

**Aan het College van B & W
van de gemeente Heusden
Postbus 41
5250 AA VLIJMEN
info@heusden.nl**

Lent, 12 oktober 2021

Betreft:

Principeverzoek bouw woning Groenewoud 43 Drunen

Geacht college,

Namens cliënt, de heer van Drunen met het bedrijf Van Drunen Hoveniers gevestigd aan Groenewoud 43 (5151 RM) Drunen, wil ik u verzoeken een principe uitspraak te doen over medewerking aan het volgende plan.

Aanleiding

De heer van Drunen, is eigenaar en gebruiker van het perceel in de bebouwde kom aan de Groenewoud 43 te Drunen. Op dit perceel gelegen tussen Groenewoud 41 en 47, wil hij een vrijstaande woning bouwen.

Om de bouw van de woning mogelijk te maken dient daartoe het bestemmingsplan voor deze locatie gewijzigd te worden. Alvorens het plan verder uit te werken horen wij graag of u bereid bent om medewerking te verlenen aan de realisering van een woning op dit perceel.

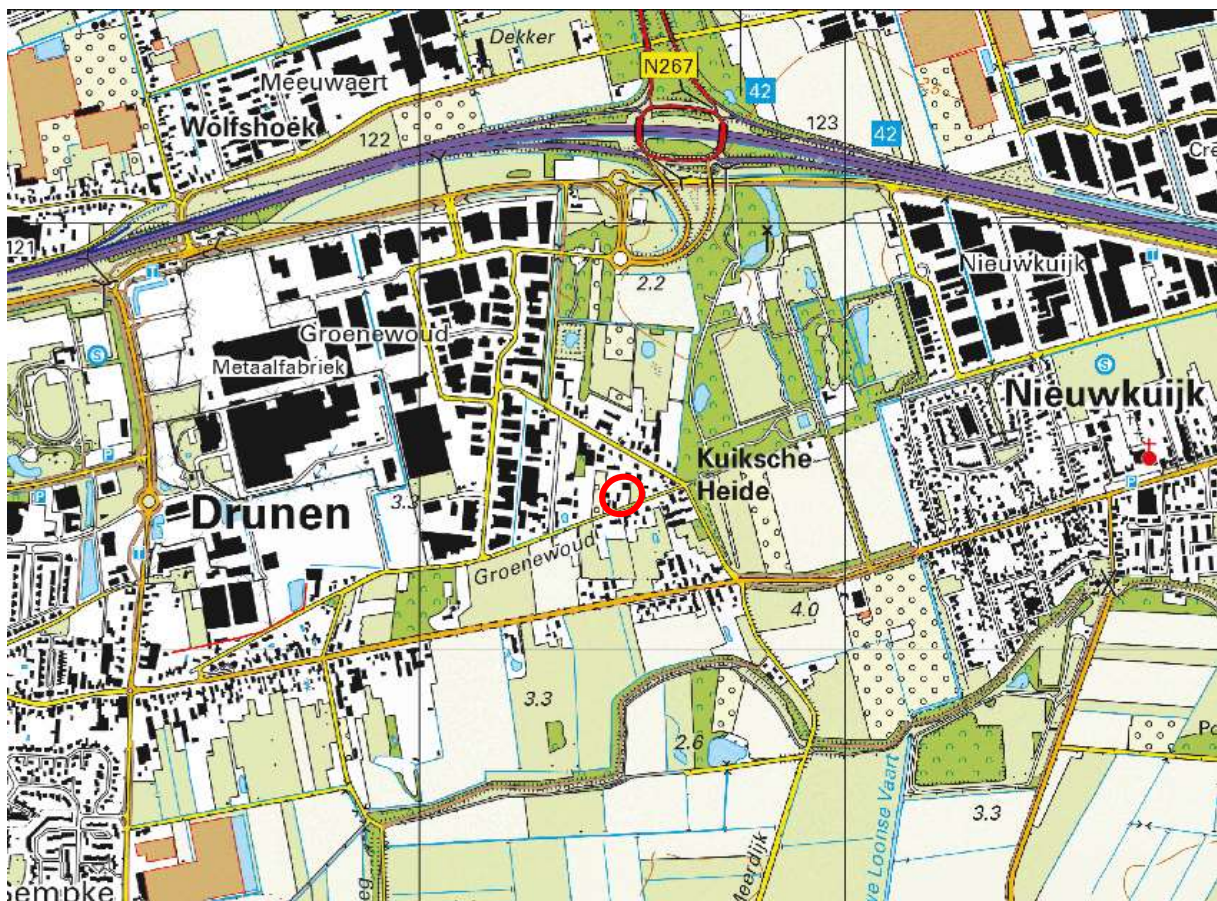
De locatie

De locatie is gelegen aan de Groenewoud 43. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Drunen, sectie K nummer 2847. Het perceel is 1.190 m² groot.

De locatie maakt deel uit van het Bedrijvenpark Groenewoud. Dit bedrijventerrein bestaat uit twee delen. Het westelijk deel geeft huisvesting aan de grote metaalbedrijven die zich verenigd hebben in de zogenaamde Metal Valley. Het oostelijk deel is kleinschaliger van opzet en hier zijn circa 100 kleinere bedrijven gehuisvest. De locatie maakt deel uit van het oostelijk deel van dit terrein.

Ruimtelijk vormt de Groenewoud de overgang van stedelijk gebied naar het buitengebied. Het ligt ingeklemd tussen de kernen Drunen en Nieuwkuijk, die van elkaar gescheiden worden door een groene wig (Kuiksche Heide). De weg maakt deel uit van de historische wegenstructuur. In de tweede helft van de vorige eeuw heeft het bedrijventerrein zich hier ontwikkeld. Het historische karakter van de weg is nog herkenbaar aanwezig in de oude boerderijen die van oudsher gevestigd zijn in het bebouwingslint, dat later opgegaan is in het aan de noordzijde ervan gelegen bedrijventerrein. De zuidzijde van Groenewoud maakt deel uit van het buitengebied en kent een meer open en groen karakter. De laatste decennia heeft hier ook verdichting van bebouwing opgetreden.

In noordelijke richting wordt eenvoudig aangesloten op de regionale en nationale wegenstructuur (N267 en A59). Ten zuiden loopt de lokale verbindingsweg tussen Drunen en Nieuwkuijk (Bosscheweg).



Figuur: situering



Figuur: kadastrale situatie Groenewoud 43 en foto huidig straatbeeld



Op de locatie is momenteel het hoveniersbedrijf gevestigd van de heer van Drunen. Op het perceel is een bedrijfsloods aanwezig voor de stalling/opslag van materieel voor het bedrijf. Ter plekke vinden geen activiteiten plaats, deze worden uitgevoerd op locatie van opdrachtgevers. De loods staat achter op het perceel en is circa 260 m² groot. Het voorterrein is verhard en in gebruik als erf voor opslag en stalling.

De locatie wordt aan de westzijde begrenst door de woning Groenewoud 41 en aan de oostzijde door de woning Groenewoud 47. Ook aan de overzijde van de weg zijn diverse burgerwoningen gelegen, waaronder enkele recent gerealiseerde.

Het plan

Het plan is om op het perceel aan Groenewoud 43 een nieuwe woning te realiseren. Ruimtelijk is er op het perceel voldoende ruimte om een woning in te passen.

Het perceel heeft een frontbreedte van circa 18 meter. Hiermee is er voldoende ruimte voor een bouwperceel waarop één woning toegevoegd kan worden. De woning wordt een vrijstaand gelegen woning in landelijke sfeer met bijgebouwen. Hiermee wordt voorzien in de traditionele vraag naar vrijstaande woningen. Bij de uitwerking van het plan zal voldaan worden aan de geldende bouwregels voor woningen wat betreft inhoud van de woning, afstand tot perceelsgrenzen en bouwhoogtes.

Om de bouw en ruimtelijke inpassing mogelijk te maken, zal het hier gevestigde hoveniersbedrijf uiteindelijk verdwijnen. De bestaande loods zal daartoe gesloopt worden. De onbebouwde gronden zullen van een tuininrichting voorzien worden en erf voor bijbehorende bouwwerken en parkeren.



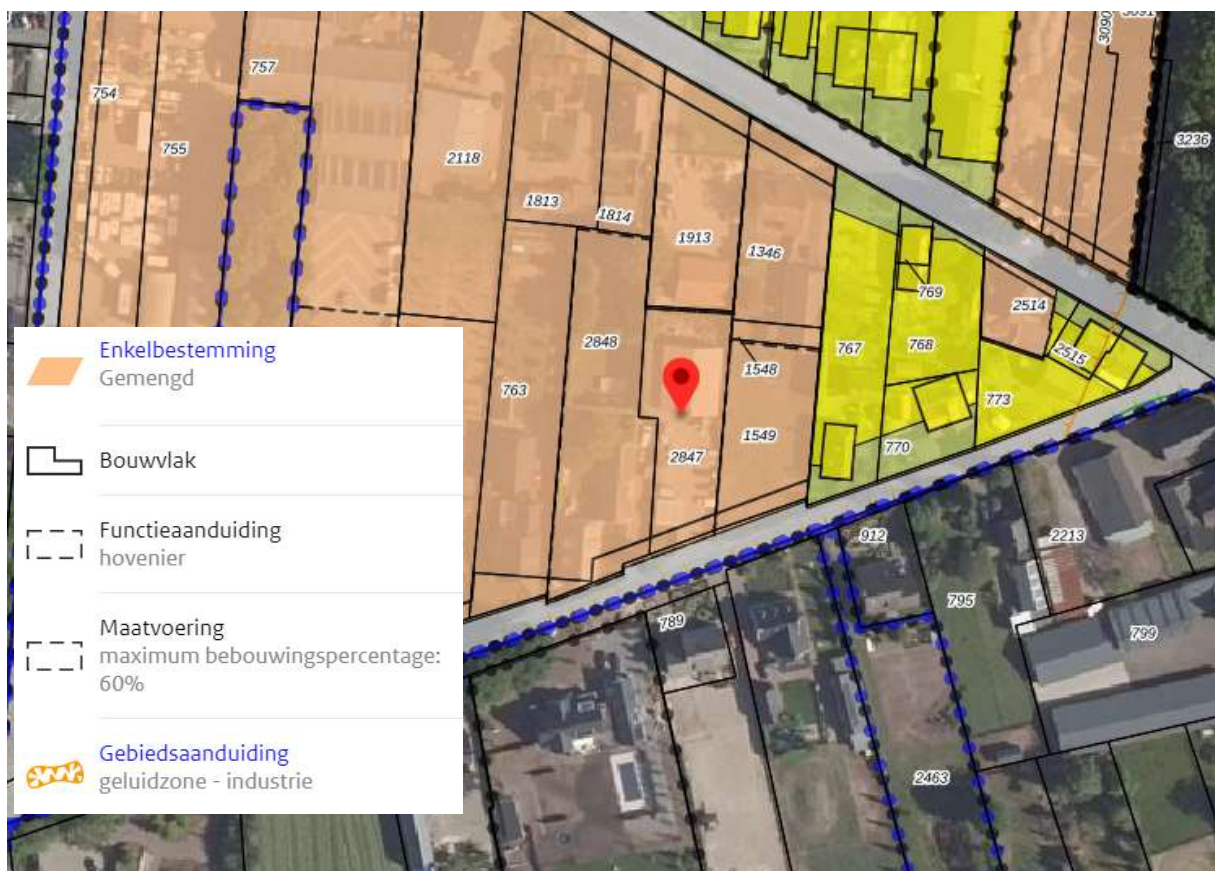
Figuur: beoogde situering nieuwe woning (indicatief)

Bestemmingsplan

De locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan Herziening Drunen uit 2014. De planlocatie is bestemd als Gemengd, met een functieaanduiding dat ter plaatse een hoveniersbedrijf is toegestaan (inclusief woning Groenewoud 41). Er is een bouwvlak aangegeven, dat voor maximaal 60% bebouwd mag worden. Over het gehele bedrijventerrein ligt een geluidzone-industrie.

De gronden binnen de bestemming Gemengd zijn onder andere bestemd voor bedrijven in de milieucategorie A en B (bedrijven die geacht worden passend te zijn in een gemengd woongebied), dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, wonen, en nutsvoorzieningen.

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht indien de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden, tenzij een hogere waarde is vastgesteld. Met uitzondering van nieuwbouw ter vervanging van bestaande geluidsgevoelige bebouwing, waarvoor op basis van een bestemmingsplan reeds omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend.



Figuur: BP Drunen Herziening 2014

Woonvisie Heusden 2014-2024

De Woonvisie Heusden 2014-2024 "Dromen waarmaken" is op 14 januari 2014 vastgesteld. Deze visie geeft een doorkijk op langere termijn over de gewenste ontwikkeling op het gebied van wonen.

De woonvisie heeft als titel "Dromen waarmaken". Deze verwoordt de opvatting dat inwoners van Heusden zoveel mogelijk zelf moeten kunnen bepalen hoe ze willen wonen. De gemeente vindt het belangrijk dat de inwoners binnen de gemeente een wooncarrière

kunnen doorlopen. Daarbij is bijzondere aandacht voor mensen die vanwege inkomen of gezondheid beperkte kansen op de woningmarkt in Heusden hebben. De gemeente koestert de variëteit aan identiteiten en benut de kans die nieuwbouw biedt om deze variatie te versterken. Dat is ook nodig gezien de demografische ontwikkelingen in de komende periode.

In de woonvisie zijn de volgende speerpunten van beleid opgenomen:

1. bewoners maken Heusden (zelf initiatief);
2. waarborging van de betaalbaarheid;
3. inspelen op groeiende vraag naar wonen met zorg;
4. nieuwbouw als kans voor variatie en initiatief van bewoners;
5. benutten kracht bestaande wijken.

Op basis van de Woonvisie wordt duidelijk dat gebouwd kan worden voor de autonome lokale behoefte. De toevoeging van één woning kan opgenomen worden in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, passend binnen de regionale afspraken.

Wel dient aan de randvoorwaarden te worden voldaan, die te maken hebben met onder meer:

- stedenbouw;
- ruimtelijke ordening;
- verkeer en parkeren;
- geluid/milieu;
- infiltratie en water;
- volkshuisvesting;
- cultuurhistorie en archeologie;
- bodemgesteldheid.

Ruimtelijke inpassing

Voor een globale toets aan de randvoorwaarden voor de ruimtelijke inpassing van één woning op deze locatie, kan de volgende afweging gemaakt worden.

Stedenbouwkundig past toevoeging van één woning binnen de bebouwingstructuur van de Groenewoud in deze omgeving. Het oostelijk deel van de hoek Groenewoud-Kasteeldreef is hoofdzakelijk in gebruik voor wonen. De planlocatie maakt daar deel van uit. Kenmerkend is de aanwezigheid van vrijstaande woningen, die aan de noordzijde van de Groenewoud allen schuin georiënteerd zijn op de weg, de verkavelingsrichting volgend.

Inpassing van een woning in deze gemengde omgeving, met enkele bedrijven die passend zijn in een woonomgeving is ruimtelijk-functioneel aanvaardbaar. Na beëindiging van het

hoveniersbedrijf en de sloop van de bestaande loods, is er alle ruimte op het perceel voor de realisering van de woning.

De woning wordt direct ontsloten op de Groenewoud via de bestaande inrit. Op eigen terrein is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte van 2,3 parkeerplaatsen per woning.

Qua milieu-aspecten wordt de nieuwe woning ingepast in de omgeving. Op de gronden is met name het aspect geluid relevant, in verband met de geluidzoning van het bedrijventerrein en het wegverkeerslawaaï. Bij de recent gerealiseerde woningen (bv. Groenewoud 40) is gebleken dat inpassing van een nieuwe woning akoestisch haalbaar is, al dan niet met het verlenen van een hogere grenswaarde. Bij de verdere uitwerking zal dit nader onderbouwd worden.

Overige milieu-aspecten lijken op voorhand niet relevant te zijn. Wel zal bij een positief principebesluit dit onderdeel verder uitgewerkt worden.

Het bouwplan zal hydrologisch neutraal en binnen de uitgangspunten van het waterschap en het gemeentelijk waterbeleid, uitgevoerd worden. Dit houdt onder meer in dat het schone hemelwater afgekoppeld wordt, en zo veel als mogelijk ter plaatse geïnfiltreerd zal worden. Rond de planlocatie spelen geen directe waterbelangen, in de vorm van beschermde gebieden of waterlopen.

De woning zal voorzien in de lokale behoefte aan vrijstaande grondgebonden woningen. Deze zal zoveel als mogelijk duurzaam en levensloop bestendig uitgevoerd worden.

Het terrein waar de nieuwe woning geprojecteerd is, aangeduid als 'gebied met hoge verwachtingswaarden'. Dit houdt in dat voor zowel het bouwen van bouwwerken als voor diverse werken en werkzaamheden, geldt dat slechts mogelijk is indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze waarden weliswaar aanwezig zijn, maar deze niet worden geschaad. Met dien verstande dat er geen archeologisch onderzoek is vereist in het geval dat bouwplannen of werkzaamheden geen groter oppervlakte hebben dan 500 m² én waarbinnen de bodem tot ten hoogste 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd. In dit geval is, gezien de oppervlakte van de planlocatie, de verstoring minder dan 500 m².

De geschiktheid van de bodem voor de bouw van de woning zal in de vervolg fase onderzocht worden.

ManRO

Adviesbureau Ruimtelijke Ordening

Verzoek

Namens cliënt wil ik u verzoeken of u bereid bent om in principe medewerking te verlenen aan het geschetste plan voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel aan de Groenewoud 43 in Drunen. Dit via een aanpassing of afwijking van het bestemmingsplan.

Graag vernemen wij onder welke voorwaarden en via welke route en planning dit kan verlopen.

Uiteraard zijn cliënt en wij bereid om het plan nader toe te lichten en hierover met u in overleg te treden.

Wij hopen spoedig een reactie van u te mogen vernemen.

Met vriendelijke groet,



ManRO

Adviesbureau Ruimtelijke Ordening

Drs. H.P.M. (Henri) Manders

Castiliëstraat 75
6663 NT LENT

info@manders-advies.nl
06 – 40 53 47 06