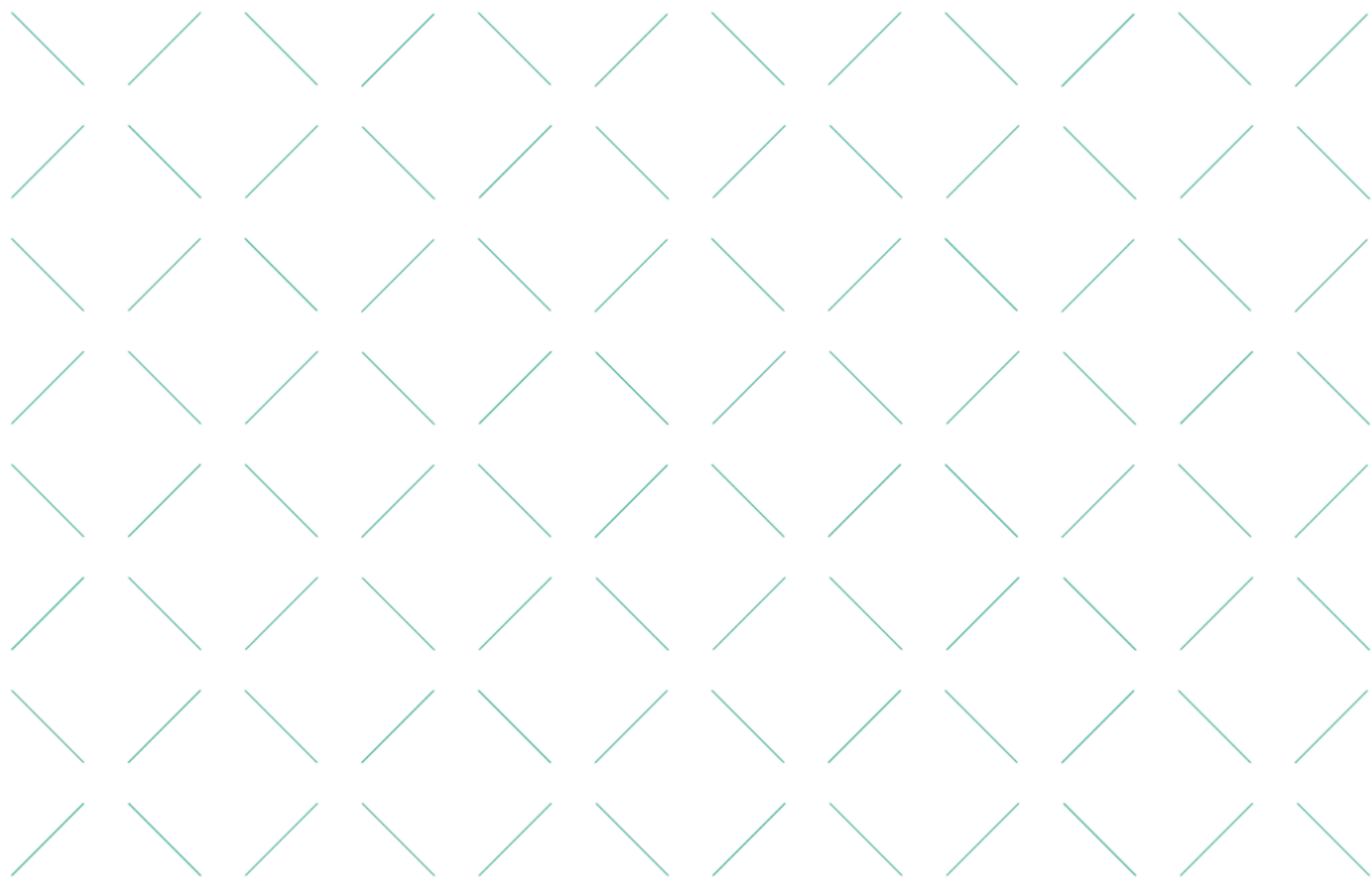


Bestemmingsplan

# ONZE LIEVE VROUWESCHUTSSTRAAT (ONG.), VLIJMEN

Ter vaststelling 25 juni 2021



BUREAU**VERKUYLEN**



Bestemmingsplan

## ONZE LIEVE VROUWESCHUTSSTRAAT (ONG.), VLIJMEN

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| documentstatus        | Ter vaststelling                   |
| documentversie        | 1                                  |
| IMRO-code             | NL.IMRO.0797.BPolvschuts-          |
| IMRO-publicatieversie | VG01                               |
| datum                 | 25 juni 2021                       |
| projectnummer         | 05820068                           |
| auteur                | Rick van Hest                      |
| contact               | 073 623 1313<br>bureauverkuylen.nl |





# INHOUDSOPGAVE

|                    |                                  |           |
|--------------------|----------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b> |                                  | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                 | <b>7</b>  |
| 1.1                | Aanleiding en doel               | 7         |
| 1.2                | Ligging en kadastrale begrenzing | 8         |
| 1.3                | Vigerend bestemmingsplan         | 10        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Gebiedsanalyse</b>            | <b>13</b> |
| 2.1                | Bebouwing en functies            | 14        |
| 2.2                | Ontsluiting                      | 14        |
| 2.3                | Groen en water                   | 14        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Plan</b>                      | <b>15</b> |
| 3.1                | Bebouwing en functies            | 16        |
| 3.2                | Verkeer en parkeren              | 17        |
| 3.3                | Groen en water                   | 18        |
| 3.4                | Duurzame en gezonde leefomgeving | 18        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Beleid</b>                    | <b>21</b> |
| 4.1                | Nationaal niveau                 | 21        |
| 4.2                | Provinciaal niveau               | 22        |
| 4.3                | Gemeentelijk niveau              | 26        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Uitvoeringsaspecten</b>       | <b>31</b> |
| 5.1                | Milieu                           | 31        |
| 5.2                | Waarden                          | 43        |
| 5.3                | Waterparagraaf                   | 46        |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Haalbaarheid</b>              | <b>51</b> |
| 6.1                | Kostenverhaal                    | 51        |
| 6.2                | Gemeentelijke grondexploitatie   | 51        |
| 6.3                | Maatschappelijk                  | 51        |
| <b>Hoofdstuk 7</b> | <b>Juridische aspecten</b>       | <b>53</b> |
| 7.1                | Algemeen                         | 53        |
| 7.2                | Planregels                       | 53        |

|                                    |                                                   |           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>Bijlagen bij de toelichting</b> |                                                   | <b>57</b> |
| <b>Bijlage 1</b>                   | <b>Verkennd bodemonderzoek</b>                    | <b>57</b> |
| <b>Bijlage 2</b>                   | <b>Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019</b> | <b>57</b> |
| <b>Bijlage 3</b>                   | <b>Archeologisch onderzoek</b>                    | <b>57</b> |
| <b>Bijlage 4</b>                   | <b>Stikstofdepositie-onderzoek</b>                | <b>57</b> |
| <b>Bijlage 5</b>                   | <b>Omgevingsdialoog</b>                           | <b>57</b> |
| <b>Bijlage 6</b>                   | <b>Ambtshalve wijzigingen</b>                     | <b>57</b> |
| <br>                               |                                                   |           |
| <b>Regels</b>                      |                                                   | <b>59</b> |
| <b>Hoofdstuk 1</b>                 | <b>Inleidende regels</b>                          | <b>61</b> |
| Artikel 1                          | Begrippen                                         | 61        |
| Artikel 2                          | Wijze van meten                                   | 67        |
| <b>Hoofdstuk 2</b>                 | <b>Bestemmingsregels</b>                          | <b>69</b> |
| Artikel 3                          | Tuin                                              | 69        |
| Artikel 4                          | Wonen                                             | 71        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>                 | <b>Algemene regels</b>                            | <b>75</b> |
| Artikel 5                          | Anti-dubbeltelregel                               | 75        |
| Artikel 6                          | Algemene bouwregels                               | 75        |
| Artikel 7                          | Algemene gebruiksregels                           | 75        |
| Artikel 8                          | Algemene afwijkingsregels                         | 78        |
| Artikel 9                          | Algemene wijzigingsregels                         | 78        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>                 | <b>Overgangs- en slotregels</b>                   | <b>79</b> |
| Artikel 10                         | Overgangsrecht                                    | 79        |
| Artikel 11                         | Slotregel                                         | 80        |

## TOELICHTING



# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Onze Lieve Vrouweschutsstraat (ong.), Vlijmen" van de gemeente Heusden.

## 1.1 Aanleiding en doel

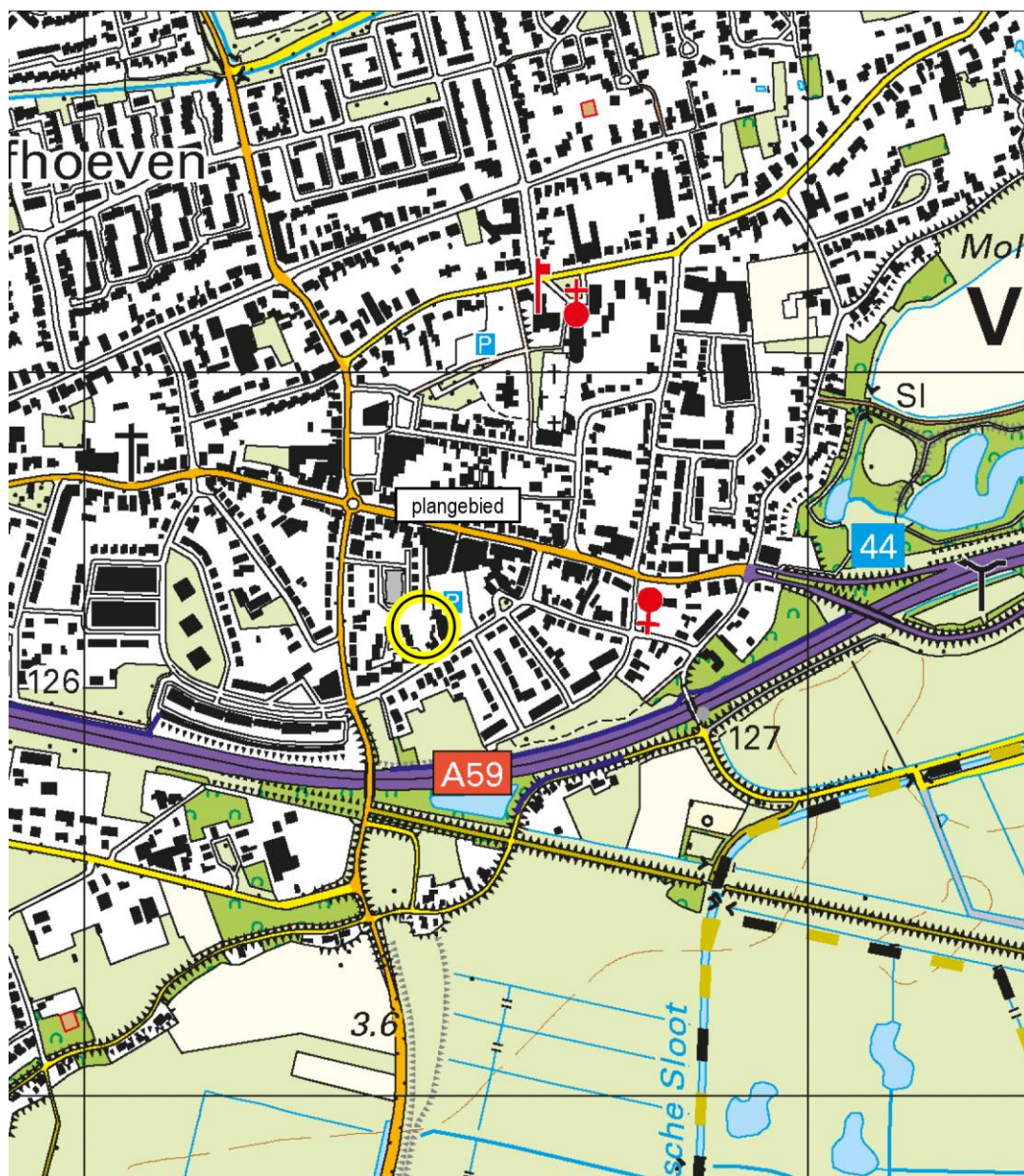
De vrijstaande woning aan de Heistraat 30 heeft een flinke achtertuin, die grenst aan de Onze Lieve Vrouweschutsstraat. De initiatiefnemer is voornemens een deel van deze tuin af te splitsen voor de realisatie van twee vrijstaande seniorenwoningen. Hierbij wordt een gedeelte van het perceel behorende bij de woning aan de Heistraat 30 afgestaan aan het adres Onze Lieve Vrouweschutsstraat 21.

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 woningen een bouwvlak ontbreekt. De gemeente Heusden heeft echter 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 twee seniorenwoningen ter plaatse van het plangebied.

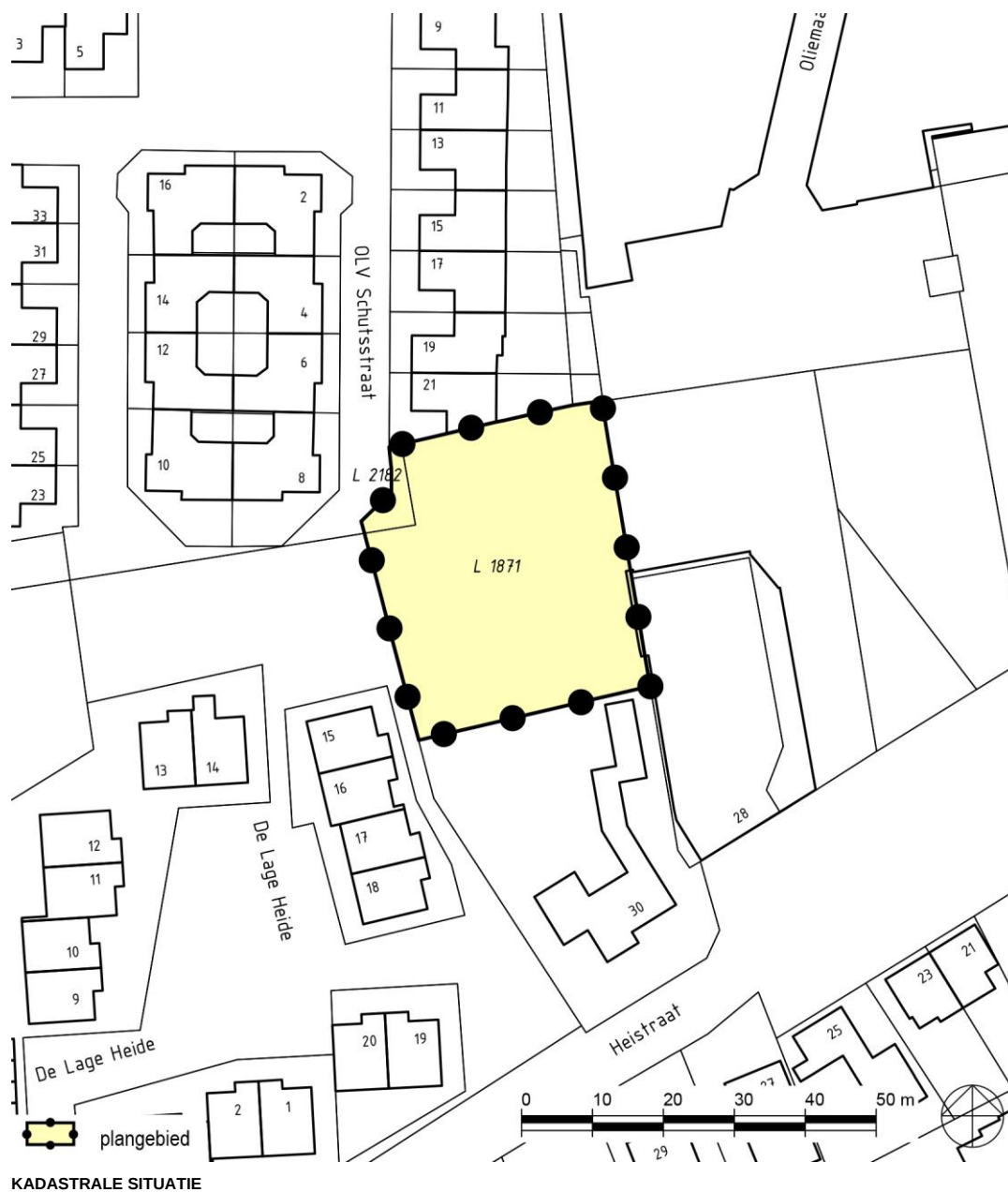
## 1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

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



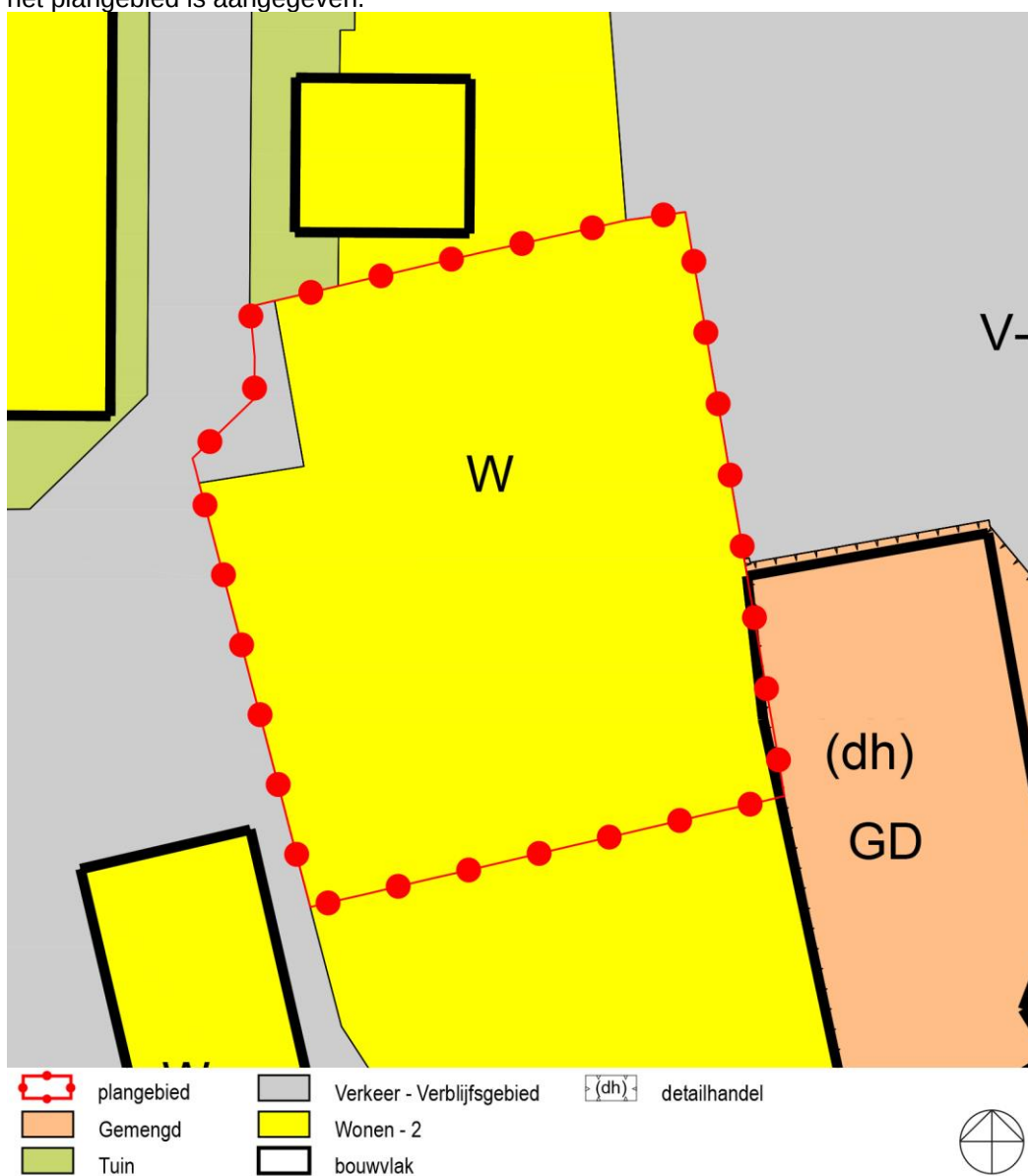
De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie L, nummers 1871 (gedeeltelijk) en 2182 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1.400 m<sup>2</sup>. De gronden zijn particulier in eigendom.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 12 mei 2015. Daarnaast gelden de bestemmingsplannen "Parapluplan Parkeren Heusden" dat op 18 september 2018 is vastgesteld en "Parapluplan Wonen" dat vanaf 25 maart 2021 ter inzage ligt.

#### 1.3.1 Bestemmingsplan "Bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013"

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



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPAN

De gronden binnen het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' zijn de gronden onder andere aangewezen voor wonen; aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, en; tuinen, erven en verhardingen. Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn de gronden onder andere aangewezen voor erftoegangswegen; fiets- en voetpaden, en; parkeervoorzieningen.

### **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"**

Per 25 maart 2021 ligt het ontwerpbestemmingsplan "Parapluplan Heusden" ter inzage. 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'.

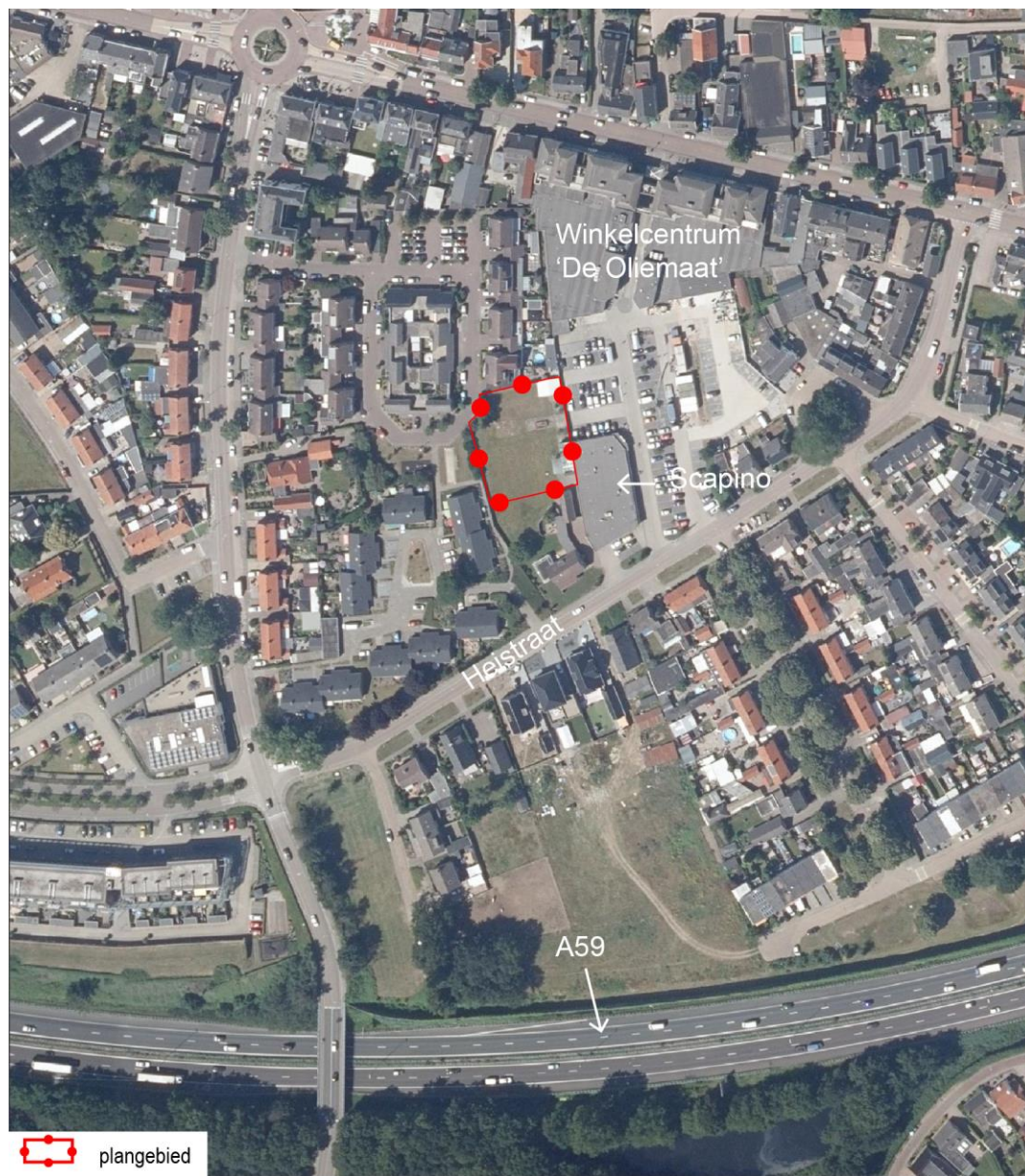
### **1.3.4 Conclusie**

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van twee vrijstaande seniorenwoningen binnen de bestemming 'Wonen'. Dit initiatief is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat een bouwvlak ter plaatse van de geïnitieerde woningen ontbreekt. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.



## HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

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



DIRECTE OMGEVING

## 2.1 Bebouwing en functies

Het plangebied ligt in het hart van de kern Vlijmen. De bebouwing in Vlijmen heeft overwegend een woonfunctie. Langs de hoofdroute van Vlijmen (de Wolput - de Akker - Grote kerk) is sprake van een kleine concentratie van niet-woonfuncties. Hier zijn enkele kantoren, bedrijven en horeca gevestigd. Daarnaast heeft zich aan de Oliemaat een relatief nieuwe concentratie van commerciële voorzieningen in de dagelijkse sfeer gevormd.

Het plangebied is gesitueerd aan de Onze Lieve Vrouweschutsstraat, waarbij de gronden in de huidige situatie behorende zijn bij de woning op het adres Heistraat 30. Deze locatie is momenteel in gebruik als tuin. Direct grenzend aan de noordkant van het plangebied ligt het adres Onze Lieve Vrouweschutsstraat 21, dit betreft een woning. Grenzend aan de oostkant van het plangebied liggen de openbare parkeerplaatsen behorende bij de commerciële voorzieningen van de Oliemaat, waaronder de Scapino.

## 2.2 Ontsluiting

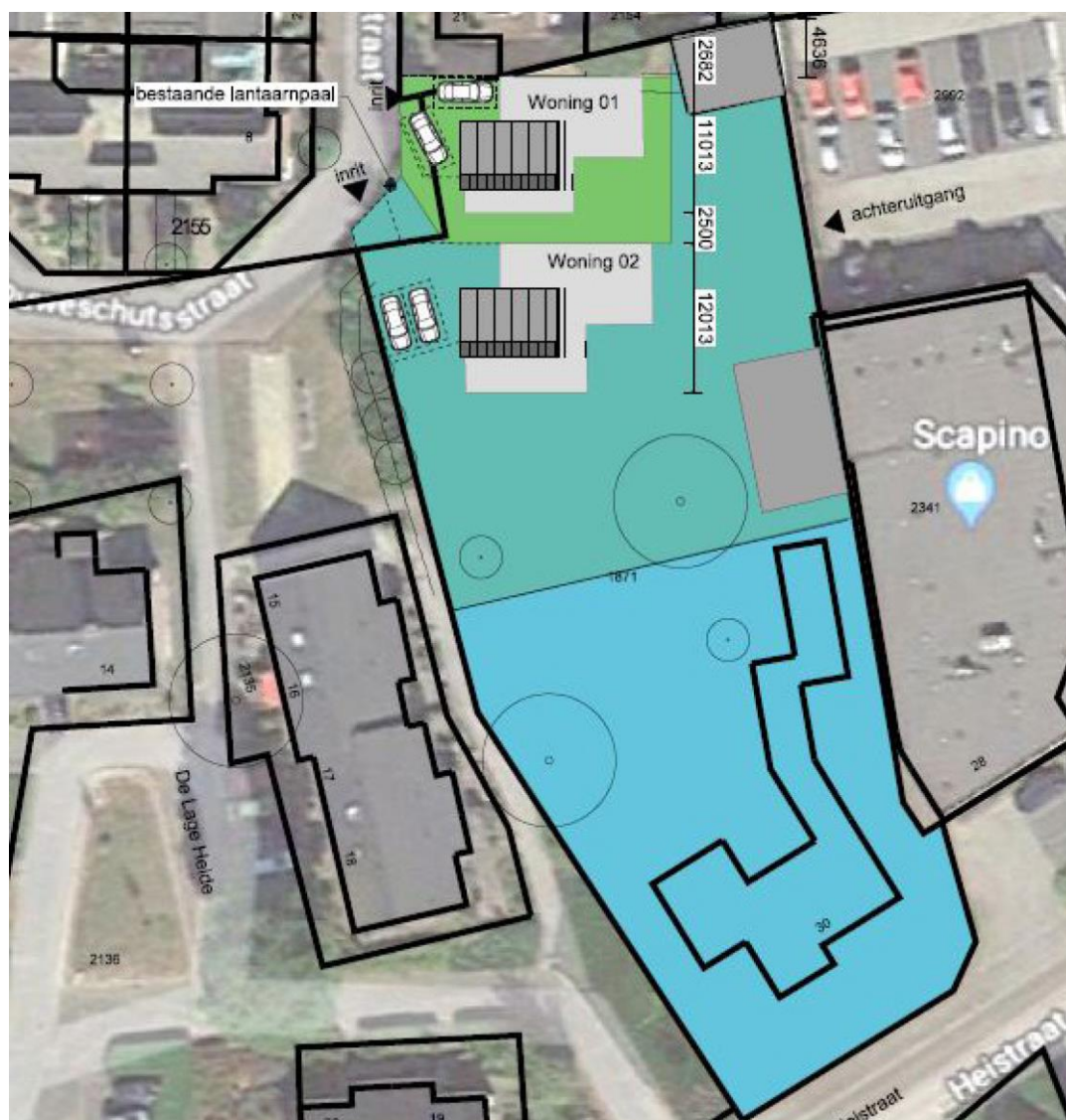
Het plangebied wordt in de huidige situatie enkel, door middel van een privé-ontsluiting, ontsloten op de Oliemaat. Deze ontsluiting is gesitueerd ter hoogte van de openbare parkeerplaatsen. Deze ontsluiting wordt door de initiatiefnemer enkel gebruikt ten behoeve van het stallen van een camper in de daarvoor bestemde camperstalling.

## 2.3 Groen en water

Onderhavig plangebied is momenteel ingericht als tuin behorende bij het adres Heistraat 30. In het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

## HOOFDSTUK 3 PLAN

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen. Op onderstaande afbeelding is de nieuwe inrichting van het perceel weergegeven.



## INRICHTINGSSCHETS

### 3.1 Bebouwing en functies

Het initiatief bestaat uit de realisatie van twee grondgebonden seniorenwoningen op de locatie aan de Onze Lieve Vrouweschutsstraat te Vlijmen. De woningen bestaan uit één laag met een kap, waarbij goot- en bouwhoogte respectievelijk 4,5 en 7 meter bedragen. Beide woningen krijgen ieder de beschikking over een aanpandig bijgebouw. De perceelsgrootte van de woonpercelen betreffen respectievelijk 295 m<sup>2</sup> voor woning 1 en 1.120 m<sup>2</sup> voor woning 2.

Woning 1 wordt centraal op het perceel gerealiseerd, zodat zowel de ontsluiting als de tuin ideaal kunnen worden ingericht. Woning wordt gerealiseerd op circa 2,5 meter afstand van woning 1, zodat de tuin behorende bij deze woning naar alle vrijheid kan worden ingericht. Ook de thans aanwezige camperstalling zal in deze tuin behouden blijven. Onderstaande afbeelding geeft een 3D-weergave van de nieuwe situatie.



3D-WEERGAVE NIEUWE SITUATIE

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Ontsluiting

Het voorliggende initiatief zorgt voor twee extra ontsluitingen op de OLV Schutsstraat. De toevoeging van deze twee ontsluitingen past binnen het huidige straatbeeld, waarbij de thans aanwezige lantaarnpaal wordt ingepast in het ontwerp. Verkeerskundig is te verwachten dat de extra ontsluitingen geen problemen vormen. De ontsluiting op de Oliemaat, ten behoeve van de camperstalling, zal behouden blijven.

### 3.2.2 Verkeer

De realisatie van twee grondgebonden seniorenwoningen 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 het centrum behoort.

#### Analyse

In de nieuwe situatie worden binnen het plangebied twee grondgebonden seniorenwoningen gerealiseerd. De woningen vallen, om de verkeersgeneratie te bepalen, onder het onderdeel koop, vrijstaand. In de onderstaande tabel is de berekening van de verkeersaantrekkende werking uiteengezet.

| Onderdeel        | Verkeersgeneratie    | Aantal     | Totaal             |
|------------------|----------------------|------------|--------------------|
| Koop, vrijstaand | 7,5 - 8,3 per woning | 2 woningen | 15,0 - 16,6        |
| <b>Totaal</b>    |                      |            | <b>15,0 - 16,6</b> |

#### Conclusie

Op basis van bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de nieuwe woningen, in een worst-case scenario, zorgen voor 17 verkeersbewegingen per etmaal. De OLV Schutsstraat heeft een relatief lage verkeersintensiteit. Dit betekent dat de toename van het aantal verkeersbewegingen van onderhavig plan zonder meer via de OLV Schutsstraat en omliggende wegen kan plaatsvinden.

### **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'. Hier dient gerekend te worden met een minimale norm van 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande koop/huurwoning. Op basis van deze informatie kan gesteld worden dat de het initiatief afgerond moet voorzien in 5 parkeerplaatsen. Hiervan dienen er conform het gemeentelijke beleid 4 op eigen terrein te worden gerealiseerd en 1 in het openbare gebied.

### **3.3 Groen en water**

Binnen het initiatief worden, na de realisatie van de woningen, de tuinen individueel ingericht. Hierbij blijven de erfafscheidingen aan zowel de noord- en oostkant behouden. Een nieuwe erfafscheiding wordt opgericht tussen de twee nieuwe woningen. Daarnaast is met de gemeente Heusden overeengekomen dat huidige groenvoorziening ten westen van het plangebied wordt verfraaid. Als tegenprestatie dient de opdrachtgever een nieuwe erfafscheiding aan te leggen op eigen grond.

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 CO<sub>2</sub> 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.

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

- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd;
- er wordt gebruikt gemaakt van aardwarmte, warmte-koude opslag, lucht warmte-koude opslag, of andere vormen van duurzame energie;
- de woningen worden volgens het 0-op-de-meter- / BENG-principe gebouwd.

### **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 áls 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.

Onderhavig 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.



## 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 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 inzake 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.

#### 4.1.2 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.

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van twee woningen. 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 derhalve 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 hoofdpogaven 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*

Onderhavig plan betreft de bouw van twee grondgebonden seniorenwoningen. 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 woningen 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 woningen. 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. Onderhavig 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 woningen en de inrichting van de woonpercelen 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 woningen worden 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 woningen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

#### *Conclusie*

Het plan geeft invulling aan bij 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:*

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

Onderhavig planvoornemen heeft een geringe omvang, waardoor het niet is opgenomen binnen de regionale afspraken.

- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Onderhavig planvoornemen zorgt voor een woningbouwontwikkeling op een geschikte locatie binnen de kern Vlijmen. Deze ontwikkeling moet minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen voldoen. Daarnaast wordt deze woonlocatie gerealiseerd als stedelijke inbreiding, waardoor binnen het stedelijke gebied van de gemeente Vlijmen de stedelijke opgaven worden verwezenlijkt.

##### *Lid 2*

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*

Onderhavig planvoornemen is stedenbouwkundig ingepast (zie hoofdstuk 3.1).

Daarnaast voldoet het plan aan alle uitvoeringsaspecten. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.

- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van twee grondgebonden seniorenwoningen, waarbij een logische afronding van de OLV Schutsstraat ontstaat. Hiermee draagt dit planvoornemen bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik.

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

Onderhavig planvoornemen biedt met de realisatie van twee extra woningen 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;*

Onderhavig 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;*

Onderhavig 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.*

Onderhavig planvoornemen draagt met de realisatie van twee extra woningen 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. Onderhavig plan omvat geen veehouderij. Er hoeft derhalve 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 twee nieuwe grondgebonden seniorenwoningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijke gebied van Vlijmen. Daarnaast ontstaat middels onderhavig planvoornemen een logische afronding van de OLV Schutsstraat.

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 twee extra woningen binnen de kern Vlijmen, waarbij de woningen aansluiten bij de doelstellingen geformuleerd in de woonvisie (paragraaf 4.3.2). 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 Centrum Vlijmen 2012

De gemeente Heusden heeft in februari 2012 een structuurvisie vastgesteld voor het gehele centrumgebied van Vlijmen. Dit centrumgebied omvat naast het plangebied 'Centrum Vlijmen' ook aangrenzende gronden.

De ruimtelijke uitgangspunten in de visie zijn als volgt:

- Behoud en versterking van de historische lintstructuur.
- Bebouwing en inrichting van het dorpshart zijn herkenbaar en authentiek.
- Nieuwe bebouwing zoekt aansluiting bij bestaande omliggende bebouwing en te ontwikkelen locaties.
- Het dorpshart is herkenbaar als centrum door een hoogwaardig en eenduidig architectuur beeld.
- Er is een dorpsplein met centrumgebouw en een zichtlijn naar de kerk.

Voorts zijn functionele uitgangspunten in de visie geformuleerd:

- Het voorzieningenaanbod kan worden aangepast en vergroot, waarmee de leefbaarheid wordt verbeterd.
- Het nieuwe dorpshart moet worden gesitueerd aan de hoofdstructuur van Vlijmen.
- Het plein blijft functioneren als weekmarkt.
- Het gehele centrumgebied wordt autoluw.
- Op de verdieping van het dorpshart worden maximaal twee lagen met woningen gedacht, met een hoogte accent aan de pleinruimte.

#### Analyse

Onderhavig planvoornemen betreft de realisatie van twee grondgebonden seniorenwoningen. Middels dit planvoornemen wordt de OLV Schutsstraat op een logische manier afgerond en wordt aansluiting gezocht met de omliggende woningen.

## *Conclusie*

Het plan past binnen de Structuurvisie Centrum Vlijmen 2012.

### **4.3.2 Woonvisie 2014 / Woonvisie 2020-2025**

De gemeente Heusden heeft het volkshuisvestingsbeleid vastgelegd in de 'Nota Volkshuisvesting 2030'. Deze nota dateert van december 2008. Met het vaststellen van de 'Woonvisie Heusden 2014-2024 'Dromen waarmaken' wordt ingespeeld op de actualiteit en wordt een visie gegeven op volkshuisvestelijke ontwikkelingen in de beleidsperiode 2014-2018 met een doorkijk van tien jaar.

De op 18 februari 2014 vastgestelde Woonvisie 2014 bevat vijf speerpunten.

- Bewoners maken Heusden;
- Betaalbaarheid gewaarborgd;
- Inspelen op de groeiende vraag naar wonen met zorg;
- Nieuwbouw als kans voor variatie in het woonaanbod en voor initiatief van burgers;
- Benutten kracht bestaande wijken.

## *Analyse*

Onderhavig plan betreft de realisatie van twee grondgebonden seniorenwoningen. Dit plan sluit hiermee aan bij het speerpunt *'Inspelen op de groeiende vraag naar wonen met zorg'*. Dit speerpunt stelt dat de bevolking van de gemeente vergrijsd, wat consequenties heeft voor de woningmarkt. Het gaat hierin steeds vaker over kleinschalig wonen met zorg en over wonen in een reguliere (geschikte) woning met zorg aan huis als dat nodig is. De gemeente stelt dat dit in de bestaande voorraad moet worden opgepakt. Wat niet direct aansluit bij de bouw van twee nieuwe grondgebonden senioren woningen.

Op 9 oktober 2020 is de 'Woonvisie 2020-2025: tHuis in Heusden' vastgesteld. In tegenstelling tot de 'Woonvisie Heusden 2014-2024 'Dromen waarmaken' wordt soepeler omgegaan met de realisatie van nieuwe seniorenwoningen. Sterker nog, de gemeente geeft aan dat woningbehoefteonderzoeken hebben aangetoond dat de toekomstige woningbouwbehoefte zich vooral richt op 1 en 2-persoonshuishoudens voor starters en senioren. Conform de woonvisie bevat een levensloopbestendige (nultreden) seniorenwoning maximaal één bouwlaag met eventueel een kleine ondergeschikte opbouw, maximaal 3 kamers en is gebouwd volgens de checklist levensloopbestendig wonen.

In dit kader kan gesteld worden dat onderhavig planvoornemen voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de woonvisie.

### *Conclusie*

Het plan past niet binnen de 'Woonvisie 2014', maar wel binnen de 'Woonvisie 2020-2025: tHuis in Heusden'.

### **4.3.3 Update Welstandsnota Heusden 2019**

De gemeente Heusden heeft op 16 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*

Onderhavig plangebied ligt binnen de zone '*T4a: Bijzondere bebouwing, hoge waarde*'.

Deze zone heeft met name betrekking op de bebouwing rondom het winkelcentrum, instituten en op zichzelf staande bebouwing. De gebouwen zijn vaak representatief voor een bepaalde tijdsperiode en vormen bovengemiddelde oriëntatiepunten in het gebied. De bebouwing en omgeving zijn veelal zorgvuldig en in samenhang ontworpen. De relatie die het gebouw aangaat met de omgeving, de oriëntatie en aansluiting van de bebouwing naar de onbebouwde ruimte dan wel de overgang is bepalend voor de beleving en de kwaliteit. Dit bepaalt in de meeste gevallen dan ook de ensemble- of complexwaarde.

### Toetsingscriteria

De architectuur van op zichzelf staande bebouwing vertoont een grote verscheidenheid. De bebouwing geeft in de meeste gevallen uiting aan het architectonisch denken uit de ontstaansperiode. Deze bebouwing kan als een afgietsel van de architectonische stijlkenmerken uit de ontstaansperiode worden beschouwd. De detaillering van de bebouwing is zeer divers. Het kleurgebruik is gevarieerd. De stijlkenmerken uit de bouwperiode zijn vaak tot in het laagste schaalniveau doorgevoerd.

Onderhavig planvoornemen betreft de realisatie van twee grondgebonden seniorenwoningen op de locatie aan de Onze Lieve Vrouweschutsstraat te Vlijmen. De woningen bestaan uit één laag met een kap, waarbij goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 en 6 meter bedragen. Zoals uit de toetsingscriteria blijkt kan op zichzelf staande bebouwing afwijken van de samenhang van het gebied, hetgeen hier gebeurd. De woningen wijken qua kleurgebruik en stijlkenmerk af bij het bestaande winkelcentrum.

Desalniettemin zorgt de situering van de nieuwe woningen (aansluitend aan het adres OLV Schutsstraat 21) ervoor dat kan worden aangesloten bij de zone 'W6: *Forumbeweging*'. Deze zone wordt gekenmerkt door kleinschaligheid, informaliteit en een introvert karakter. Hierdoor hebben individuele initiatieven slechts beperkte invloed op het totale beeld van de woonerven. In deze deelgebieden is sprake van een gering publiek belang.

#### *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, teneinde 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 Lankelma Geotechniek Zuid BV uit Oirschot een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek, Heistraat 30 Vlijmen" (13 november 2020, 2002181). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 1.

Lankelma Geotechniek Zuid BV concludeert dat:

- de bodem op de locatie tot de verkende diepte van 3,8 m-mv overwegend bestaat uit matig fijn siltig zand. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

- in het grondmengmonster MM1 (bovengrond) analytisch licht verhoogde gehalten met lood en PAK zijn aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden. In het grondmengmonster MM2 zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse 'AW2000' beschouwd worden.
- in het grondwater uit peilbuis B01 analytisch een licht verhoogde concentratie met zink is aangetoond. De overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.
- in het kader van dit onderzoek geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht is naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande nieuwbouw op deze locatie.

#### 5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische 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.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

#### 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.

| bedrijf                            | SBI-code | categorie | richtafstand | werkelijke afstand |
|------------------------------------|----------|-----------|--------------|--------------------|
| Heistraat 16A: De Slangenman       | 47A      | 1         | 10 m         | 90 m               |
| Heistraat 28: Scapino              | 47A      | 1         | 10 m         | 15 m               |
| Oliemaat 1: Reisburo Van Gerwen    | 7912     | 1         | 10 m         | 100 m              |
| Oliemaat 4: Jumbo                  | 471      | 1         | 10 m         | 100 m              |
| Oliemaat 6: Aldi                   | 471      | 1         | 10 m         | 45 m               |
| Oliemaat 7: Zeeman                 | 47A      | 1         | 10 m         | 60 m               |
| Oliemaat 8: A.G.F. de Vitaminetuin | 4722     | 1         | 10 m         | 90 m               |
| Oliemaat 9: Slagerij Derks         | 4722     | 1         | 10 m         | 90 m               |
| Oliemaat 10: Bruna                 | 47A      | 1         | 10 m         | 90 m               |
| Oliemaat 12: Jola Mode             | 47A      | 1         | 10 m         | 90 m               |

Er liggen geen milieugevoelige onderdelen van het plan binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven. Het plan vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

#### 5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische 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 zijn 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.

| <b>Bron</b>          | <b>Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico</b>                                                                                                                                                                           |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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:<br>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% letaliteitsgrens 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.

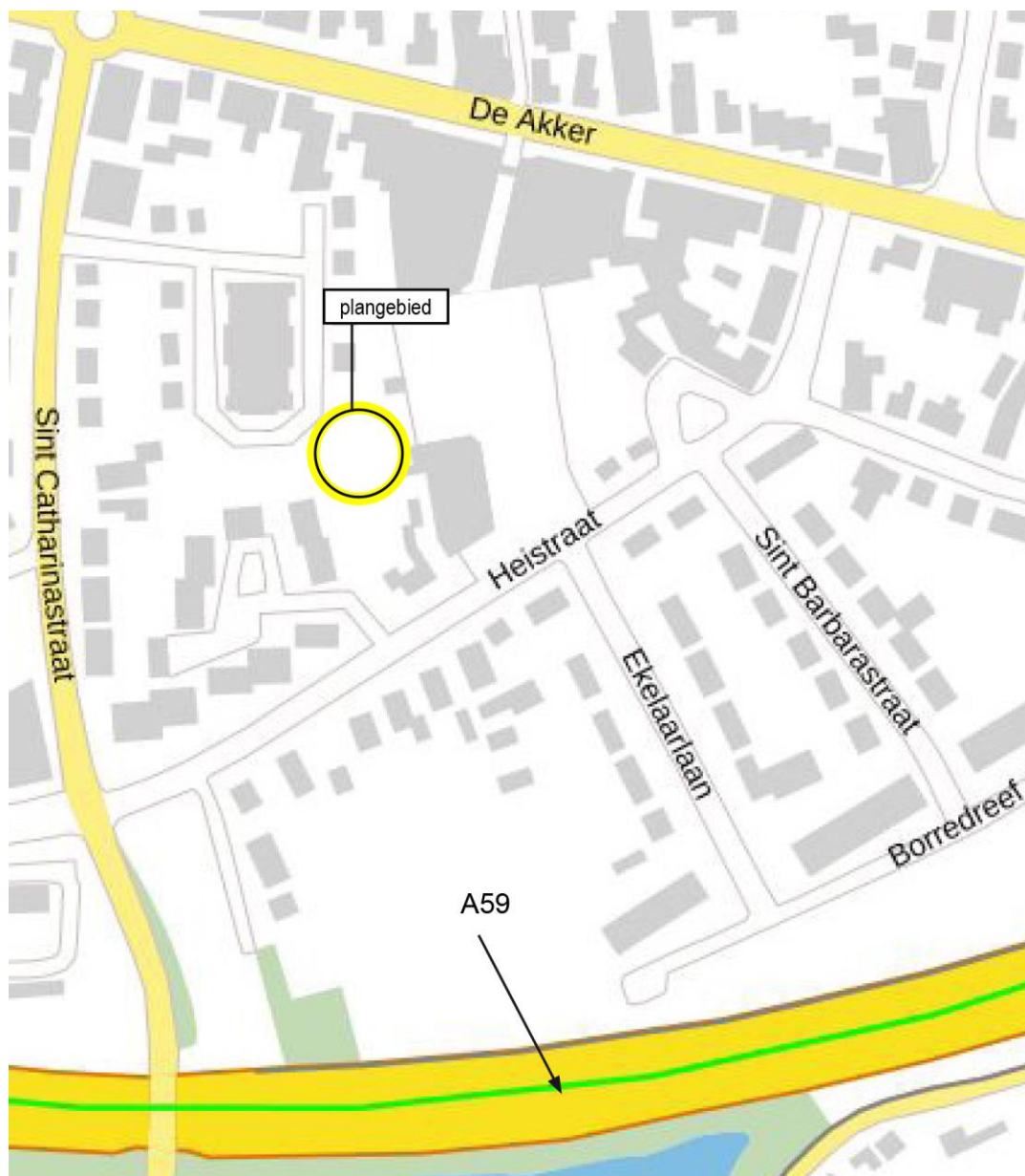
Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

---

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

#### *Transportroutes*

De A59 loopt ten zuiden van het plangebied. Deze A59 is opgenomen in de Regeling basisnet en daarmee onder het Besluit externe veiligheid transportroutes valt. Conform de Regeling bedraagt de PR-contour ( $10^{-6}/\text{jr}$ ) maximaal 0 meter. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 880 meter. De werkelijke afstand van het plangebied tot de transportroute bedraagt circa 230 meter. het plangebied ligt daarmee binnen het GR-invloedsgebied, maar buiten de meest relevante zone (200 meter) en ook buiten de PR-contour.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- a. de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- b. de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Het plan omvat geen "bijzonder kwetsbare objecten", bestemd voor verminderd zelfredzame personen, binnen het invloedsgebied van de transportroute(s). Het plangebied ligt voorts geheel buiten de invloedsgebieden (1%-letaliteitsgebieden) vanwege een calamiteit met brandbare gassen, gemeten 74 meter vanaf de A59. Er is daarmee sprake van een 'standaard situatie', waarvoor een eenvoudige verantwoording volstaat:

- Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval  
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.
- Mogelijkheden tot zelfredzaamheid  
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) en/of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De nieuwe woningen voldoen aan deze voorwaarden.

Overeenkomstig het gestelde in artikel 9 van het Bevt is de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om hierover een advies uit te brengen. Dit standaardadvies is opgenomen als bijlage 2.

De transportroute heeft beperkt invloed op de externe veiligheid in het plangebied. Deze invloed neemt echter niet toe als gevolg van onderhavig plan.

#### 5.1.3.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische 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 nieuwe woningen betreffen geurgevoelige objecten. In de nabijheid van het plangebied liggen geen (intensieve) veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij is de melkveehouderij aan de Ruidigerdreef 10 op een afstand van circa 1200 meter tot het plangebied. Enerzijds worden als gevolg van het plan geen veehouderijen in hun bedrijfsvoering belemmerd en anderzijds is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.

##### **5.1.4.3 Conclusie**

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische 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 verkeerslawaaai en industrielawaaai. 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*

De OLV Schutsstraat, Heistraat en omliggende straten betreffen 30 km/uur wegen. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen de onderzoekszones van wegen. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

#### *Industrielawaai*

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

#### *Spoorwegverkeerslawaaï*

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

#### 5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische 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. Onderhavig plan omvat de realisatie van twee woningen 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 zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 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 'Heistraat, 15552729'.

| categorie                                                                  | grenswaarde          | 2018 | 2020 | 2030 |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|------|------|------|
| jaargemiddelde concentratie NO <sub>2</sub>                                | 40 µg/m <sup>3</sup> | 20,4 | 18,7 | 10,9 |
| jaargemiddelde concentratie PM <sub>10</sub>                               | 40 µg/m <sup>3</sup> | 19,5 | 18,4 | 15,0 |
| jaargemiddelde concentratie PM <sub>2.5</sub>                              | 25 µg/m <sup>3</sup> | 12,2 | 11,3 | 8,5  |
| overschrijdingsdagen per jaar-<br>gemiddelde concentratie PM <sub>10</sub> | 35                   | 7,2  | 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 planologische 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 toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 endotoxine-eenheden per kubieke meter (EU/m<sup>3</sup>) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode.

Omdat thans nog een toetsingskader wordt voorbereid, wordt voor de beoordeling de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingkader 1.0" gehanteerd. Daarin zijn afstandsgrafieken opgenomen voor de relevante diersoorten vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gerelateerd aan de fijnstofemissie. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 600 meter van veehouderijen plaatsvindt.

##### *Analyse*

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 600 meter rondom het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van endotoxinen.

##### **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 1.800 meter). Een groot deel van de bebouwde kom van Vlijmen ligt binnen een straal van 2 kilometer rondom deze geitenhouderij. Derhalve zorgt het toevoegen van twee woningen binnen de kern van Vlijmen procentueel gezien voor een geringe toename.

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 twee woningen 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 twee woningen waar kinderen gedurende langere tijd verblijven. Desalniettemin wordt opgemerkt dat er sprake is van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 3.000 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 planologische 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 derhalve 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

Onderhavig plangebied ligt, conform de gemeentelijke archeologiekartaal, in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er geldt een vrijstelling voor onderzoek bij bodemingrepen tot 50 cm onder maaiveld over een oppervlakte van minder dan 100 m<sup>2</sup>. Het initiatief overschrijdt deze grenzen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek door een gespecialiseerd bureau is derhalve noodzakelijk.

Om het aspect 'archeologie' inzichtelijk te maken heeft Econsultancy uit Swalmen een archeologisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek OLV-Schutsstraat (ong.) te Vlijmen" (24 februari 2021, 15114.001). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 3.

Econsultancy concludeert dat op basis van het bureauonderzoek het plangebied een hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit de Late-Middeleeuwen en de Nieuwe tijd en een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Neolithicum heeft. Voor het (Laat)-Paleolithicum, het Mesolithicum en alle periodes vanaf de Bronstijd tot en met de Vroege-Middeleeuwen heeft het plangebied een lage archeologische verwachting.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek naar beneden bijgesteld. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven.

Ondanks een zorgvuldig onderzoek 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 planologische 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 Brabant.

Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om stikstofdepositie. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie namelijk niet toenemen. Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar.

Om de effecten van onderhavig plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (30 oktober 2020, V01) is als bijlage 4 bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt dat zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase wordt voldaan aan de genoemde grenswaarde. Er is dan ook geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

#### *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

Onderhavig 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 2000 m<sup>2</sup> 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 2000 m<sup>2</sup> maar minder dan 10.000 m<sup>2</sup> moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:

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

3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> 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**

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning.

### **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    | 280 m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> | 240 m <sup>2</sup> | 520 m <sup>2</sup> |
| bestrating   | 225 m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> | 180 m <sup>2</sup> | 405 m <sup>2</sup> |
| totaal       | 0 m <sup>2</sup>   | - m <sup>2</sup> | 420 m <sup>2</sup> | 925 m <sup>2</sup> |

De totale toename bedraagt 420 m<sup>2</sup>.

#### 5.3.4.2 Berekening bergingscapaciteit

Hoewel er het waterschap geen eisen stelt aan de verwerking van het hemelwater, 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) 55,5 m<sup>3</sup> (= 925 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.

Onderhavig planvoornemen voorziet in twee ruime kavels met voldoende ruimte in de tuinen voor infiltratie in de bodem. Daarnaast heeft de thans aanwezige woning voldoende ruimte in de tuin 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 OLV Schutsstraat 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 uitlogende 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 derhalve '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 twee grondgebonden seniorenwoningen. In bijlage 5 zijn de ondertekende documenten opgenomen. Omwonenden hebben geen bezwaren geuit tegen het voornemen. Daarnaast heeft ook de Scapino per mail laten weten geen bezwaren te hebben tegen onderhavig planvoornemen. In verband met AVG is dit document niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

### **6.3.2 Ter visie legging**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Onze Lieve Vrouweschutsstraat (ong.), Vlijmen' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Onze Lieve Vrouweschutsstraat (ong.), Vlijmen' heeft vanaf 13 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Echter zijn met betrekking tot dit plan enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn opgenomen in bijlage 6. De aanpassingen zijn verwerkt in voorliggend plan.

### **6.3.3 Vaststelling**

Op **xx-xx-xxxx** is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

## 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 vrijstaande woningen. Bij de opzet van het bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde regeling.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### *Anti-dubbeltelregel (artikel 5)*

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 6)*

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ongeschikte 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 7)*

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 8)*

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 9)*

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 10)*

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 11)*

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



## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1**      **Verkennd bodemonderzoek**

**Bijlage 2**      **Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019**

**Bijlage 3**      **Archeologisch onderzoek**

**Bijlage 4**      **Stikstofdepositie-onderzoek**

**Bijlage 5**      **Omgevingsdialoog**

**Bijlage 6**      **Ambtshalve wijzigingen**



## REGELS



# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Onze Lieve Vrouweschutsstraat (ong.), Vlijmen met identificatienummer NL.IMRO.0797.BPolvschuts-VG01 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 bestaand

het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip legaal aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning.

#### 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, schakel huisjes, 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

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. bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. 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 m<sup>2</sup>;
  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 13.2.2 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 goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- c. bij het bepalen van de goothoogte dient minimaal  $\frac{3}{4}$  van de totale gootlengte te voldoen aan de goothoogte;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.

#### 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 m<sup>2</sup>;

- c. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan meer bedraagt dan 300 m<sup>2</sup> mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- 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;
- h. de oppervlakte van een garagebox mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
- i. de bouwhoogte van een garagebox mag niet meer bedragen dan 3 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

### 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 m<sup>2</sup>;
- b. er dient minimaal 1 parkeerplaats per 12 m<sup>2</sup> 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.

## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 6 Algemene bouwregels

#### 6.1 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 7 Algemene gebruiksregels

#### 7.1 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 van meer dan 5 personen in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur);
- d. Het gebruik van een woning voor de huisvesting anders dan van een huishouden.

## 7.2 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 m<sup>2</sup> van de onder a genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte te worden gerealiseerd op eigen terrein.

## 7.3 Afwijken van de gebruiksregels

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

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 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.

### 7.3.2 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 7.1 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 de straat 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 m<sup>2</sup> 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.

### **7.3.3 Afwijken ten behoeve van gezinsvervangende huisvesting en andere vormen van beschermd/begeleid wonen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 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 8 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 m<sup>3</sup> 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 9 Algemene wijzigingsregels

### 9.1 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 SLOTREGEELS

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 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.

#### 10.2 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 11   Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Onze Lieve Vrouweschutsstraat (ong.), Vlijmen'





DE GRUYTER FABRIEK  
VEEMARKTKADE 8  
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313  
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

