

An aerial photograph showing a lush green field on the left, a narrow stream or ditch running diagonally across the middle, and a line of trees with bare branches on the right. The background is a dark green field.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Ruimtelijke onderbouwing
woningbouw Pampas ong. te Vlijmen
Gemeente Heusden**



colofon

projectnaam
Ruimtelijke onderbouwing woningbouw Pampas ong. te Vlijmen

datum
21 maart 2024

projectnummer
P06555

opdrachtgever
Particulier

BRO
projectleider
JvdA

projectteam
RVe

bron kapt
BRO

review
JvdA

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Projectgebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Beschrijving planvoornemen	6
2.3	Stedenbouwkundige afweging en inpassing	7
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijker ordening (Barro)	8
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	9
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1	Omgevingsvisie Heusden	10
3.3.2	Update Welstandsnota Heusden 2019	10
3.3.3	Woonvisie Heusden: tHuis in Heusden	10
4	OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1	Verkeer en parkeren	12
4.2	Geluid wegverkeer	12
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Bedrijven en milieuzonering	14
4.5	Geur agrarisch	15
4.6	Externe veiligheid	16
4.7	Ecologie en stikstof	17
4.8	Bodem	18
4.9	Water	20
4.10	Archeologie	20

4.11	Cultuurhistorie	21
4.12	Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r. – beoordeling	21
5	UITVOERBAARHEID	22
5.1	Economische uitvoerbaarheid	22
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
5.3	Procedure	22

Separate bijlagen:

Bijlage 1 Aerius berekening

Bijlage 2 Bodemonderzoek

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil twee levensloopbestendige seniorenwoningen aan de Pampas ong. te Vlijmen in de gemeente Heusden realiseren. Dit betreft een onbebouwd perceel in een woonwijk.

Dit initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'De Grassen, 1e fase' (d.d. 17 mei 2016). Het projectgebied is momenteel bestemd als 'Tuin', zonder de aanduiding bouwvlak. Hierdoor is de realisatie van woningbouw niet toegestaan op basis van het vigerend bestemmingsplan. Ten noorden van de twee beoogde woonpercelen wordt mogelijk een speelplek voorzien. Hiervoor is het eveneens wenselijk om de bestemming te wijzigen.

Om deze redenen is een ruimtelijke procedure nodig om het initiatief mogelijk te kunnen maken. In verband met de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet, heeft initiatiefnemer ervoor gekozen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aan te vragen (art. 3.1, eerste lid, sub c. jo. art. 2.12, eerste lid, sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Hierop is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat de hiervoor noodzakelijke verantwoording van het initiatief, waarin wordt onderbouwd en aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan het adres Pampas ong. te Vlijmen, in de gemeente Heusden. Het ligt binnen nieuwbouwwijk 'De Grassen 1^e fase'. De wijk heeft een groen, waterrijk en dorps karakter met kromme straatjes, brinken en singels met een ruime opzet. De Grassen heeft een totale oppervlakte van circa 43 hectare, waar een combinatie van vrijstaande woningen, tweekappers en geschakelde woningen zijn gerealiseerd. De wijk bestaat uit circa 825 woningen.

De wijk 'De Grassen' ligt in het noordoosten ten opzichte van de kern Vlijmen. De kern Vlijmen bestaat uit twee delen die van elkaar worden gescheiden door de A59. Het buitengebied van Vlijmen bestaat hoofdzakelijk uit agrarische gronden, groenstructuren en enkele versnipperde bebouwing. In het noordoosten van Vlijmen ligt het natuurgebied Engelermeer. Aan de oostzijde grenst de kern Vlijmen aan de buitenwijken van 's-Hertogenbosch. Ten zuidoosten van Vlijmen is natuureservaat Moerputten gelegen en ten zuidwesten van Vlijmen bevindt zich Nationaal park Loonse en Drunense Duinen.

Het projectgebied bestaat uit een drietal kavels. Deze staan kadastraal bekend als de gemeente Vlijmen, sectie N, nummers 7387, 7388 en 7389. Het projectgebied kent een oppervlakte van circa 1.460 m². Het betreft een open strook in de wijk. In de directe omgeving zijn diverse woonpercelen gelegen met verschillende typen grondgebonden woningen. In figuur 1.1 is de ligging ten opzichte van de kern Vlijmen en globale begrenzing van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1.1: Globale ligging en begrenzing projectgebied (bron: Google)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig projectgebied is het bestemmingsplan 'De Grassen 1^e fase', vastgesteld op 17 mei 2016, geldend. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan met de ligging van het projectgebied is opgenomen in figuur 1.2. In het bestemmingsplan is voor het projectgebied de enkelbestemming 'Tuin' opgenomen. De beoogde realisatie van twee levensloopbestendige woningen is niet toegestaan binnen deze bestemming. De op de plankaart met 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Tuinen, erven, verharding, parkeervoorzieningen behorend bij de aangrenzende woning, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Het hobbymatig houden van dieren.

Daarbij gelden de volgende bouwregels:

- Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd;
- De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bedraagt niet meer dan 1m;
- De maximale hoogte van andere erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter;
- De maximale bouwhoogte van andere bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter.

De beoogde realisatie van twee levensloopbestendige woningen kan gezien bovenstaande bestemmingsomschrijving en bouwregels niet worden gerealiseerd binnen de huidige 'Tuin'-bestemming. Dit geldt ook voor de beoogde speelvoorziening. Daarom wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'De Grassen 1e fase' (d.d. 10-05-2016) gemeente Heusden, met projectgebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die de voorliggende aanvraag mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor deze ontwikkeling. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied gelegen aan de Pampas ong. is momenteel onbebouwd en is een met gras begroeid omheind stuk grond. In de huidige situatie is het gebied ingericht en in gebruik als weiland ten behoeve van het grazen van enkele boerderijdieren. Het gebied is aan de noordzijde direct gelegen aan een speeltuin met enkele speelvoorzieningen. De overige zijden grenzen aan bebouwde kavels, de weg Pampas en een parkeerterrein. In de nabije omgeving van het projectgebied zijn hoofdzakelijk woningen gelegen. Aanzichten van de huidige situatie zijn weer-
geven in figuur 2.1.



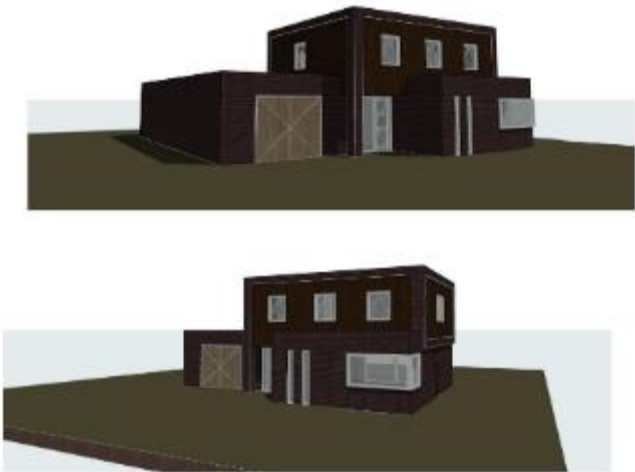
Figuur 2.1: Aanzicht huidige situatie projectgebied (bron: Google Earth)

2.2 Beschrijving planvoornemen

Initiatiefnemer heeft het voornemen om twee levensloopbestendige seniorenwoningen te realiseren op twee kavels van gelijke grootte. De woningen worden levensloopbestendige seniorenwoningen, wat betekent dat de belangrijkste woonfuncties, zoals de woonkamer, keuken, badkamer en ten minste één slaapkamer, op de begane grond zijn gesitueerd. Beide woningen bestaan uit drie bouwlagen, waaronder een kelder, de begane grond en de eerste verdieping. De eerste verdieping is daarbij ondergeschikt van omvang. Beide woningen worden gerealiseerd met een plat dak. De gronden rondom de woning op het kavel worden ingericht en gebruikt als in- en uitrit, tuin, erfafscheiding en overige groenvoorzieningen. Een impressie en plattegrond van de woningen is weer-
geven in figuur 2.2. Figuur 2.3 geeft een overzicht van de toekomstige inrichting van het projectgebied. De woningen worden geschikt als levensloopbestendige nultredenwoningen, geschikt voor senioren. Verder is het streven dat de woningen met nul op de meter worden gerealiseerd.



Figuur 2.2: Toekomstige inrichting (bron: Kuiper Hoevenaars architecten)



Figuur 2.3: Impressie en plattegronden te realiseren woningen (bron: Kuiper Hoevenaars architecten)

2.3 Stedenbouwkundige afweging en inpassing

Ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet De Grassen

Het projectgebied is gelegen in een recent tot ontwikkeling gekomen woonwijk, de 1^e fase van de ontwikkeling van De Grassen. Voor de ontwikkeling van De Grassen is de visie dat het stratenpatroon van lanen, linten, straatjes en plantsoenen zal ogen alsof het in de tijd is gegroeid en met variatie aan woningen is ingevuld. Diverse woningtypen staan naast elkaar en verspringen in de rooilijn. Daarnaast zal het woongebied in alle opzichten moeten voldoen aan de eisen van volwaardig eigentijds en toekomstgericht wonen in bouwtechnische, sociale, bouweconomische en milieutechnische zin. Om te komen tot dit gewenste landelijk-dorpse woonmilieu zijn c.q. worden de volgende uitgangspunten gehanteerd in de ontwikkeling van De Grassen:

- geen rechte straten;
- sfeer en woningdichtheden 18 woningen per hectare;
- een ruige openbare ruimte mag best;
- de auto dichtbij;
- gebiedskwaliteiten bestaande uit een krachtig woon- en leefmilieu en een sterke identiteit.

Rondom het projectgebied zijn de beoogde kenmerkende kronkelende straten goed herkenbaar. Ook kenmerkt de directe omgeving zich door een variëteit aan woningtypen. Oostelijk van het projectgebied is een aantal tweekappers gerealiseerd, zuidoostelijk zijn vrijstaande woningen in een woonervorm gerealiseerd, terwijl westelijk en noordelijk overwegend aaneengebouwde woningen te vinden zijn. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap.

Inpassing projectgebied

Het projectgebied betreft een rechthoekig, onbebouwd gedeelte binnen de wijk. De oorspronkelijk beoogde opzet met een groene as centraal in de wijk, waarvan het projectgebied het meest noordelijke deel vormt, is

inmiddels verlaten. Zuidelijk van het projectgebied zijn deze gronden onderdeel geworden van de tuinen bij de aan weerszijden gerealiseerde woningen. Het projectgebied is qua omvang, vorm en situering (aan de weg Pampas en ten opzichte van omliggende woningen) geschikt om twee woningen te realiseren. Hiermee wordt een doelmatige en logische invulling van deze resterende open zone bewerkstelligd. Het noordelijk perceel zal mogelijk als speelplek worden ingericht.

Het realiseren van levensloopbestendige nultredenwoningen voor senioren vormt qua programma en doelgroep een welkome aanvulling op het reeds gerealiseerde aanbod in de wijk. Daarnaast kan hiermee een op deze plek passende invulling worden gevonden, waarbij qua positionering en vormgeving ten opzichte van de omliggende bestaande woningen rekening wordt gehouden met de belangen van deze betrokkenen. De woningen zullen uit één ondergrondse en één bovengrondse bouwlaag bestaan, met een ondergeschikte tweede bouwlaag met een plat dak. Deze moet ondergeschikt zijn, omdat het om levensloopbestendige nultredenwoningen gaat. Daarnaast wordt de ruimtelijke impact hierdoor beperkt. De bouwmassa's worden bovendien zodanig gepositioneerd dat deze niet recht tegenover de woningen aan de overzijde van de weg Pampas komen. Hierdoor wordt de impact op het uitzicht en privacy voor deze woningen beperkt.

Met de beschreven stedenbouwkundige uitgangspunten kunnen de woningen zorgvuldig worden ingepast binnen de wijk.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Doorwerking

Onderhavig initiatief aan de Pampas ong. heeft geen nationaal belang. De Nationale Omgevingsvisie vormt derhalve dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van twee levensloopbestendige woningen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijker ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In mei 2016 is het Barro op enkele punten geactualiseerd.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorziening.”* In het kader van woningbouw stelt artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van een woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Doorwerking

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van twee vrijstaande levensloopbestendige woningen. Daarmee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bepaalt in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Ladder voor duurzame verstedelijking is bij dit initiatief dan ook niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken

bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Doorwerking

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied. Daarmee wordt extra verstedelijking in het buitengebied voorkomen en voldoet het aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimte gebruik.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau, met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Doorwerking

Volgens de 'Interim omgevingsverordening' is het projectgebied aangeduid als 'Stedelijk gebied' (figuur 3.1). Daarmee zijn artikelen geldend binnen het projectgebied. In het kader van onderhavig initiatief waarbij twee woningen worden gerealiseerd, is voornamelijk artikel 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' van belang. In dit artikel staat het volgende beschreven:



Figuur 3.1: Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' (bron: Interim

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

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

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*

- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende;
- e. ruimte voor de opvang van water;
- f. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- g. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

In onderhavig initiatief wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde woningen zijn energieneutraal, worden gerealiseerd op een braakliggend terrein binnen stedelijk gebied waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en tijdens het ontwerp is rekening gehouden met het creëren van voldoende ruimte voor de opvang van water op eigen terrein. Derhalve is onderhavig initiatief in lijn met de regels uit de Interim omgevingsverordening, geldend op onderhavig projectgebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Heusden

Op 28 maart 2023 is de Omgevingsvisie Heusden vastgesteld. De visie vormt de strategische vertaling voor de fysieke leefomgeving. De visie gaat in op de samenhang tussen gezond en levendig wonen, perspectief voor goedondernemerschap, waardevolle natuur en boerenland- schap en de klimaatdoelstellingen. De visie vormt tevens de basis voor het gemeentelijke omgevingsplan. De visie is vastgelegd in de bovenge- noemde vier ambities geldend binnen de 11 kernen van de gemeente. De algemene uitgangspunten van de visie beschrijven dat de toekomst van Heusden zich kenmerkt door een sterke onderlinge verbondenheid, waarbij men naar elkaar omziet en een helpende hand reikt wanneer dat nodig is. Zodoende worden onderlinge verschillen omarmd, waardoor een dynamische en sociale gemeenschap ontstaat.

In de visie worden ook gebiedsgerichte doelen aangehaald. Deze doe- len vormen de gebiedsgerichte vertaling van de vier thema's uit de visie. Op deze manier wil de gemeente aansluiten bij concrete behoefte die er in de verschillende kernen bestaat. Zo staat voor Vlijmen o.a. het vol- gende beschreven:

- Men is positief over het voorzieningenniveau, hoewel er onder met name jongeren ook behoefte is aan een meer divers aanbod van horeca en winkels om elkaar te ontmoeten;
- De algemene leefbaarheid en sociale cohesie wordt als vrij gemid- deld ervaren in de kern Vlijmen;
- Inwoners zijn minder positief over het verkeer. Er is met name over- last van hardrijders, maar ook de drukte, de ontsluitingen en onvei- lige kruisingen worden als problematisch ervaren;
- Er wordt aandacht gevraagd voor het openbaar groen op zowel straatniveau als in de parken.

Onderhavig initiatief is gelegen binnen de nieuwe woonwijk 'De Gras- sen'. Hierover wordt kort aangehaald dat de voltooiing hiervan een be- langrijke bijdrage levert aan het woningtekort dat inmiddels tot een nati- onale taakstelling heeft opgeleverd van 1 miljoen woningen tot en met 2030. Daarnaast wordt aangehaald dat het voltooiën van o.a. 'De Gras- sen' bijdraagt aan het versterken van het draagvlak voor het centrum en het voorzieningenniveau in de kern.

Doorwerking

Onderhavig initiatief, waarbij twee levensloopbestendige woningen wor- den gerealiseerd in de nieuwbouwwijk 'De Grassen' draagt bij aan het tegengaan van het woningtekort. Tevens levert dit een bijdrage aan het versterken van het draagvlak voor het centrum en het voorzieningenni-iveau in de kern Vlijmen. Daarnaast kan met de ontwikkeling van deze woningen een positieve bijdragen worden geleverd aan het groen op straatniveau, daar waar het projectgebied momenteel een relatief een- voudig grasveld is.

3.3.2 Update Welstandsnota Heusden 2019

Op 14 mei 2019 is de 'Update Welstandsnota Heusden 2019' vastge- steld. Hierin is het projectgebied aangeduid als bebouwingstype 'BT – W7'. In de welstandsnota staat dit bebouwingstype aangeduid als 'The- matische bebouwing'. Over dit type bebouwing staat het volgende be- schreven:

Bij zowel de in- als uitbreidingen in de gemeente vanaf de jaren '90 is veel aandacht besteed aan architectuur en uitstraling. Daardoor hebben de complexen een eigen sfeer en identiteit. Deze specifieke verschij- ningsvorm is vaak tot stand gekomen met een beeldkwaliteitsplan. On- danks de sterke architectonische uitstraling kan ook geconcludeerd wor- den dat de wijken veelal geen relatie hebben met de omliggende woon- gebieden. De architectonische hoofdlijnen van de bebouwing verschillen per complex en zorgen voor uniformiteit. Individuele initiatieven en ont- wikkelingen zijn mogelijk en leiden over het algemeen niet tot schending van de oorspronkelijke waarde.

In deze gebieden is er bovendien geen sprake van een bijzonder publie- kelijk belang en daarom zijn ze welstandsvrij. De architectuur is zo van- zelfsprekend dat hierop eenvoudig voortgeborduurd kan worden. De be- woners worden in staat geacht om zelf adequaat te kunnen sturen op de kwaliteit van hun woonomgeving.

Doorwerking

De beoogde woningen zijn zo ontworpen, dat ze passend zijn binnen de omgeving. Qua materialisatie, kleurstelling, e.d. wordt voortgeborduurd op reeds gerealiseerde woningen nabij het projectgebied. De welstands- nota vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.3.3 Woonvisie Heusden: tHuis in Heusden

Op 22 september 2020 heeft de gemeenteraad van Heusden de Woon- visie 2020 - 2025 'tHuis in Heusden' vastgesteld. Deze woonvisie 'tHuis

in Heusden' is een visie op hoofdlijnen die tot 2025 richting geeft aan jaarlijks op te stellen uitvoeringsprogramma's met betrekking tot wonen

Belangrijke onderwerpen in de woonvisie zijn nieuwbouw (uitbreiding en inbreiding), het actueel houden van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving. Meer specifieke onderwerpen zijn onder andere wonen & zorg en de huisvesting van starters, senioren, arbeidsmigranten en woonwagengebouwen. Deze visie moet bijdragen aan verbreding en verruiming van de woonkwaliteiten in Heusden, voor iedereen.

Verder volgt uit de visie dat de gemeentelijke grondexploitatie niet langer meer het belangrijkste uitgangspunt is. Ook particuliere initiatieven krijgen een kans.

De woonvisie gaat ervan uit dat de provinciale prognoses voor de komende jaren wat meer ruimte gaan bieden en dat Heusden dan meer woningen mag bouwen. Die extra ruimte wil de gemeente dan vooral benutten voor woningen in het goedkopere segment voor zowel starters als senioren, want daar is op dit moment de behoefte het grootst. Ook particuliere inbreidingslocaties voor meerdere woningen komen daarvoor in aanmerking. Tot nu toe gold er een beleidsregel dat er op eigen grond maar één woning gebouwd mag worden, maar dit uitgangspunt is niet langer van toepassing. Bij inbreiding van nieuwbouw dient die inbreiding zich te voegen naar de sfeer en het karakter van de bestaande omgeving, waarbij het wenselijk is dat deze door de inbreiding worden versterkt.

Het verder uitbouwen van een gevarieerd woningaanbod betekent aandacht voor zowel kwantitatieve als kwalitatieve dimensies. Bij woonkwaliteiten gaat het concreet om de zorg voor een diversiteit (in verschijningsvorm, omvang, gebruik, sociaal, huur, koop en prijsklasse) aan woningen die duurzaam, kwalitatief hoogwaardig en levensloopbestendig zijn. Hiervoor hanteert de gemeente een aantal generieke kwaliteitscriteria.

Doorwerking

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief voor nieuwbouw van 2 woningen. De gemeente Heusden heeft een resterende woningbouwopgave. In kwantitatief opzicht past het planvoornemen binnen de regionale afspraken.

De beoogde woningen worden gerealiseerd binnen een bestaande wijk. In par. 2.3 is reeds beschreven op welke wijze de realisatie van de 2 woningen past binnen de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de bestaande woonwijk. Programmatisch vormt de invulling met levensloopbestendige nultredenwoningen voor senioren een aanvulling op het bestaande woonprogramma in de wijk. Door een deel van het projectgebied vrij te houden voor de realisatie van een speelplek, wordt ook bijgedragen aan de collectieve voorzieningen in de wijk.

Het planvoornemen ziet op de realisatie van levensloopbestendige nultreden seniorenwoningen. Hiermee wordt de doelgroep senioren met zorgvraag bediend. Dit is één van de doelgroepen, die in de generieke kwaliteitscriteria voor nieuwbouw specifiek wordt benoemd. Conform de kwaliteitscriteria bestaan de woningen uit één (bovengrondse) bouwlaag met een ondergeschikte opbouw. De woningen worden gebouwd volgens de checklist 'Levensloopbestendige woningen bouwen' van de gemeente Heusden, die richtlijnen voor de inrichting van verschillende typen ruimten in levensloopbestendige woningen bevat.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Een wijziging of toevoeging van functies kan gevolgen hebben voor de verkeer- en parkeersituatie. In dit geval worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De effecten van deze ontwikkeling op de aspecten verkeer en parkeren kunnen achterhaald worden middels de CROW-publicatie 381. Met behulp hiervan wordt berekend of de ontwikkeling zorgt voor een hogere verkeersgeneratie en/of parkeerbehoefte. In de toekomstige situatie moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden ook mag het initiatief geen onevenredig negatieve invloed hebben op de verkeersdrukten en –veiligheid. Op onderhavig projectgebied gelden de parkeernormen die zijn opgenomen in de ‘Nota Parkeernormen Heusden 2016’ (d.d. 24 mei 2016).

Verkeer

In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie van de huidige functie in het projectgebied en de toekomstige functie berekend. Voor de kerngetallen is uitgegaan van de maximale situatie rekening houdende met een ligging in ‘rest bebouwde kom’ in een ‘matig stedelijk’ gebied zoals beschreven in CROW-publicatie 381.

Uit de berekening kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van de twee vrijstaande levensloopbestendige woningen zorgt voor een toename van slechts 5,2 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Gezien de zeer geringe toename worden geen onevenredig negatieve effecten op de verkeerssituatie verwacht. De woningen worden ontsloten op de weg Pampas. Aanpassingen aan de omliggende wegen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Functie	Aantal / oppervlakte	Kengetal	Verkeersgeneratie (max.)
Huidige situatie			
Onbebouwd	N.v.t.	0 mvt/etmaal	0 mvt/etmaal
Totaal			0 mvt/etmaal
Toekomstige situatie			
Koop, huis, vrijstaand	2 woningen	2,6 mvt/etmaal	5,2 mvt/etmaal
Totaal			5,2 mvt/etmaal
Verschil / totaal			5,2 mvt/etmaal

Parkeren

Gezien onderhavige planlocatie in de huidige situatie onbebouwd is, zijn momenteel geen parkeervoorzieningen aanwezig. In de beoogde situatie zal wel parkeerbehoefte ontstaan en zullen voorzieningen getroffen moeten worden. Voor de realisatie van onderhavig initiatief hanteert de gemeente Vlijmen de parkeernormen zoals opgenomen in de ‘Nota Parkeernormen Heusden 2016’ (d.d. 24 mei 2016). In navolgende tabel is de parkeerbehoefte van onderhavig initiatief berekend. Voor de kerngetallen is uitgegaan van de maximale situatie rekening houdende met een ligging in ‘rest bebouwde kom en buitengebied’ zoals beschreven in de parkeernota van de gemeente Vlijmen.

Functie	Aantal / oppervlakte	Kengetal	Parkeeropgave
Koop/huur, vrijstaand	2 woningen	2,3 pp per woning ¹	4,6 parkeerplaatsen
Totaal			4,6 parkeerplaatsen
Totaal			5 parkeerplaatsen

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat onderhavig initiatief zorgt voor meer verkeer binnen het projectgebied. Echter is de extra verkeersgeneratie dusdanig klein dat er geen onevenredig negatieve effecten op de verkeersdrukten worden verwacht. Daarnaast blijkt uit de berekeningen dat voor onderhavig initiatief in totaal 5 parkeerplaatsen worden vereist, waarvan 1 openbaar toegankelijk. De kavels bieden genoeg ruimte om ten minste 2 parkeerplaatsen per woning te realiseren. Ook in de openbare ruimte rondom het projectgebied is voldoende ruimte om ten minste 1 parkeerplaats te realiseren. Er worden 2 parkeerplaatsen voorzien in het noordelijk perceel.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2 Geluid wegverkeer

Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidshinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor een geluidsgevoelig object. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï betreft 48 dB. Industrielawaai en railverkeerslawaaï zijn nabij het projectgebied niet aan de orde.

Doorwerking

Het initiatief ziet op de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten. De wegen in de directe omgeving van het projectgebied betreffen 30

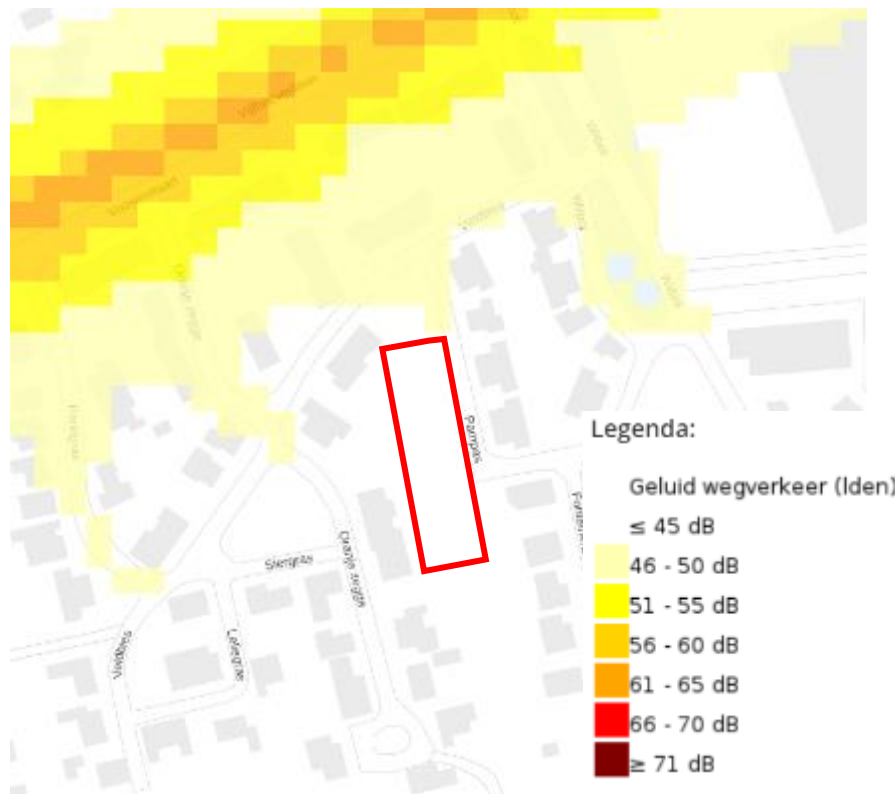
¹ Waarvan 0,3 openbaar toegankelijk

km/uurwegen zonder geluidzone. In het kader van de ontwikkeling van fase 1 van de Grassen is reeds een bestemmingsplan opgesteld (bestemmingsplan 'De Grassen 1^e fase, vastgesteld op 17 mei 2016, kenmerk NL.IMRO.0797.GRAS1-VG01). In dit bestemmingsplan is voor het thema 'Geluid wegverkeer' destijds onderzoek uitgevoerd (d.d. 27 oktober 2015). Voor het toetsingskader van dit onderzoek zijn de verkeersgegevens in mvt/weekdagemaal aangehouden voor de wegen Vijfhoevenlaan en Verdilaan voor het jaar 2026, afkomstig uit het verkeersmodel 'Combinatievariant De Grassen/Victoria 2026' (Grontmij, 2015). Het snelheidsregime op de Vijfhoevenlaan en Verdilaan bedraagt 50 km/h. Uit dit onderzoek blijkt dat de 48 dB-contouren van de in de omgeving gelegen wegen met een wettelijke geluidzone op grote afstand van het onderhavige projectgebied liggen. Het is daarmee duidelijk dat het vaststellen van hogere waarden voor onderhavig plan niet noodzakelijk is. Ook is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het wegverkeerslawaaai voldoende geborgd. Er is geen aanleiding tot nader onderzoek of nadere maatregelen. Gezien het akoestisch onderzoek is gebaseerd op de verkeersgegevens in mvt/weekdagemaal voor het jaar 2026 en onderhavig initiatief vóór 2026 gerealiseerd wordt, kan worden aangenomen dat verkeersgegevens voldoende representatief zijn en het akoestisch onderzoek toepasbaar is. Tevens vindt volgens de kaart 'Geluid van Wegverkeer' (Atlas Leefomgeving, gegevens van RIVM, 2021) geen relevante geluidbelasting plaats van omliggende wegen op het projectgebied (incl. 30 km/uurwegen). De ter plaatse verwachte geluidbelasting vanwege het wegverkeer is minder dan 45 dB. Bij een dergelijke lage geluidbelasting is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen verzekerd.

Conclusie

De resultaten uit het onderzoek wegverkeerslawaaai ten behoeve van bestemmingsplan 'De Grassen, 1e fase' kunnen voor onderhavig initiatief worden aangehouden. Onderhavig projectgebied is namelijk gesitueerd in de kern van woonwijk de Grassen. Daarnaast hebben er geen fysieke veranderingen plaatsgevonden aan de wegen die zijn onderzocht. In het

kader van de Wgh zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Deze bevindingen worden bevestigd door actuele informatie van het RIVM. In onderhavig projectgebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het wegverkeerslawaaai.



Figuur 4: Uitsnede kaart 'Geluid van Wegverkeer' t.p.v. projectgebied (bron: Atlas Leefomgeving)

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de

volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Doorwerking

Regeling NIMB

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 2 levensloopbestendige vrijstaande woningen. Het aantal woningen blijft ruimschoots onder het

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	5,2
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Tabel 4.1: NIBM-rekentool (bron: Ministerie van IenE/Kenniscentrum)

aantal woningen, zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekende mate’. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Daarnaast is een berekening gemaakt door middel van de NIBM-tool (tabel 4.1). Op basis van deze tool wordt berekend of de extra voertuigbewegingen die het initiatief oplevert, in betekenende mate bijdraagt op de luchtkwaliteit. Uit de uitsnede van de NIBM-tool kan worden geconcludeerd dat de extra voertuigbewegingen niet in betekenende mate bijdragen op de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de vestiging van de beoogde functie. Volgens de kaarten van het RIVM was de concentratie PM_{2,5} in 2022 ter plaatse circa 10,2 µg/m³, de concentratie PM₁₀ circa 17,1 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 13,5 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer. Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt zodoende geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de plantontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of

aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemeente gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadtoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking

Omgevingstype

In voorgaande paragraaf zijn de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’ beschreven. Aan de hand van deze omschrijvingen kan het omgevingstype van het projectgebied worden beschouwd als een ‘rustige woonwijk’. Het projectgebied is gelegen in een woonwijk aan de rand van de kern Vlijmen, waarbij de hoofdzakelijke functie in de omgeving van het projectgebied bestaat uit wonen of wijk gebonden voorzieningen.

Invloed omgeving op initiatief

In de omgeving van het projectgebied liggen enkele bedrijven en andere milieubelastende functies. In tabel 4.2 is de ligging van deze functies weergegeven met de eigenschappen en richtafstanden behorende bij deze

functies. Aangezien woningen gevoelige objecten zijn is gekeken naar de maximale richtafstand. Uit het overzicht blijkt dat de woningen niet binnen de richtafstand tot de betreffende functies worden gerealiseerd. Hierdoor is er geen sprake van belemmeringen. Het voorgenomen initiatief maakt geen milieubelastende functie mogelijk.

	Functie	Adres	Milieucategorie	Richtafstand (m)	Daadw. afstand (m)
1	Schoonheidssalon	Pampas 1	1	10	15
2	Gastouderopvang (kinderopvang)	Prachtriet 11	2	30	30
3	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) of Zaaden grasveredelingsbedrijf	Vijfhoevenlaan 6	2 of 3.2	30 of 100	155

Tabel 4.2: Richtafstanden milieucategorie

Conclusie

Er zijn geen milieubelastende activiteiten gelegen in de directe omgeving van het projectgebied. Bovendien zijn er reeds bestaande woningen dichterbij de bovengenoemde bedrijfsactiviteiten gelegen, waardoor de nieuwe woningen redelijkerwijs geen extra beperkingen op zullen leggen aan het desbetreffende bedrijf.

4.5 Geur agrarisch

Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissie-

normen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeente mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Doorwerking

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdieren geldt een vaste afstand. Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van circa 850 meter ten opzichte van het projectgebied. Daarmee bevinden er zich

geen veehouderijen binnen de gestelde 50 of 100 meter. Er is geen sprake van een belemmering voor de belangen van een veehouderij.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt inzichtelijk gemaakt middels de achtergrondbelasting, ofwel cumulatieve geurbelasting van alle aanwezige veehouderijen, in een gebied. In figuur 4.1 is middels de kaart achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt wat het woon- en leefklimaat is ter plaatse van het projectgebied.

Op de geurkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat het projectgebied is gelegen in een gebied met als achtergrondwaarde 0-3 ouE/m³, wat wordt gezien als kwaliteit leefomgeving ‘zeer goed’.



Figuur 4.1: Kaart achtergrondbelasting geur Noord-Brabant met projectgebied rood omcirkeld (bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)

Conclusie

Veehouderijbedrijven worden niet belemmerd door de onderhavig plan. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan op basis van de kaart ‘Achtergrondbelasting geur’ van de provincie Noord-Brabant worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking

hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het *plaatsgebonden risico* (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het *groepsrisico* (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

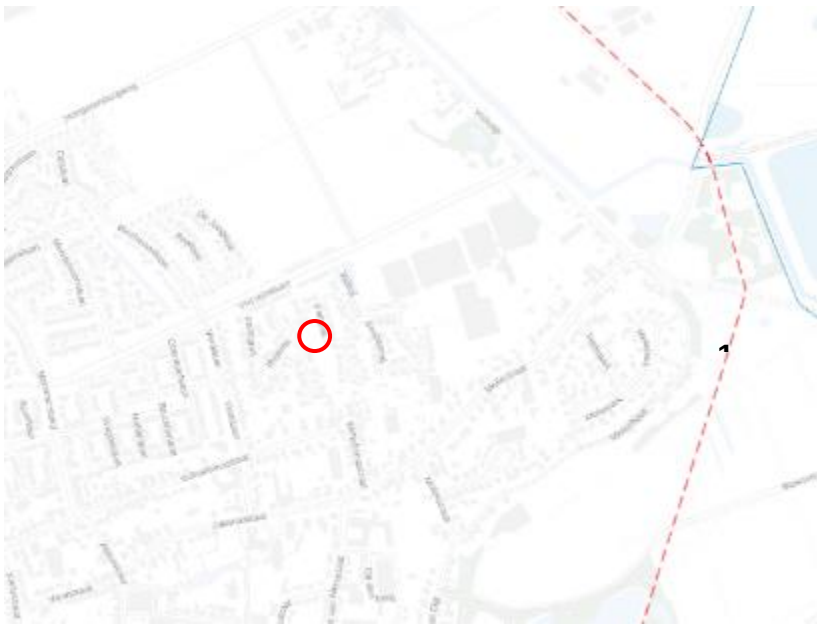
Doorwerking

Risicobronnen in de omgeving van het projectgebied worden in kaart gebracht met de Atlas Leefomgeving. Figuur 4.2 weergeeft een uitsnede van de kaart ter hoogte van het projectgebied. Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

	Naam inrichting	Adres	Risicoafstand	Daadw. afstand
1	Defensie Pijpleiding Organisatie	-	50 m* / 100 m**	870 m

- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

Uit de risicokaart van Atlas Leefomgeving (zie figuur 4.2) blijkt dat op circa 870 meter afstand van het gebied een aardgasleidingen is gelegen. Onderstaande tabel weergeeft de kenmerken van deze buisleidingen. Geconcludeerd kan worden dat het projectgebied buiten het invloedsgebied van deze risicobron ligt. Er is geen sprake van een verantwoordingsplicht van het groepsrisico.



Figuur 4.2: Ligging risicobronnen in de omgeving (bron: Atlas Leefomgeving). Projectgebied globaal rood omkaderd.

* Invloedsgebied bij 100% letaliteitsafstand

**Invloedsgebied bij 1% letaliteitsafstand

Conclusie

Het aspect ‘externe veiligheid’ zorgt niet voor belemmeringen.

4.7 Ecologie en stikstof

Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de

uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en ver-

ordeningen. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Stikstofdepositie

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State bepaald dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming mag worden gebruikt voor het onderdeel Natura 2000 (gebiedsbescherming) van de Wet natuurbescherming. Per plan dient aangetoond te worden dat er geen toename is van de stikstofdepositie.

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de stikstofdepositie in de bouwfase (uitspraak ECLI:NL:RVS:2022:3159). Met deze uitspraak is bepaald dat de zogenoemde partiële bouwvrijstelling, die is geregeld in artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming en artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming niet juist is. Het is verplicht om voor een ruimtelijk initiatief de stikstofdepositie van zowel de bouwfase als de gebruiksfase te berekenen.

Doorwerking

Gebiedsbescherming (incl. Stikstofdepositie)

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek' en 'Kampina & Oisterwijkse Vennen', zijn gelegen op een afstand van 8,3 kilometer en 10,6 kilometer. Onevenredig negatieve effecten van het plan op Natura 2000 is gezien haar aard, omvang en ligging t.o.v. de Natura 2000-gebieden uit te sluiten. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten.

In verband met onderhavig initiatief waarbij twee levensloopbestendige vrijstaande woningen worden gerealiseerd, is voor zowel de bouw- als gebruiksfase een AERIUS-berekening uitgevoerd. De volledige berekening is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

In de omgeving van het projectgebied zijn voorts geen gebieden aanwezig, behorende tot het Natuurnetwerk Nederland. Negatieve effecten op dergelijke gebieden zijn niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het projectgebied betreft een onbebouwde strook grond, gelegen centraal in een betrekkelijk recent ontwikkelde woonwijk. Het projectgebied is momenteel ingericht als weide en is, met uitzondering van een transparante erfafscheiding, onbebouwd. Gezien de inrichting van het projectgebied en de aard van de omgeving, alsmede op basis van in het verleden uitgevoerd flora- en fauna-onderzoek (in het kader van het bestemmingsplan 'De Grassen 1^e fase'), is het projectgebied niet geschikt als habitat voor strikt beschermde soorten. Ook is op voorhand duidelijk dat het geen essentieel foerageergebied voor beschermde soorten betreft. Het voorkomen van algemene, niet-jaarrond beschermde vogelsoorten in en direct rondom het projectgebied is niet uitgesloten. Het verdient met het oog op de zorgplicht en het voorkomen van overtreding van de Wnb, om de werkzaamheden voor de realisatie van het initiatief aan te vangen voorafgaand aan het broedseizoen, dat ca. 15 maart aanvangt. Verder is de aanwezigheid van algemene, niet strikt beschermde kleine zoogdiersoorten (zoals egel) niet uitgesloten. Ten aanzien van deze soorten is eveneens de zorgplicht van toepassing. Voor de uitvoering van het plan vormt dit geen belemmering.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Bodem

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesa-

neerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Doorwerking

In het kader van onderhavig initiatief is door Lankelma Geo-, milieu- en funderingstechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit dit rapport zijn onderstaand weergegeven. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,0 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de grondmengmonsters MM1 (bovengrond) en MM2 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht 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. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese ‘onverdacht’ kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief. De bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.9 Water

Toetsingskader

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundige systeem in het projectgebied is opgebouwd en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Water- en Milieuplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerprogramma 2022-2027 Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving van het Waterschap Aa en Maas, het Waterplan Heusden 2018-2022, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

- Vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- Schoon houden – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Doorwerking

Grondwater

Op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (regels geconsolideerd 21-03-2023, geometrie 01-10-2022), blijkt dat het projectgebied niet is gelegen binnen een zone betreffende de thema's (grond)waterbescherming, waterveiligheid of waterberging.

Oppervlaktewater

Met onderhavig initiatief worden geen nieuwe oppervlaktewateren gerealiseerd of aanpassingen gedaan aan bestaande oppervlaktewateren. Nabij het projectgebied zijn geen oppervlaktewateren aanwezig waarmee rekening gehouden dient te worden. Wel zijn enkele kleinschalige wateren en waterhuishoudkundige voorzieningen nabij het projectgebied gelegen. Met onderhavig initiatief zijn geen nadelige gevolgen verwacht voor deze wateren en waterhuishoudkundige voorzieningen aan de orde.

Afvalwater en hemelwater

Huishoudelijk afvalwater dient te worden aangesloten op de ter plaatse bestaande riolering. Het afvalwater van de afzonderlijke percelen zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het gemeentelijke rioleeringsstelsel. Hiertoe zal in het projectgebied een nieuwe riolering worden aangelegd, die wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Gezien het beperkte aantal woningen en de beperkte te verwachten hoeveelheid afvalwater, worden in dit opzicht geen belemmeringen verwacht.

Het planvoornemen zal tot een toename aan verhard oppervlak leiden, omdat het thans geheel onverhard is. Het zal naar verwachting echter niet leiden tot een toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m², waardoor een compensatieverplichting conform de waterschapsreggeving niet vereist is. Het hemelwater dient echter wel gescheiden te worden afgevoerd van het afvalwater en wordt niet afgevoerd via het riool, maar moet worden afgevoerd naar een infiltratievoorziening op eigen terrein. De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. Gedacht wordt aan het realiseren van een hemelwateropvang op eigen terrein, waarbij het hemelwater hergebruikt kan worden, in ieder geval ten behoeve van de toiletten. De capaciteit van de beoogde opvang zal ca. 5.300 liter bedragen. Door het hemelwater op deze wijze te hergebruiken, wordt invulling gegeven aan de voorkeursvolgorde conform het waterbeleid.

Conclusie

Er zijn geen specifieke waterbelangen in het projectgebied aan de orde, zoals de aanwezigheid van een waterkering, grondwaterbeschermingsgebied of watergang. Afvalwater en hemelwater zullen gescheiden worden afgevoerd. Dit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.10 Archeologie

Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking treedt. Voor deze onderdelen is daartoe in

de erfgoedwet voor de tussenperiode een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van ‘de verstoorder betaalt’ uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Doorwerking

In het kader van de ontwikkeling van fase 1 van de Grassen is reeds een bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is voor het thema ‘Archeologie’ destijds archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek verricht door BILAN. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 6 van bestemmingsplan ‘De Grassen, 1e fase’. In aanvulling op dit onderzoek is later een Programma van Eisen opgesteld en vervolgonderzoek verricht in de vorm van proefsleuvenonderzoek. Op basis van de betreffende archeologische onderzoeken is aangetoond dat de kans op het treffen van archeologische resten in het projectgebied klein is. Om die reden is in het projectgebied ook geen archeologische bestemming opgenomen. Dit aspect is reeds voldoende onderzocht en er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

De resultaten uit het archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek ten behoeve van bestemmingsplan ‘De Grassen, 1e fase’ (d.d. 17 mei 2016), kunnen voor onderhavig initiatief worden aangehouden. De kans op het aantreffen van archeologische resten in het projectgebied is laag. Dit aspect is voldoende onderzocht. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.11 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking

In en nabij het projectgebied zijn geen waardevolle monumenten of andere cultuurhistorische waarden aanwezig. Het optreden van negatieve effecten op cultuurhistorische waarden is uitgesloten.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r. – beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*”

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van twee levensloopbestendige vrijstaande woningen. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. In hoofdstuk 4 is daarnaast aangetoond dat de ontwikkeling geen significante milieu-invloed heeft op de omgeving. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5 UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt een plan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

In dit geval is er sprake van een bouwplan. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin het verhaal van kosten is verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de onderhavige aanvraag is (ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In deze paragraaf wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de vergunningaanvraag een omgevingsdialoog gehouden. Zo is er meermaals gesproken met de direct omwonenden van het projectgebied. Naar aanleiding van deze overleggen is het bouwplan aangepast. Het oorspronkelijke voornemen met

drie grondgebonden woningen is aangepast tot twee levensloopbestendige nultredenwoningen, die zich kenmerken door een ondergeschikte tweede bouwlaag. Door de aanpassing van het bouwplan is de ruimtelijke impact van het plan verminderd.

5.3 Procedure

Op de onderhavige aanvraag is de uitgebreide procedure van toepassing. De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp)omgevingsvergunning.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

