

|                           |                                                 |
|---------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp</b>          | Ontwerp omgevingsvergunning Heidijk 12, Vlijmen |
| <b>Portefeuillehouder</b> | De heer M.A.W. Meesters                         |

## Aanleiding / voorgeschiedenis

Op 22 december 2023 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning ten noorden van de Heidijk 12 in Vlijmen. Er is daarmee sprake van een splitsing van de daar aanwezige woonbestemming.

Hierbij treft u het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning aan. Wanneer u instemt met dit ontwerpbesluit wordt dit gepubliceerd en ter inzage gelegd.

## Feitelijke informatie

### Plangebied

Het plangebied ligt direct ten noorden van de woning aan Heidijk 12 in Vlijmen (kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie H, perceel 3658). Het nieuwe perceel wordt ontsloten via een onbenoemde verharde weg tussen de Heidijk en de Vendreef. Er is nog geen huisnummer toegekend. Het plangebied ligt in het buitengebied van Vlijmen, aan de overzijde van de A59 ten noorden van het plangebied begint de kern Vlijmen. De directe omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van enkele woningen op de grens van het buitengebied.

Op onderstaande afbeelding is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven (paars gearceerd).



Afbeelding 1: Plangebied Heidijk 12, Vlijmen.

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4<sup>de</sup> herziening' dat is vastgesteld op 18 december 2018. Hierin heeft het perceel de enkelbestemmingen 'wonen', 'tuin' en 'agrarisch'. Binnen de geldende woonbestemming is het oprichten van een enkele woning toegestaan. Er zijn in de huidige situatie binnen het plangebied gebouwen en voorzieningen aanwezig voor een theetuin.

Omdat het perceel geen (apart) bouwvlak heeft en de huidige woning behouden blijft is het niet mogelijk om een nieuwe woning te realiseren zonder af te wijken van het bestemmingsplan. Met een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, lid 1.a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan dit bouwplan medewerking worden verleend. Hierop is de uitgebreide procedure van toepassing.

Het bouwplan voorziet in de realisatie van een nieuwe vrijstaande eengezinswoning. Het nieuwe voorliggende plan wijkt af van het geldende planologische regime voor deze gronden. Met een omgevingsvergunning wordt de beoogde ontwikkeling planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

De nieuwe woning zal bestaan uit één bouwlaag met een kap die haaks op de Heidijk staat. Onderstaande figuur geeft een impressie weer van de voorgevel.



Afbeelding 2: beoogde situatie Heidijk 12, Vlijmen.

## Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor het voorliggende plan is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Op 7 juli 2017 is het gewijzigde besluit m.e.r. (milieu effect rapportage) in werking getreden. Vanaf dat moment geldt ook voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling dat u in een zo vroeg mogelijk stadium van de voorbereiding van het plan moet beslissen of een project-m.e.r. al dan niet noodzakelijk is. Onder een zo vroeg mogelijk stadium wordt verstaan (direct) voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit van het plan.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het plan. Een project-m.e.r. blijkt niet noodzakelijk.

## Doel vergunning

Het nieuwe voorliggende plan wijkt af van het geldende planologische regime voor deze gronden. Met een omgevingsvergunning wordt de beoogde ontwikkeling planologisch en juridisch mogelijk gemaakt. Het initiatief is getoetst en hieruit is geconcludeerd dat het initiatief zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

## Resultaat vooroverleg

Het concept van de ruimtelijke onderbouwing en het bouwplan is besproken met de bij het vooroverleg betrokken instanties, zoals de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. Zij staan hier in beginsel positief tegenover. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het plan.

## Hogere grenswaarden geluid

De geplande woning ligt binnen de geluidszones van de A59, Nassaulaan en de Vendreef. Daarom is er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het rapport van Econsultancy met kenmerk 22418.002 is te vinden in de bijlagen van de ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek blijkt dat het geluid van de A59 ervoor zorgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van woning wordt overschreden. Daarom is het volgens de Wet geluidhinder noodzakelijk om hogere grenswaarden voor geluid vast te stellen. De maximaal te ontheffen grenswaarde voor de A59 betreft 53 dB na de toegestane aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder.

## **Afweging**

Het plan past binnen de geldende beleidskaders van onze gemeente en dat van andere relevante overheden. Daarnaast blijkt uit de toelichting van het plan dat het geen nadelige effecten heeft voor de directe omgeving. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt namelijk dat de sectorale toetsingscriteria (zoals bodem, geluid, etc.) geen belemmering vormen voor het realiseren van de woning op deze locatie. Een project-m.e.r. wordt niet noodzakelijk geacht. Voor de vergunning is een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist omdat het bouwplan valt onder de categorieën van gevallen waarvoor de raad op 12 juli 2016 een algemene verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Het plan is op 4 juni jl. ter informatie toegezonden aan de raad. Daarop zijn geen vragen of opmerkingen ontvangen.

## Vraag en provinciaal beleid

Er is vraag naar nieuwe woningen binnen onze gemeente, de locatie ligt binnen stedelijk gebied zoals dat door de provincie Noord-Brabant is aangeduid, waardoor het ontwikkelen van een vrijstaande woning op deze locatie makkelijker is.

## Directe omgeving en aanzicht

De huidige woning en het af te splitsen perceel zijn in de huidige situatie eigendom van de schoonmoeder van initiatiefnemer. Het bouwplan is uitgebreid besproken en door beide partijen akkoord bevonden. Behalve de directe familie op Heidijk 12 zijn er geen omwonenden met direct hinderlijk zicht op de locatie.

## Anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal en de nadere voorwaarden in de voorliggende anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal van de ontwikkeling wordt zo dus gewaarborgd. Het voorstel is om de anterieure overeenkomst aan te gaan.

## Hogere grenswaarden geluid

Conform het Beleid hogere waarden Wet geluidhinder Gemeente Heusden (2012) kunnen hogere grenswaarden worden verleend. Hiervoor moet het plan voldoen aan diverse voorwaarden zoals:

- er moet sprake zijn van minimaal één geluidsluwe gevel;
- er wordt gestreefd naar een geluidsluwe buitenruimte;

- maatregelen aan de bron of in de overgangszone zijn niet doelmatig of ze stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard.

Uit het eerdergenoemde akoestisch rapport blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op diverse geveldelen wordt overschreden. Verder wordt de maximaal te ontheffen grenswaarde ook overschreden op de noordelijke en de oostelijke gevel van de eerste verdieping. Deze moeten conform de Wet geluidhinder (daar waar het een verblijfsruimte betreft) doof en dus zonder te openen ramen of roosters worden uitgevoerd. Maatregelen aan de bron zoals het aanpassen van het type asfalt kunnen niet in redelijkheid worden vereist vanwege financiële bezwaren. Een overdrachtsmaatregel in de vorm van een geluidsscherm van 5,5 meter hoogte is landschappelijk niet inpasbaar. Een scherm van 2 meter hoogte, dat wel inpasbaar is, blijkt niet doelmatig te zijn. Hiermee is voldoende aangetoond dat maatregelen aan de bron en in de overgangszone zijn uitgesloten.

Aan de zuidkant van het gebouw bevindt zich een geluidsluwe gevel waarbij het mogelijk is om een geluidsluwe buitenruimte te creëren. Hiermee voldoet het voorliggend plan aan het gemeentelijk geluidbeleid en kunnen hogere grenswaarden worden vastgesteld.

Een gevelgeluidweringsonderzoek is nodig om het maximaal toegelaten geluidsniveau in de woning van 33 dB conform het Bouwbesluit te borgen. Ook het doof uitvoeren van de noordelijke en oostelijke gevel (daar waar het gaat om verblijfsruimten) is een voorwaarde voor de bouw van de woning. Beide voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld om de vergunningsprocedure te starten door de terinzagelegging van het ontwerpbesluit.

## **Inzet van middelen**

De gemeente is verplicht voor de economische uitvoerbaarheid op grond van het bepaalde in Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening haar kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de exploitant en moet daarvoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Dat hoeft niet wanneer het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Bij de vaststelling van de uitgebreide omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan moet u dit wel expliciet besluiten. Voor deze uitgebreide omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er wordt namelijk voor het kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst staan afspraken over het kostenverhaal en is ook het verhaal van planschade geregeld.

## **Risico's**

Dit voorstel kent geen risico's. De initiatiefnemer is akkoord met de inhoud van de anterieure overeenkomst.

## **Procedure / vervolgstappen**

Als u volgens dit voorstel besluit, wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd, op de gemeentelijke informatiepagina in het Weekblad Heusden en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegelijkertijd wordt het ontwerpbesluit langs elektronische weg toegestuurd aan de betrokken overheidsinstanties.

Tijdens de periode waarin het ontwerpbesluit ter inzage ligt, heeft iedereen de mogelijkheid schriftelijk of mondeling een zienswijze bij u in te dienen. Na de terinzagelegging worden mogelijke zienswijzen betrokken bij de verdere uitwerking van de omgevingsvergunning.

Omwille van de proceduresnelheid is verder nog het voorstel om het verlenen van de vergunning te mandateren aan de clustermanager mits er géén zienswijzen worden ontvangen op het voorliggende

ontwerpbesluit en de anterieure overeenkomst is ondertekend op het voorliggende ontwerpbesluit. In dat geval is de vergunning namelijk gelijkloidend aan het nu voorliggende ontwerpbesluit.

**Voorgenomen besluit**

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

## BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 16 september 2014

besloten:

- dat voor het plan 'Omgevingsvergunning Heidijk 12, Vlijmen' geen m.e.r.-plicht geldt op basis van de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling;
- in te stemmen met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en de daarmee samenhangende stukken, voor het afwijken van het bestemmingsplan op het perceel kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie H, nummer 3658, plaatselijk bekend als Heidijk 12 in Vlijmen;
- geen exploitatieplan voor het plangebied als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening op te stellen;
- het besluit over het verlenen van de betrokken vergunning te mandateren aan de clustermanager mits géén zienswijzen worden ontvangen op het ontwerpbesluit en de anterieure overeenkomst is ondertekend op het voorliggende ontwerpbesluit;
- het ontwerp van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen;
- een anterieure overeenkomst met de betrokken initiatiefnemer te sluiten om het kostenverhaal te verzekeren voor de bouw van een vrijstaande woning aan de Heidijk 12 in Vlijmen;
- een kennisgeving en zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst te publiceren en ter inzage te leggen.
- de volgende hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting door wegverkeer ter plaats van de beoogde ontwikkeling aan de Heidijk 12 in Vlijmen, conform het akoestisch rapport voor wegverkeerslawaaï van Econsultancy met kenmerk 22418.002, vast te stellen:

| Toetspunt | Hoogte (m) | Hogere grenswaarde (dB) |
|-----------|------------|-------------------------|
| 01        | 1,5        | 51                      |
| 05        | 1,5        | 50                      |
| 09        | 1,5        | 52                      |
| 09        | 4,5        | 53                      |
| 10        | 1,5        | 52                      |
| 10        | 4,5        | 53                      |
| 11        | 4,5        | 53                      |
| 12        | 4,5        | 53                      |
| 13        | 4,5        | 53                      |
| 14        | 4,5        | 53                      |
| 15        | 4,5        | 53                      |

namens het college van Heusden,  
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans