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Heusden"

Op 18 september 2018 heeft de gemeente Heusden het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Heusden" vastgesteld, waarin het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd. Toepassing van het parkeerbeleid op onderhavig plan is opgenomen in paragraaf 3.2.

1.3.3 Bestemmingsplan "Parapluplan Wonen"

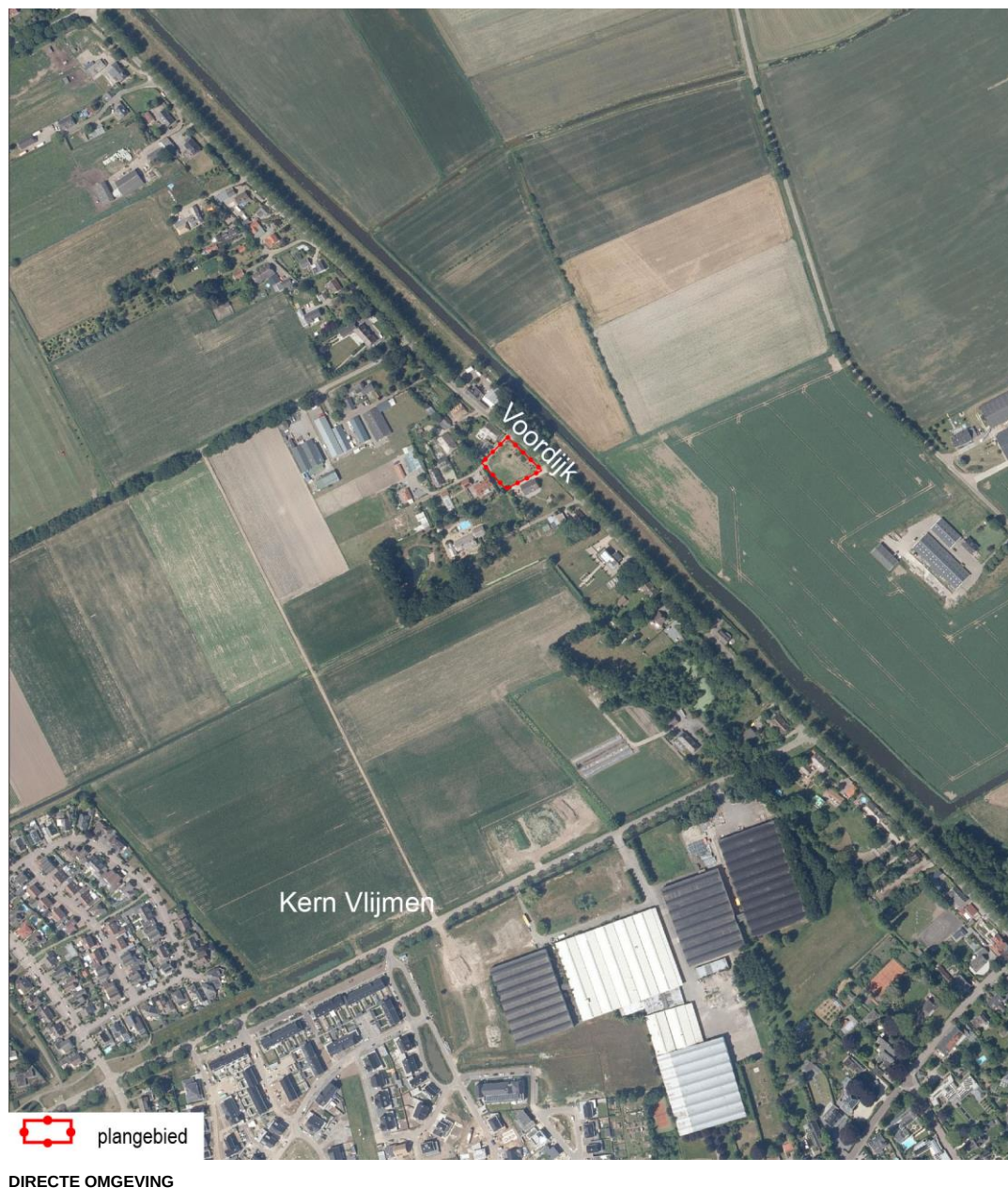
Op 13 juli 2021 heeft de gemeente Heusden het bestemmingsplan "Parapluplan Heusden" vastgesteld. Dit bestemmingsplan komt voort uit de vaststelling van het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten 2020'. Ter bevordering van de leefbaarheid in de wijk en ter voorkoming van mogelijke toekomstige overlastsituaties is als algemeen uitgangspunt in dit beleid opgenomen 'de aanwezigheid van arbeidsmigranten te spreiden'. Onderhavig planvoornemen heeft geen betrekking op de vestiging van arbeidsmigranten. Hiermee wordt voldaan aan dit beleid.

1.3.4 Conclusie

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van één vrijstaande woning binnen de bestemming 'Agrarisch'. Dit initiatief is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' reguliere woningbouw niet is toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de bestaande situatie van de directe omgeving en het plangebied weer.



2.1 Bebouwing en functies

Het plangebied is onderdeel van de buurtschap 'Voordijk' en is gelegen aan de rand van de kern Vlijmen. In het buurtschap is sprake van geconcentreerde bebouwing in een uitgestrekte vorm. De bebouwing in het buurtschap Voordijk heeft overwegend een woonfunctie en bestaat uit vrijstaande gezinswoningen, hoofdzakelijk in de vorm van lintbebouwing. Langs de Voordijk en de Hongerenbrugweg is sprake van een kleine concentratie niet-woonfuncties. De Voordijk vormt de grens tussen de kern Vlijmen en het agrarische buitengebied.

Het plangebied is gesitueerd aan de Voordijk. In de huidige situatie zijn de gronden onderdeel van het adres Voordijk 29, waarin de gronden specifiek in gebruik zijn als voortuin. Het plangebied heeft momenteel een agrarische bestemming. Direct grenzend aan de oost- en westkant van het plangebied zijn vrijstaande woningen gesitueerd.

2.2 Ontsluiting

Het plangebied ligt aan de Voordijk en de ontsluitingsweg van de woningen Voordijk 29, 31, 31a en 35. Het plangebied wordt via deze ontsluitingsweg ontsloten op de Voordijk. De Voordijk dient als ontsluitingsfunctie voor de aangrenzende percelen die voornamelijk gelegen zijn aan de westzijde van de straat. Hoofdzakelijk (gemotoriseerd) bestemmingsverkeer maakt gebruik van de Voordijk, met als gevolg dat de verkeersintensiteit relatief laag is. Daarnaast ligt de Voordijk buiten de bebouwde kom en heeft de weg een snelheidslimiet van 60 km/uur. De Voordijk kent sinds kort een verbod op vrachtverkeer.

2.3 Groen en water

Het plangebied is momenteel ingericht als tuin, bestaande uit voornamelijk gras, en is onderdeel van het adres Voordijk 29. Het plangebied bevat geen oppervlaktewater.

Hoofdstuk 3 Plan

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen. Op onderstaande afbeelding, tevens bijgevoegd als bijlage 1, is de nieuwe inrichting van het perceel weergegeven.



INRICHTINGSSCHETS

3.1 Bebouwing en functies

Het initiatief aan de Voordijk bestaat uit de realisatie van één vrijstaande woning inclusief bijgebouwen. De woning bestaat uit twee lagen met een kap en sluit qua situering aan bij de omliggende woningen, waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 8 meter bedragen.

De woning wordt gesitueerd met de voorgevel naar de ontsluitingsweg, waardoor een vergelijkbare erfindeling ontstaat als bij het adres Voordijk 29 en 35. Hiermee wordt een logische afronding van het hofje beoogd.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Ontsluiting

Het voorliggende initiatief wordt ook ontsloten op de ontsluitingsweg van de woningen 29, 31, 31a en 35 op de Voordijk. Verkeerskundig wordt hiermee één extra ontsluiting op de ontsluitingsweg toegevoegd, maar niet op de Voordijk. Verkeerskundig zijn geen problemen te verwachten.

3.2.2 Verkeer

De realisatie van een vrijstaande woning heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "ASVV 2012" (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Heusden wordt aangeduid als weinig stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente Heusden tot de rest van de bebouwde kom behoort.

In de nieuwe situatie wordt binnen het plangebied één vrijstaande woning gerealiseerd. De woningen valt, om de verkeersgeneratie te bepalen, onder het onderdeel koop, huis vrijstaand. In de onderstaande tabel is de berekening van de verkeersaantrekkende werking uiteengezet.

Onderdeel	Verkeersgeneratie	Aantal	Totaal
Koop, vrijstaand	7,8 - 8,6 per woning	1 woning	7,8 - 8,6
Totaal			7,8 - 8,6

Op basis van bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de nieuwe woning, in een worst-case scenario, zorgt voor 9 verkeersbewegingen per etmaal.

Conclusie

De verkeersaantrekkende werking van dit initiatief bedraagt, in een worst-case scenario, 9 verkeersbewegingen per etmaal. Omdat de Voordijk ingericht is als ontsluitingsweg zal dit relatief lage aantal extra verkeersbewegingen geen problemen opleveren voor de verkeersafwikkeling van onderhavig plan op de Voordijk en omliggende wegen.

3.2.3 Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor goed functioneren van het plangebied en voorkomt overlast voor de omgeving. De gemeente Heusden heeft hiertoe het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Heusden" vastgesteld. Van toepassing zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Heusden 2016", waarin het plangebied wordt aangeduid als 'Rest bebouwde kom en Buitengebied'.

Onderdeel	Parkeerkencijfers	Aantal	Totaal
Koop, vrijstaand	2,3 per woning	1 woning	2,3
Totaal			2,3

Op basis van bovenstaande tabel kan worden gesteld dat in de nieuwe situatie ten minste 3 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein nodig zijn, omdat straatparkeren niet is toegestaan. Deze parkeerplekken kunnen worden gerealiseerd op eigen terrein (zie inrichtingsschets). Hiermee wordt voldaan aan de gestelde norm.

3.3 Groen en water

Binnen het initiatief wordt de tuin individueel ingericht. De groenstructuur, aan de dijk zal behouden blijven. Het planvoornemen omvat geen aanleg van oppervlaktewater.

3.4 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatverandering, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

3.4.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Het plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de woning wordt 'aardgasvrij' gebouwd;
- de oriëntatie van de woning is geoptimaliseerd voor zonne-energie (zonder gericht verkavelen);
- er wordt gebruikt gemaakt van aardwarmte, warmte-koude opslag, lucht warmte-koude opslag, of andere vormen van duurzame energie;
- de woning wordt volgens het BENG-principe gebouwd;
- parkeervoorzieningen elektrische auto's/deelauto.

3.4.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Het plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- waterberging op eigen terrein;
- zo min mogelijk verharding / halfverharding;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO₂, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de SVIR. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Nederland staat de komende jaren voor grote opgaven: de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzame energie opwekken, klimaatverandering, ende overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In dit licht zijn de NOVI de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- a. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- b. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
- c. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties
- d. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- e. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften
- f. Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem
- g. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit
- h. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving
- i. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten
- j. Beperken van klimaatverandering
- k. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur
- l. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen
- m. Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie
- n. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)

- o. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater
- p. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat
- q. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit
- r. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie
- s. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang
- t. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit
- u. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse

Het voorgenomen initiatief is in lijn met de Omgevingsvisie en geeft invulling aan het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit en het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de diverse milieuaspecten, landschap, water, natuur en cultuurhistorie, geheel in lijn met de NOVI.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de 'Nationale Omgevingsvisie (NOVI)'

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten betreft de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland. Voor onderhavig plan zijn geen van de nationale belangen aan de orde. Er hoeft daarom ook geen toetsing aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening plaats te vinden.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dit initiatief voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning. Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;

3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Het beoogde plan betreft de bouw van één vrijstaande woning. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woning binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woning. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Dit plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de woning en de inrichting van het woonperceel kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande kern van Vlijmen.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woning wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

Het plangebied is onderdeel van het stedelijke gebied 'Landelijke kern'. In beginsel zijn daar conform artikel 3.42 IOV woningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst.

Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

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

- a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*

Het planvoornemen heeft een geringe omvang, waardoor het niet is opgenomen binnen de regionale afspraken. Het plan past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente.

- b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Het planvoornemen zorgt voor een woningbouwontwikkeling op een geschikte locatie binnen de kern Vlijmen, waardoor binnen het stedelijke gebied van de gemeente Heusden een stedelijke opgave wordt verwezenlijkt. Deze ontwikkeling moet minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen voldoen.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
Het planvoornemen is stedenbouwkundig ingepast (zie hoofdstuk 3). Daarnaast voldoet het plan aan alle uitvoeringsaspecten. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.

- b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waar onder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning op een perceel met een agrarische bestemming, terwijl overwegend woonbestemmingen in de directe omgeving aanwezig zijn. Door de agrarische bestemming te wijzigen naar 'Wonen', draagt dit planvoornemen bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik.

- c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*

Het planvoornemen biedt met de realisatie van één vrijstaande woning mogelijkheden voor duurzaam gebruik van de bebouwing. Dit wordt verder uitgewerkt in het bouwplan behorende bij dit planvoornemen.

- d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*

Het planvoornemen voldoet aan de in hoofdstuk 5 benoemde eisen voor de opvang en afvoer van hemelwater. Hiermee wordt voldaan aan dit sublid.

- e. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*

Het planvoornemen zorgt niet voor een verandering/aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Dit sublid is niet van toepassing.

- f. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Het planvoornemen draagt met de realisatie van een extra woning bij aan de continuïteit van Vlijmen als woon-/verblijfslocatie. Daarnaast wordt de gemeentelijke economie gestimuleerd doordat de bewoners van deze locatie normaliter uitgaven binnen de gemeentegrens doen.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'verbod uitbreiding veehouderij'. Het artikel 2.72 IOV stelt regels aangaande de uitbreiding van veehouderijen. Het plan omvat geen veehouderij. Er hoeft daarom geen nadere toetsing plaats te vinden.

4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik, omdat er één nieuwe vrijstaande woning wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijke gebied van Vlijmen. Daarnaast ontstaat middels onderhavig planvoornemen een logische afronding van de Voordijk.

De situering van de woning sluit aan bij de verkavelingsstructuur in directe omgeving. Er wordt zowel aansluiting gezocht bij de omliggende percelen en woningen qua afmeting en inhoud van de bebouwing.

Het planvoornemen leidt tot de toevoeging van één extra woningen binnen de kern Vlijmen, waarbij de woning aansluit bij de doelstellingen geformuleerd in de woonvisie (paragraaf 4.3.3). Er is daarmee tevens een waardecreatie in het algemeen belang.

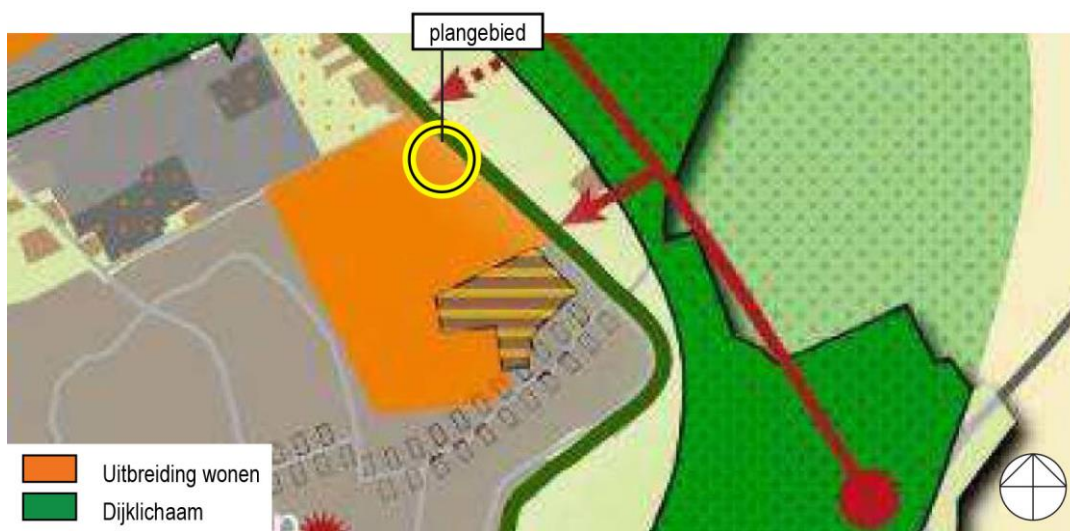
4.2.2.4 Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Heusden (2009)

Op 21 juli 2009 heeft de gemeente Heusden de Structuurvisie Heusden 2009 vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke ambities van de gemeente Heusden voor een periode van 20 jaar, met een accent op de periode 2010-2020. De structuurvisie geeft een richtsnoer die aangeeft welke investeringen en ruimtelijke ingrepen het best passen bij het beleid voor de langere termijn. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart van de structuurvisie weer.



UITSNEDE PLANKAART STRUCTUURVISIE

Analyse

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

Conclusie

De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de woningbouwtaakstelling. Door woningbouw te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorkomen dat het buitengebied wordt aangetast. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op de uitgangspunten van de Structuurvisie Heusden.

4.3.2 Ontwikkelingsvisie Buitengebied

De Ontwikkelingsvisie buitengebied van de gemeente Heusden is 20 juli 2010 vastgesteld en fungeert als toetsingskader voor initiatieven die zich aandienen in het buitengebied en die niet passen in het bestemmingsplan.

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 planvoornemen bevindt zich in het deelgebied 'Dekzandrug'.

Het deelgebied 'Dekzandrug' is het iets hoger en droger gelegen gebied in de omgeving van de grotere kernen, waaronder Vlijmen, met een rijke cultuurhistorie. 'Dekzandrug' heeft een duidelijke noord-zuidgerichte strokenverkaveling. Als oostelijke en westelijke gebiedsbegrenzing is de dijkkring, zoals de Voordijk een belangrijk structuurelement.

'Dekzandrug' wordt gezien als een samenstelling van uiteenlopende en met name stedelijke functies, zoals wonen, werken, glastuinbouw en andere (niet) agrarische bedrijvigheid. Op onderstaande kaart is te zien dat het plangebied binnen de aanduiding 'uitbreiden wonen' en binnen 'kleine kernen' ligt. Hierbij is het uitgangspunt dat het landelijke karakter en de bestaande strokenvervelling behouden blijft en versterkt wordt. Daarnaast dienen de bebouwde lintstructuren behouden te blijven en zijn nieuwe ontwikkelingen, qua ligging, hieraan ondergeschikt.

In geval van functieverandering hanteert de gemeente de versterking van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt. Bij voorkeur is er per saldo sprake van een afname van de oppervlakte gebouwen. Ruimtelijke kwaliteit betekent naar de mening van de gemeente in ieder geval een goede inpassing in het omliggende landschap.

Analyse

Hoewel bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een toename van bebouwd oppervlak, bevindt het voorgenomen plan zich op een door de gemeente aangewezen locatie voor het uitbreiden van de woningvoorraad binnen de kern. Daarnaast sluit de beoogde woonfunctie aan bij de samenstelling van de uiteenlopende functies in het deelgebied 'Dekzandrug'. Bovendien zorgt de toevoeging van een woning aan de Voordijk voor het versterken van de strokenverkaveling en wordt het planvoornemen binnen de bestaande lintstructuur gebouwd. Bijgevolg kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling op een goede wijze in het omliggende landschap is ingepast, waardoor de ruimtelijk kwaliteit geborgen blijft.

Conclusie

Met het voorgenomen plan past binnen het beleid zoals omschreven in de Ontwikkelingsvisie buitengebied van de gemeente Heusden.

4.3.3 Woonvisie 2020-2025

De gemeenteraad van Heusden heeft op 22 september 2020 de woonvisie voor de periode 2020-2025 vastgesteld. Deze visie, die als titel heeft "tHuis in Heusden", verwoordt de opvatting die ten grondslag ligt aan die visie.

De gemeente vindt het belangrijk dat de inwoners naar tevredenheid wonen en dat ze hier een wooncarrière kunnen doorlopen. De meeste inwoners van Heusden zijn prima in staat om verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen woonsituatie. Echter mensen met beperkte kansen op de woningmarkt vanwege inkomen, gezondheid of anderszins, hebben ook recht op woonruimte in Heusden en verdienen aandacht. Met oog voor de gewenste kwaliteiten, geeft de gemeente samen met de expertise van hun partners in wonen, invulling aan de optimalisatie van plannen.

Vanuit de merkbeloofte 'Dromen. Doen. Heusden.' vindt de gemeente het logisch dat inwoners zo veel mogelijk zelf kunnen bepalen hoe ze willen wonen, zowel in bestaande wijken als in een nieuwbouwmgeving. De gemeente stelt zich daarbij faciliterend op. Belangrijke onderwerpen in de visie zijn nieuwbouw (eerst inbreiding en dan uitbreiding), het actueel houden van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving. Meer specifieke onderwerpen die in deze woonvisie een plek krijgen zijn wonen & zorg en de huisvesting van starters, senioren, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Deze visie moet bijdragen aan verbreding en verruiming van de woonkwaliteiten in Heusden, voor iedereen. In de visie worden criteria benoemd voor nieuwbouw bij inbreiding en uitbreiding. Dat zijn, voor zover van belang gelet op de omvang van het initiatief met slechts één woning:

- bij nieuwe ontwikkelingen wordt een afweging gemaakt tussen ruimtelijke, maatschappelijke en economische belangen waarbij de beoogde exploitatieinkomsten niet primair leidend maar plannen uiteraard wel financieel haalbaar moeten zijn;
- bij nieuwbouw dagen we partijen uit om zoveel mogelijk in te zetten op consumentgericht, levensloopbestendig, circulair en duurzaam bouwen, overeenkomstig 'Heel Heusden Duurzaam';
- we blijven inspelen op de behoefte aan consumentgericht maatwerk waaronder bouwkavels voor particulieren, CPO, tiny houses en alternatieve woonvormen (met gemeenschappelijke voorzieningen).

Specifiek voor de realisering van nieuwbouw in het geval van inbreiding heeft de gemeente, voorzover relevant de navolgende criteria bepaald:

- voor de mogelijkheden van inbreiding vormen de structuurvisie en bestemmingsplannen de leidraad;
- de te verwachten extra ruimte in de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering, als gevolg van de nieuwe provinciale prognose, zetten we in voor inbreidingslocaties, als kwalitatieve en duurzame aanvulling op de segmenten binnen zowel de bestaande woningvoorraad als de exploitatiegebieden;
- de te bouwen woningen op inbreidingslocaties vormen een kwalitatieve aanvulling/verbreding van het programma voor uitbreidingslocaties (niet meer van hetzelfde);
- omdat intensivering van bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied op gespannen voet staat met de klimaatstresstest, worden bij inbreiding de mogelijke gevolgen in de afweging meegenomen.

De gemeente streeft naar een evenwichtige groei van het woningaanbod. Onder evenwichtig wordt verstaan dat de gemeente in de pas loopt met de autonome ontwikkelingen en een bijdrage kan leveren aan de regionale opgaven. Over de omvang van de bouwopgave zijn afspraken gemaakt met de provincie. In de woningbouwplanning is ruimte voor gemiddeld vijf woningen per jaar om invulling te kunnen geven aan de beleidsregel dat particulieren in principe altijd toestemming krijgen om één extra woning op hun perceel toe te voegen (mits aan alle ruimtelijke voorwaarden is voldaan).

Conclusie

Het initiatief past binnen de relevante criteria zoals die zijn gedefinieerd in de Woonvisie en past bovendien binnen de gemeentelijke woningbouwplanning.

4.3.4 Update Welstandsnota Heusden 2019

De gemeente Heusden heeft op 14 mei 2019 een update van de Welstandsnota Heusden vastgesteld. 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.

In de welstandsnota worden voor verschillende schaalniveaus en lagen beschrijvingen gegeven waaruit welstandscriteria worden geformuleerd. Deze vormen het kader waarbinnen concrete bouw initiatieven getoetst worden.

Analyse

Het plangebied ligt binnen de zone 'H1b: *Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten, middelhoge waarde*'. Dit nieuwe bebouwingstype is geïntroduceerd in de update. De kenmerken van dit type komen overeen met de kenmerken van de categorie H1a. Door een langdurig proces van verdichting zijn ze langzaam aaneengegroeid. Gebouwen zijn weinig gevarieerd maar wel individueel herkenbaar, en zorgen voor een bepaalde korrelgrootte. In de loop der jaren is een aantal gebouwen gesloopt waardoor er plaats is gemaakt voor nieuwbouw. Hierdoor is de structuur in de linten aangetast. Het bebouwingstype H1b is geheel welstandsvrij, tenzij een gebouw of element behoort tot een gemeentelijk of rijksmonument.

Aangezien er geen sprake is van een gemeentelijk of rijksmonument, hoeft het plan niet getoetst te worden aan welstandscriteria uit de 'Update Welstandsnota Heusden 2019'.

Conclusie

Het plan past binnen de 'Update Welstandsnota Heusden 2019'.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten om het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Econsultancy uit Swalmen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek Voordijk 29 te Vlijmen" 30 maart 2021, 15334.001). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 2.

Econsultancy concludeert dat:

- de bodem op de locatie voornamelijk uit sterk siltig, matig fijn zand bestaat. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk gleyhoudend. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.
- de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, koper, lood en PAK. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik. De aard en mate van de verontreiniging, is echter géén reden voor een nader onderzoek.

- in het grondwater geen verontreinigingen zijn aangetoond.

Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande nieuwbouw op deze locatie. Een asbestonderzoek is hiernaast niet aan de orde. Dit volgt uit onderstaande argumentatie:

- Op de locatie is vanaf eind 19de eeuw tot omstreeks 1955 bebouwing aanwezig geweest. Daarna is het terrein als weiland gebruikt. Het is dus waarschijnlijk dat de zintuiglijke bijmengingen afkomstig zijn van de gesloopte bebouwing of dateren van de periode dat er bebouwing stond. In de NEN 5725, bijlage A, tabel A.1 wordt aangegeven dat de kans op het aantreffen van asbest in puin van voor 1945 gering is en is dit materiaal daarom niet als asbestverdacht aangemerkt wordt. Aangezien de bebouwing van voor 1945 dateert is dit niet asbestverdacht.
- Daarnaast zijn in het vooronderzoek geen aanwijzing gevonden dat er asbest is toegepast geweest in de bebouwing, voor zover hier gegevens van beschikbaar zijn gesteld door de gemeente.
- Als laatste wordt opgemerkt dat er geen sprake is van puin over de gehele locatie, maar met name niet-asbestverdacht materiaal als baksteen, lavalith en kolengruis. Bij een boring (boring 1) is sprake van de combinatie van beton en baksteen, die als dit niet om materiaal van voor 1945 handelt als asbestverdacht aangemerkt zou worden. Vanwege de sloop voor 1955 is het echter zeer aannemelijk dat het hier wel handelt om materiaal van voor 1945 en het materiaal derhalve niet als asbest verdacht kan worden beschouwd.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.2.2 Analyse

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Hieronder staat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving, de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

Om na te gaan of de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied een belemmering vormt voor de geplande woning en of het plan een belemmering kan vormen voor de bedrijvigheid, heeft Econsultancy uit Swalmen een indicatief onderzoek uitgevoerd: rapport "Quickscan bedrijven en milieuzonering Voordijk 29 te Vlijmen" (7 april 2021, 15334.002). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 3.

Uit de Quickscan is naar voren gekomen dat er geen milieugevoelige onderdelen van het plan binnen de richtafstanden van de omliggende niet-agrarische bedrijven liggen. Tevens is naar voren gekomen dat ten oosten van het plangebied een agrarisch bedrijf aanwezig is, namelijk een veehouderij. De veehouderij bevindt zich binnen de richtafstand zoals vermeld in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Daarom is voor dit onderdeel een aanvullend geuronderzoek uitgevoerd, dat in paragraaf 5.1.4 wordt besproken. Het plan vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

5.1.3.2 Wettelijk kader

Op nationaal niveau gelden verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing (Bevt; april 2015). Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het Plaatsgebonden risico en het Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10-6/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10-6/jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten';

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of

2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of

3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Transportroutes (Bevt) Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer:

1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of

2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of

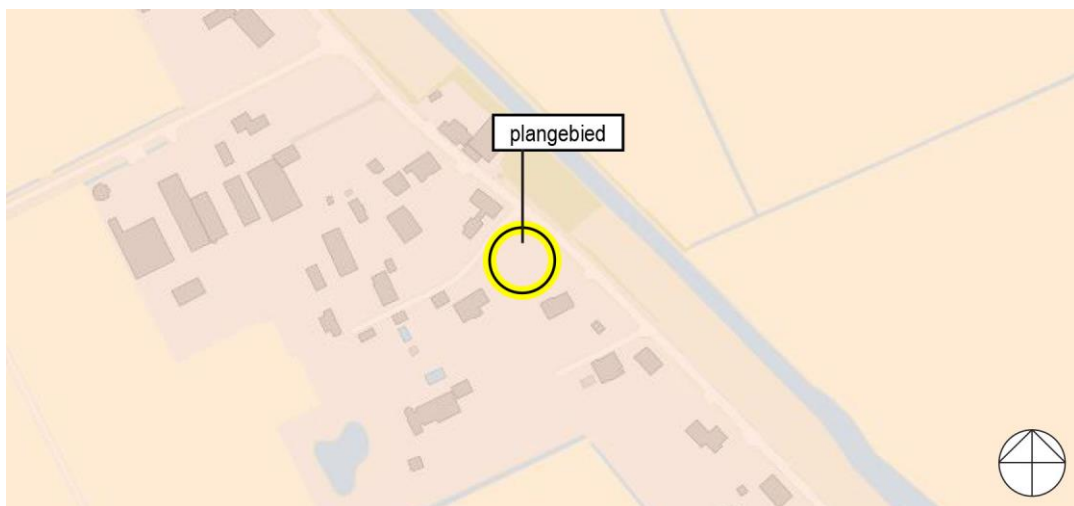
3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.1.3.3 Toepassing plangebied

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Risicokaart.



UITSNEDE RISICOKAART

Inrichtingen

Er liggen geen Bevi-inrichtingen op korte afstand van het plangebied.

Buisleidingen

Er liggen geen buisleiding die onder het Bevb vallen op korte afstand van het plangebied.

Transportroutes

Er liggen geen transportroutes die onder het Bevt vallen op korte afstand van het plangebied.

5.1.3.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse

De gemeente Heusden heeft in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij op 25 mei 2012 de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Heusden 2012' vastgesteld. Daarin is opgenomen dat de voorgrondbelasting binnen het plangebied niet meer dan 14,0 Ou/m³ mag bedragen. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld dient minimaal 25 meter te bedragen.

Verder is in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Heusden 2012' geen achtergrondbelasting opgesteld. Hiervoor is de milieukwaliteit beoordeeld. Voor het bepalen van de milieukwaliteit is in het geuronderzoek uitgegaan van criteria uit de GGD-richtlijn geurhinder (oktober, 2012). Hierbij is gekeken naar de relatie tussen de geurbelastingen, het percentage geurgehinderden en de kwaliteit.

Om de uitvoerbaarheid van het plan ten aanzien van het aspect 'geurhinder veehouderijen' aan te tonen heeft Econsultancy uit Swalmen een geuronderzoek uitgevoerd: rapport "Onderzoek geurhinder veehouderijen nieuwbouwwoning Voordijk te Vlijmen" (13 april 2021, 15334.004). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 4.

Econsultancy concludeert dat:

- de meest nabijgelegen veehouderij op meer dan 300 meter afstand van het te realiseren plan ligt. Hierbij wordt ruimschoots voldaan aan de afstanden uit de gemeentelijke verordening en de Wet geurhinder.
- op basis van de berekende voorgrondbelastingen geen overschrijdingen van de geurnorm van 14,0 Ou/m³ plaatsvinden. De maximale geurbelasting bedraagt 2,4 Ou/m³ voor het plangebied. Het percentage geurgehinderden beperkt blijft tot 13%. Op basis van dit percentage en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de afzonderlijke veehouderijen redelijk goed zal zijn.
- op basis van de berekende achtergrondbelasting (1,9 Ou/m³ tot 2,0 Ou/m³) ter plaatse van het plangebied, het percentage geurgehinderden (6.2%) en de GGD-richtlijn gesteld kan worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen goed zal zijn.
- de bestaande veehouderijen door de realisatie van het plangebied niet worden beperkt en dat ter plekke van de nieuwbouwwoning een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten.

Verkeerslawaaai

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Voordijk. Om de gevelbelasting van de nieuwe woning inzichtelijk te maken heeft Econsultancy uit Swalmen een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Voordijk 29 te Vlijmen" (15 april 2021, 15334.003). Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 bijgevoegd.

Econsultancy concludeert dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woning ten hoogste 48 dB bedraagt. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden, rekening houdend met uiterste bouwbouwgrenzen, vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

Spoorwegverkeerslawaaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van spoorlawaaai. Er is geen nader akoestisch onderzoek naar het spoorwegverkeerslawaaai nodig.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen. Het plan omvat de realisatie van één woning en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt 'Mommersteeg, 15552708'.

categorie	grenswaarde	2019	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	18,0	16,7	11,3
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	18,4	18,4	15,6
jaargemiddelde concentratie PM _{2.5}	25 µg/m ³	11,0	11,5	9,1
overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6,5	6,5	6,0

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.1.7 Volksgezondheid

5.1.7.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.1.7.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen.

Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een giftig effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. Conform stap 5 van het stappenplan moet de ligging van het initiatief ten opzichte van veehouderijen worden beoordeeld. Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

Analyse

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 1000 meter rondom het plangebied is een intensieve veehouderij gesitueerd. Conform de genoemde handreiking is een advies van de GGD gewenst. Dit advies is bijgevoegd als bijlage 6.

Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Analyse

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 2 km rondom het plangebied is één geitenhouderij met meer dan 100 geiten actief (Voorste Zeedijk 11 te Vlijmen met circa 3.000 geiten op circa 450 meter). Een groot deel van de bebouwde kom van Vlijmen ligt echter binnen een straal van 2 kilometer rondom deze geitenhouderij. Daarom zorgt het toevoegen van één woning binnen de kern van Vlijmen procentueel gezien voor een geringe toename van de omwonenden en daarmee slechts een geringe toename van het gezondheidsrisico.

Gekeken naar de aard en omvang van de omliggende bedrijven en activiteiten zijn er geen belemmeringen. De afstanden tot geitenhouderijen zijn dermate groot dat de risico's voor volksgezondheid voldoende worden beperkt.

5.1.7.3 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

Analyse

Het plan leidt tot het toevoegen van één woning waar personen gedurende langere tijd verblijven. Binnen 50 meter rondom het plangebied zijn geen kwekerijen aanwezig of kunnen kwekerijen worden ontwikkeld. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

5.1.7.4 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het plan leidt tot het toevoegen van één woning waar kinderen gedurende langere tijd verblijven. Desalniettemin wordt opgemerkt dat er sprake is van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 2.000 meter, en dat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt. Er is geen nader onderzoek nodig.

5.1.7.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.1.8 Milieueffectrapportage

5.1.8.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.1.8.2 Analyse

De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage genoemde ontwikkelingen. Er is daarom geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.8.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.-(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Het initiatief is gelegen in een zone zonder dubbelbestemming archeologie. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van de bestemmingsplanherziening niet noodzakelijk.

Echter wordt onderhavig plangebied, conform de gemeentelijke 'Beleidsadvieskaart archeologie', aangeduid als 'Archeologisch waardevol gebied 2'. Deze beleidscategorie omvat de archeologische terreinen die op de provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK) staan. Het betreft archeologische terreinen waarvan de feitelijke aanwezigheid en behoudenswaardigheid is vastgesteld. Daarnaast zijn de historische dorpskernen opgenomen in deze maatregelcategorie. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is 'duurzaam behoud' in combinatie met instandhouding.

Middels het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' worden de archeologische waarden geborgd. Ondanks een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om verstorende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Gezien de aard en omvang van het plan en de afstand tot Natuurnetwerk Nederland kan worden geconcludeerd dat het plan geen verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland.

Stikstofdepositie

Om de effecten van onderhavig plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd door Bureau Verkuylen (V02, 24 maart 2022). Het onderzoeksrapport is als bijlage 7 bijgevoegd. Hierin zijn zowel de bouwfase als de gebruiksfase beoordeeld. Daaruit volgt dat het plan geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden heeft.

Soortenbescherming

Er vinden geen ontwikkelingen plaats die de mogelijk aanwezige natuurwaarden verstoren. Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

Bescherming van houtopstanden

Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

5.3.2.1 Nationaal niveau

- Het Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.2.2 Provinciaal niveau

- Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021

Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

5.3.2.3 Waterschap Aa en Maas

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2016-2021

Dit plan maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede of mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

- Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de

verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:

$\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} =$ $\text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$
--

3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

- De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'

De beleidsnota bevat acht uitgangspunten, die alle zijn gehanteerd bij het opstellen van voorliggend plan:

1. Wateroverlastvrij bestemmen
2. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
3. Voorkomen van vervuiling
4. Gescheiden houden van schoon en vuil water
5. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
6. Meervoudig ruimtegebruik
7. Water als kans
8. Waterschapsbelangen

5.3.3 Watersysteem

5.3.3.1 Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Ter plaatse is sprake van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is redelijk goed.

5.3.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.3.3.3 Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt 40-80 m - mv (bron: bodemkaart).

5.3.3.4 Waterschapsbelangen

Op onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied zich in een waterkeringszone bevindt. Het perceel bevindt zich in de beschermingszone A en B en grenst aan de regionale waterkering. De begrippen die zijn gedefinieerd in de Keur zijn ook van toepassing voor de bepalingen in deze algemene regels. Daarnaast wordt in deze algemene regel verstaan onder: Schil: bovenste meter van de compartimenteringskering of bijbehorende beschermingszone A, gemeten vanaf het maaiveld.



UITSNEDE WATERKERINGEN LEGGER AA EN MAAS

Compartimenteringskeringen zijn door de provincie aangewezen als regionale kering zonder norm. Op basis van een analyse van overstromingsberekeningen is aangetoond dat deze keringen van nut zijn bij een eventuele doorbraak van de primaire waterkering. Zij vertragen het onderlopen van een gebied en bieden mogelijkheden tot evacuatie. Handhaving van de huidige, aanwezige keringen geschiedt door vastleggen van het huidige profiel in de legger. Omdat in en op deze keringen functies zijn ondergebracht als bewoning, verkeer, groenvoorzieningen, nutsleidingen e.d. worden hiermee steeds nieuwe activiteiten opgeroepen. Om deze min of meer ongestoord te kunnen laten plaatsvinden kan handhaving van het huidige profiel plaatsvinden onder acceptatie van voor de waterkering in beginsel ongewenste activiteiten in de buitenste schil van de kering. De kernzone van de kering blijft daardoor zoveel mogelijk ongemoeid. Het is niet de bedoeling dat genoemde schil wordt gebruikt voor blijvende afgravingen. Met deze aanpak wordt het huidige profiel zoveel mogelijk gehandhaafd terwijl toch de inmiddels ontstane maatschappelijke functies doorgang kunnen vinden.

De meeste reguliere activiteiten vinden plaats in een zone tot 1 meter beneden maaiveld. Hierbij kunnen vorstvrij funderingen worden aangelegd. Daarom is 1 meter als uiterste maat voor de dikte van de schil genomen.

Bij diverse werkzaamheden die onder deze algemene regel vallen, is sprake van (tijdelijke) ontgravingen. Om de waterkerende functie van de waterkering zo min mogelijk te verstoren, zijn voorschriften opgenomen om de oorspronkelijke bodemopbouw en de grasmat te herstellen.

Bepaalde werkzaamheden kunnen een grotere impact hebben op het waterkerende vermogen van de compartimenteringskering, bijvoorbeeld het aanbrengen van beplanting, het maken van een blijvende verbinding tussen beide zijden van de waterkering of het aanbrengen van kabels en leidingen. Dergelijke werkzaamheden zijn daarom uitgezonderd van deze algemene regel.

Het is van belang dat werkzaamheden bij waterkeringen goed worden uitgevoerd en dat het waterschap weet welke objecten in een waterkering aanwezig zijn. Daarvoor is het noodzakelijk dat het waterschap toezicht kan uitoefenen op de uitgevoerde werkzaamheden. Om deze reden is een verplichte mededeling in deze algemene regel opgenomen.

Analyse

Onderhavig planvoornemen leidt tot de realisatie van één vrijstaande woning (inclusief bijgebouwen). Overeenkomstig met de aangrenzende percelen (zoals Voordijk 35) wordt buiten de 'binnen- en buitenkruinlijn' gebouwd, waarmee de dijk niet negatief wordt aangetast. Daarnaast kan conform de Keur / waterschapsverordening gebouwd worden op deze locatie.

Conclusie

Het plan is passend binnen de regels gesteld door de Keur / waterschapsverordening.

5.3.4 Hemelwater

5.3.4.1 Verhard oppervlak

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het verhard oppervlak (bebouwing en bestrating) in de huidige en nieuwe situatie. In de eerste kolom staat het type verharding. In de tweede kolom staat het verhard oppervlak van de bestaande situatie. De derde kolom geeft de afname van verhard oppervlak. De toename van verhard oppervlak staat in de vierde kolom. De laatste kolom geeft het verhard oppervlak van de nieuwe situatie (nieuw = bestaand - afname + toename).

omschrijving	bestaand	afname	toename	nieuw
bebouwing	0 m ²	- m ²	250 m ²	200 m ²
bestrating	0 m ²	- m ²	100 m ²	100 m ²
totaal	0 m ²	- m ²	350 m ²	350 m ²

De totale toename bedraagt 350 m².

5.3.4.2 Berekening bergingscapaciteit

Hoewel er het waterschap geen eisen stelt aan de verwerking van het hemelwater (toename verharding minder dan 500 m²), moet dit wel goed gebeuren. Uitgaande van de door het waterschap gehanteerde rekenregel (gevoeligheidsfactor = 1) bedraagt de benodigde bergingscapaciteit voor het gehele plangebied (inclusief bestaande woning) 21 m³ (= 350 x 0,06).

5.3.4.3 Ontwerp bergingsvoorziening

Bij het ontwerp van de bergingsvoorziening zijn achtereenvolgens de volgende afwegingsstappen gehanteerd:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering;
4. afvoer.

Het planvoornemen voorziet in één ruime kavel met voldoende ruimte in de tuinen voor infiltratie in de bodem.

5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Voordijk geloosd worden.

5.3.6 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlopende materialen toegepast.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Kostenverhaal

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

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is daarom 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

6.2 Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.3 Maatschappelijk

6.3.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met de direct omwonenden/grondeigenaren en heeft hen geïnformeerd over voorliggend initiatief voor de realisatie van de vrijstaande woning. In bijlage 8 is een verslag van dit omgevingsdialoog opgenomen.

6.3.2 Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Voordijk ong, Vlijmen' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Tuin (artikel 3)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen. Op en in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen (artikel 4)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van beroep of bedrijf aan huis. Er is sprake van één vrijstaande woning. Bij de opzet van het bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde regeling.

Waarde - Archeologie 2 (artikel 5)

Binnen deze bestemming dient voor bodemingrepen met een diepte van ten minste 50 cm en een oppervlakte groter dan 100 m² nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde te bestemming te verkleinen dan wel te laten vervallen indien op basis van onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 7)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing is opgenomen naar het relevante beleidsdocument.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt, waaronder het gebruik van bouwwerken en terreinen zonder voldoende parkeergelegenheid.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)

In dit artikel is een algemene wijzigingsregel opgenomen, waarin het bevoegd gezag de bestemmingen binnen het plangebied kan wijzigen naar 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 12)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 **Inrichtingsschets**

Bijlage 2 **Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 3 **Quickscan bedrijven en milieuzonering**

Bijlage 4 **Onderzoek geurhinder veehouderijen**

Bijlage 5 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

Bijlage 6 **Advies GGD**

Bijlage 7 **Stikstofdepositie-onderzoek**

Bijlage 8 **Omgevingsdialoog**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Voordijk ong, Vlijmen met identificatienummer NL.IMRO.0797.BPvoordijkong-ON01 van de gemeente Heusden

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden beroep of bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt niet verstaan het geven van cursussen door een professionele organisatie met meerdere docenten, een auto- of scooter reparatiebedrijf, een afhaalgelegenheid voor eten of bedrijfsmatige kinderopvang.

1.7 achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.8 achtergevelrooilijn

de achterste grens van een bouwvlak, alsmede het verlengde daarvan, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. Indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bed and breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte recreatieve verblijfsvoorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een Bed and Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.11 bestaande situatie

- ten aanzien van bebouwing:
- bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- ten aanzien van gebruik:
- het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 Bevi

Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.15 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd; zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder (ruimte onder peil) en zolder (ruimten onder de kap) voor zover deze zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor woonfuncties en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden biedt als de daaronder gelegen bouwlagen.

1.19 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.23 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.24 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.25 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

1.26 geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

1.27 hoofdgebouw

een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel of bouwvlak kan worden aangemerkt.

1.28 huishouden

één of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in samenstelling ervan.

Kamerverhuur wordt hieronder niet begrepen.

1.29 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in achtgenomen moet worden.

1.30 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.31 nevenactiviteit

activiteiten die in ruimtelijke opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een bouwperceel.

1.32 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen wijkverwarming, transformatorhuisjes, pompstations, schakeluisjes, gemalen, telefooncellen,abri's en zendmasten;

1.33 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat gedeeltelijk onder peil is gelegen.

1.34 ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, antennes, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

1.35 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.36 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.37 overkapping

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand, eventueel gedeeltelijk omsloten door wanden die niet tot de constructie behoren;

1.38 perceelsgrens

de grens van een perceel.

1.39 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.40 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.41 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.42 stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

1.43 terras

een buiten een gebouw gelegen gebied, waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt.

1.44 uitbouw

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.45 voorgevel

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel.

1.46 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.47 voorgevelrooilijn

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.48 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

1.49 werk

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.50 wonen (woondoeleinden)

het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip 'woning'.

1.51 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat krachtens zijn indeling geschikt en bedoeld is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.8 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 peil

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

2.11 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen als gebouwen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, aan een hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming worden gebouwd, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming Verkeer of Verkeer - Verblijfsgebied mag niet minder bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 66% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m²;
 - 2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - 3. de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming Verkeer of Verkeer - Verblijfsgebied mag niet minder bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.2.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 sub a ten behoeve van een hogere bouwhoogte van erfafscheidingen, mits:

- a. de erfafscheiding niet hoger is dan 2 meter;
- b. de erfafscheiding wordt geplaatst langs de zij- of achtertuin van de woning;
- c. de erfafscheiding mag pas 2 meter achter de voorgevel van de woning worden verhoogd;
- d. de erfafscheiding heeft geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid;
- e. de erfafscheiding levert geen ernstige of onevenredige hinder op voor het woonmilieu en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;

4.1.2 Aantal woningen

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal, dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' een andere goothoogte is aangegeven;
- c. de goothoogte mag niet minder en niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum-maximum goothoogte (m)' is aangegeven; bij het bepalen van de goothoogte dient minimaal $\frac{3}{4}$ van de totale gootlengte te voldoen aan de goothoogte;

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 60 m²;

- c. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan meer bedraagt dan 300 m² mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 150 m²;
- d. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- e. bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
- b. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- d. met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m²;
 - 2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.4 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.5 Voorwaardelijke verplichting

- a. Ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid gelden de volgende regels:
 - 1. een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend als is aangetoond dat voorzien wordt in de parkeerbehoefte overeenkomstig het bepaalde in de nota Parkeernormen Heusden 2016, zoals vastgesteld 17 mei 2016;
 - 2. indien het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld onder 1 gedurende de planperiode van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met deze wijziging.
- b. Ten behoeve van het voorzien in voldoende waterberging gelden de volgende regels:
 - 1. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt alleen verleend als is aangetoond dat op eigen terrein met de bouw wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening overeenkomstig de berekeningsmethode van de Keur danwel het daarop afgestemde gemeentelijke beleid.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing indien dit noodzakelijk is:

- a. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. ter bevordering van de verkeers- en brandveiligheid en sociale veiligheid;
- d. ter voorkoming dat bebouwing gelegen is binnen de veiligheidszone van een inrichting in de zin van het BEVI;
- e. ter voorkoming dat bebouwing onevenredige belemmeringen oplevert voor de bedrijfsvoering van en/of ontwikkelingsmogelijkheden van de in de omgeving liggende inrichtingen in de zin van het BEVI/bedrijven;
- f. ter voorkoming dat bebouwing de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en inrichtingen, woningen en bouwwerken onevenredig aantast.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1.2 ten behoeve van een hoger aantal woningen, mits:

- a. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing is gewaarborgd;
- b. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld is gewaarborgd;
- c. geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de verkeers- en brandveiligheid en sociale veiligheid zijn gewaarborgd;
- e. vaststaat dat per woning wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende bepalingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
- b. er dient minimaal 1 parkeerplaats per 12 m² van de onder a genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte te worden gerealiseerd op eigen terrein;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken geldt, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, dat op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze waarden weliswaar aanwezig zijn, maar deze niet worden geschaad, met dien verstande dat een geen archeologisch onderzoek is vereist in het geval dat:

- a. een bouwplan voor gebouwen en/of bouwwerken geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m² dan wel waarbinnen de bodem tot ten hoogste 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
- b. een gebouw of ander bouwwerk wordt gebouwd op een bestaande fundering en er buiten 1 m uit deze fundering geen bodemverstoring plaats vindt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat dit niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, mag slechts worden afgeweken met een omgevingsvergunning indien aan de vergunning een, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een

erkende partij die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

- c. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 5.3, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

5.4.2 Uitzondering

De in lid 5.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;

- b. betrekking hebben op een gebied dat niet groter is dan 100 m² of waarbij de bodem tot maximaal 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

5.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Het bevoegd gezag kan een of meer van de volgende voorschriften verbinden aan het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988; of
 - 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstand-, hoogte, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaan de maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik van een woning voor de huisvesting anders dan van een huishouden.

8.2 Niet strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet begrepen het gebruik van woningen voor recreatieve verblijfsvoorzieningen in de vorm van 'bed and breakfast', mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hoofdgebouwen en de bijbehorende bijgebouwen;
- b. het aantal personen ten dienste van de recreatieve verblijfsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 10;
- c. er dient minimaal 1 parkeerplaats per 12 m² van de onder a genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte te worden gerealiseerd op eigen terrein.

8.3 Afwijken van de gebruiksregels

8.3.1 Afwijken ten behoeve van afhankelijke woonruimte (mantelzorg)

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 onder b voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- d. het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekt indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

8.3.2 Afwijken ten behoeve van de huisvesting arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur)

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 onder c voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van maximaal 5 arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur), mits:

- a. wordt voldaan aan het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten 2020', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Heusden op 15 december 2020;
- b. indien het beleid als bedoeld onder a gedurende de planperiode van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met deze wijziging.

8.3.3 Afwijken ten behoeve van de huisvesting van personen, niet zijnde arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders, in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur)

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 onder c voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van maximaal 5 personen, niet zijnde arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders, in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur), mits:

- a. in een bestaande grondgebonden woning;
- b. Maximaal 5% van de woningen in een straat, hieronder niet begrepen woningen in appartementen- of flatgebouwen, wordt aangewend voor de huisvesting anders dan van een huishouden, waarbij aan eventuele geconcentreerde huisvestingslocaties (> 5 personen) een factor twee wordt toegekend.
- c. sprake is van minimaal twee woningen tussen de woningen die aangewend worden voor de huisvesting anders dan van een huishouden;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Heusden 2016 (vastgesteld 17 mei 2016) met inbegrip van eventuele wijzigingen daarop gedurende de planperiode;
- e. sprake is van een verblijfsruimte van minimaal 12 m² per persoon;
- f. de bewoningsintensiteit voor de leefomgeving niet onevenredig hoog is;
- g. buurtoverleg heeft plaatsgevonden en wordt aangetoond dat het resultaat daarvan bij de planontwikkeling is betrokken.

8.3.4 Afwijken ten behoeve van gezinsvervangende huisvesting en andere vormen van beschermd/begeleid wonen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 onder c voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van personen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, een psychiatrisch ziektebeeld of psychosociale problemen of andere, tijdelijke opvang hulpbehoevenden, mits:

- a. het betreft maximaal 12 personen, met inbegrip van de eventuele huisvesting van begeleiding en toezicht;
- b. het alles is gericht op zelfstandige bewoning;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Heusden 2016 (vastgesteld 17 mei 2016) met inbegrip van eventuele wijzigingen daarop gedurende de planperiode;
- d. een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd;
- e. de bewoningsintensiteit voor de leefomgeving niet onevenredig hoog is;

- f. buurtoverleg heeft plaatsgevonden en wordt aangetoond dat het resultaat daarvan bij de planontwikkeling is betrokken.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de regels ten aanzien van:

- a. het bouwen van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- b. de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:
 - 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, de bouwhoogte mag worden vergroot tot niet meer dan 40 m;
 - 2. ten behoeve van windturbines tot niet meer dan 20 m;
- c. van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,26 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigen bestemmingsgrenzen Verkeer en Verkeer-Verblijfsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen in de bestemming Verkeer of Verkeer - Verblijfsgebied in verband met:

- a. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen;
- b. de aansluiting van wegen onderling;

indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Voordijk ong, Vlijmen'



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

