

Toelichting Heusdenseweg 1 en 4, Herpt





Colofon

Titel: Toelichting Bestemmingsplan Heusdenseweg 1 en 4, Herpt
Opdrachtgever: Brickstone BV

Auteur(s): JS & NvdH
Versie: 0.2
Kenmerk: C.02
Datum: December 2024

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl | www.ditisdeessentie.nl



1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.2.1	Heusdenseweg 1	6
1.2.2	Heusdenseweg 4	6
1.3	Vigerend planologisch regime	6
1.3.1	Heusdenseweg 1	6
1.3.2	Heusdenseweg 4	8
1.4	Leeswijzer en bijbehorende stukken	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Omgeving plangebied	9
2.2	Huidige situatie.....	9
2.2.1	Heusdenseweg 1	9
2.2.2	Heusdenseweg 4	10
2.3	Toekomstige Situatie.....	10
2.3.1	Heusdenseweg 1	10
2.3.2	Heusdenseweg 4	11
2.4	Landschappelijke inpassing	12
2.4.1	Heusdenseweg 1	13
2.4.2	Heusdenseweg 4	15
3	Beleidskader.....	17
3.1	Rijk.....	17
3.1.1	Nationale omgevingsvisie	17
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.1.3	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening	19
3.2	Provincie	19
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-brabant.....	19
3.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	20
3.3	Gemeente	22
3.3.1	Structuurvisie	22
3.3.2	Omgevingsvisie Heusden	23
3.3.3	Woonvisie en volkshuisvesting.....	24
4	Planologische en milieutechnische aspecten	25
4.1	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	25



4.2	Bedrijven en milieuzonering	26
4.3	Verkeer en parkeren	27
4.3.1	Verkeer	27
4.3.2	Parkeren	28
4.4	Geluid.....	30
4.5	Externe veiligheid.....	31
4.6	Luchtkwaliteit.....	33
4.7	Bodem.....	34
4.7.1	Heusdenseweg 1	34
4.7.2	Heusdenseweg 4	35
4.8	Archeologie	36
4.9	Cultuurhistorie	37
4.9.1	Heusdenseweg 1	38
4.9.2	Heusdenseweg 4	38
4.10	Ecologie	39
4.11	Water	41
4.12	Geurhinder	44
4.13	Gezondheid.....	45
4.13.1	Endotoxinen	45
4.13.2	Geitenhouderijen.....	45
4.13.3	Spuitzones	45
5	Juridische planbeschrijving.....	47
5.1	Verantwoording planvorm	47
5.2	Algemene toelichting verbeelding	47
5.3	Algemene toelichting regels	47
6	Uitvoerbaarheid en procedure	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	49
6.2.1	reactie waterschap	49
6.2.2	reactie provincie Noord-brabant.....	50
6.2.3	Omgevingsdialoog	51
6.3	Procedure	51
7	Bijlage	52



1 Inleiding

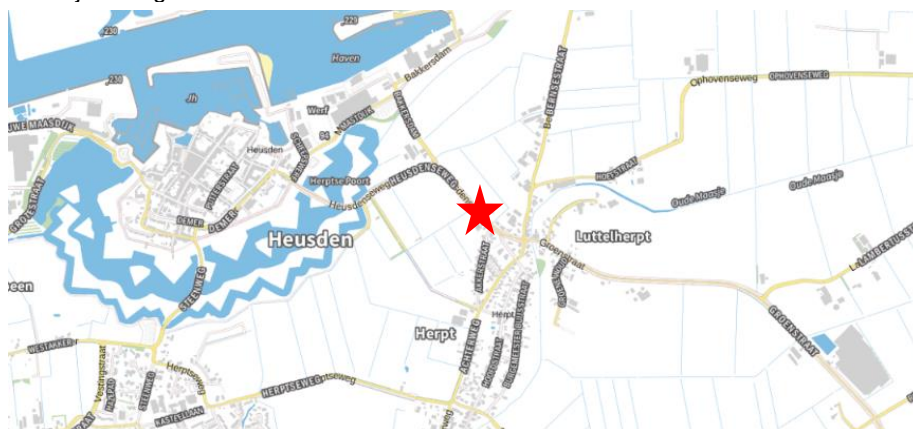
1.1 Aanleiding

In de kern Herpt vormen de locaties Heusdenseweg 1 en Heusdenseweg 4 de entree aan de westzijde van het dorp. Momenteel is op de Heusdenseweg 1 een agrarisch loonbedrijf met bedrijfswoning en buitenhuis gevestigd. Op de Heusdenseweg 4 is een paardenhouderij aanwezig welke is omringd door agrarisch gebied. De bedrijfsactiviteiten op beide locaties zijn gestopt waardoor de mogelijkheid is ontstaan om de locatie te herontwikkelen naar woningbouw. Initiatiefnemer is voornemens op beide locaties een gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren voor doelgroepen.

De beoogde herontwikkeling past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van de vigerende bestemmingsplannen. Voor beide percelen is het noodzakelijk om de bestemming te wijzigen door middel van een partiële herziening artikel 3.1 van de Wro. Voorliggend bestemmingsplan vormt het nieuwe planologisch-juridische kader voor de locaties.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locaties Heusdenseweg 1 en 4 in de kern Herpt, gelegen in het buitengebied van de gemeente Heusden (figuur 1). Het plangebied ligt op de westelijk grens van de kern, en overschrijdt deze grens ook naar het landelijke gebied in het westen. Beide percelen zijn inzichtelijk weergegeven in figuur 2 waarbij de locatie zijn weergegeven met 1 en 4.



figuur 1. Locatie aanduiding beoogde ontwikkeling



figuur 2. Weergave Heusdenseweg 1 en 4



1.2.1 HEUSDENSEWEG 1

Op de Heusdenseweg 1 is het voormalige loonbedrijf gevestigd, deze is kadastraal gelegen in de gemeente Heusden, Sectie F met perceelnummers 1399 en 1411. Tevens ligt hieronder de bedrijfswoning met buitenhuis, deze liggen in de kadastrale percelen 1278, 1474 en 1475. Naast het bedrijf en bijbehorende woningen horen de kadastrale percelen 1410 en 1478 ook bij het plangebied, hier zal namelijk de landschappelijke inpassing van de Heusdenseweg 1 plaatsvinden. De locatie heeft een oppervlakte van circa. 1,6 ha.

1.2.2 HEUSDENSEWEG 4

Op de Heusdenseweg 4 ligt een voormalige paardenhouderij. Deze locatie ligt in Sectie G en heeft het kadastrale perceelnummer 1118. De locatie heeft een oppervlakte van circa. 1,1 ha.

1.3 Vigerend planologisch regime

Hieronder wordt per deellocatie toegelicht hoe de locaties planologisch zijn opgebouwd.

1.3.1 HEUSDENSEWEG 1

Op Heusdenweg 1 zijn twee bestemmingsplannen vigerend. Ten eerste het bestemmingsplan "Herpt", onherroepelijk vastgesteld door de gemeente Heusden op 14 november 2012 (figuur 3). Op dit deel van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Bedrijf en de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. Daarnaast is een bouwvlak aanwezig met de maatvoering 'maximum goothoogte 5,5 meter' en zijn de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' en gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' van toepassing. Binnen de 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' is het mogelijk de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar 'Wonen' en 'Tuin' met de realisatie van in totaal 9 woningen, daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

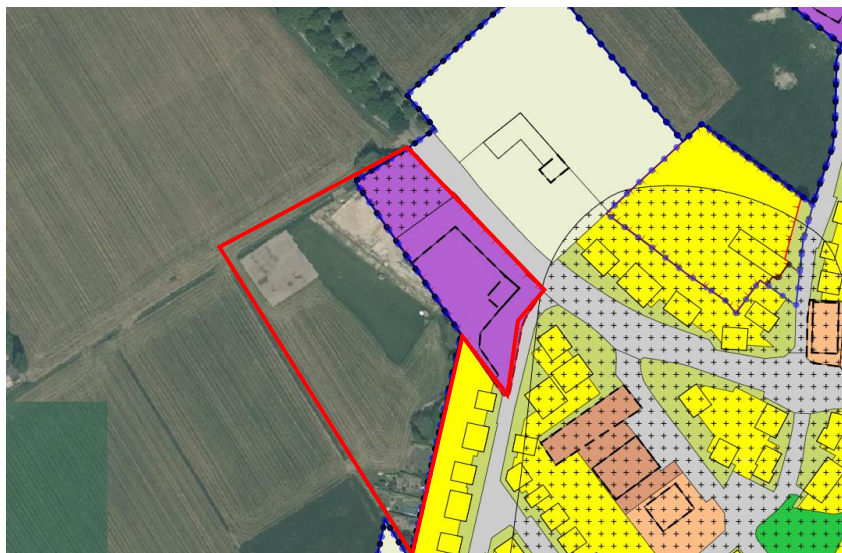
- a. het bedrijf dient ter plaatse te zijn beëindigd;
- b. het totaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 9 woningen, met dien verstande dat maximaal 70% vrijstaand, 70% half-vrijstaand en 40% rijenwoningen gebouwd dient te worden;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m;
- e. de oppervlakte bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling onder h;
- f. de vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;
- h. de nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- i. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast, in welk kader in elk geval een natuuronderzoek dient te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat kan worden voldaan aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
- j. bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing mag, ofwel 10% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte van de woning tot een maximum van 850 m³, ofwel 10% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m²;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing mogen niet onevenredig worden aangetast;
- l. bij vrijstaande woningen dienen ten minste 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- m. bij half vrijstaande woningen dienen ten minste 2 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd, waarvan 1 op eigen terrein en 1 in de openbare ruimte;
- n. bij rijenwoningen dienen 1,8 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd in de openbare ruimte, met dien verstande, dat bij een hoekwoning 1 parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd en 0,8 in de openbare ruimte;



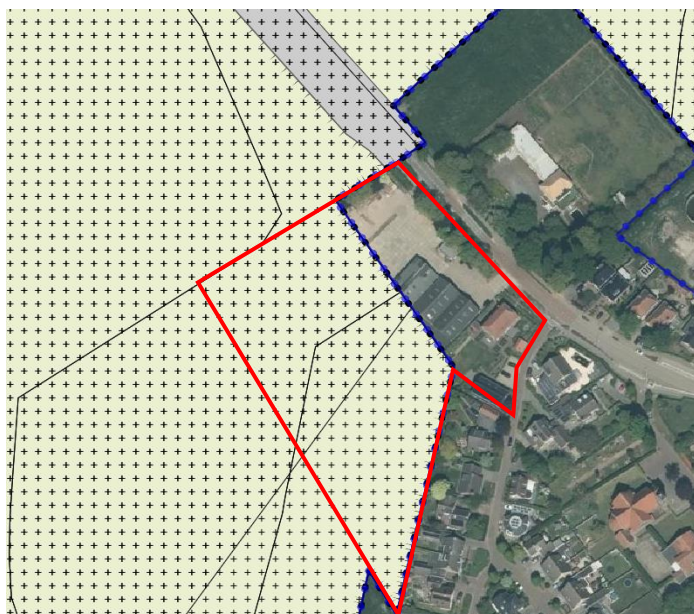
o. er wordt voorzien in maximaal één extra ontsluiting op de Heusdenseweg.

Daarnaast geldt het bestemmingsplan "Heusden Buitengebied", onherroepelijk vastgesteld op 14 januari 2013 (figuur 4). Hier geldt de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermde stadsgezicht', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 2'. Verder zijn ook de gebiedsaanduidingen 'openheid', 'schootsvelden' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' van toepassing.

Op de Heusdenseweg 1 ligt een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van maximaal 9 woningen. De herontwikkeling van deze locatie is daarin, onder voorwaarden, dus al voorzien.



figuur 3. Bestemmingsplan Herpt



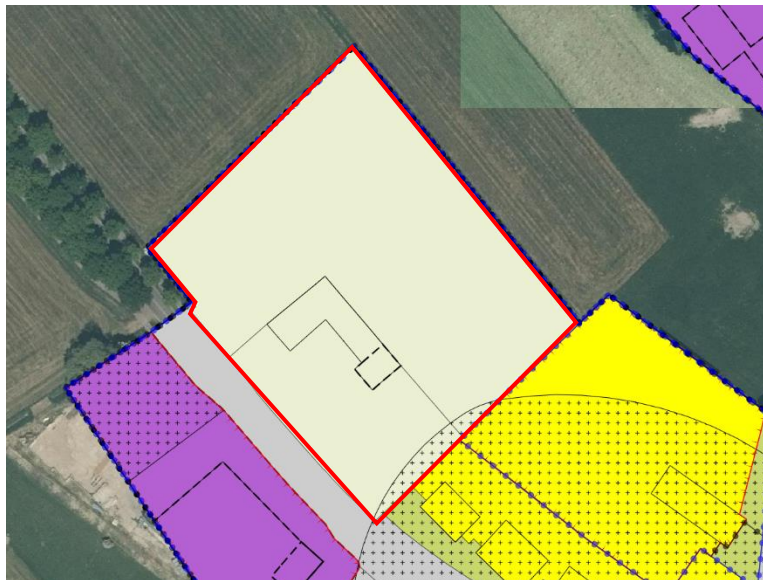
figuur 4. Heusden buitengebied, 4^{de} herziening



1.3.2 HEUSDENSEWEG 4

Heusdenseweg 4 ligt in zijn geheel in het bestemmingsplan “Herpt”, onherroepelijk vastgesteld door de gemeente Heusden op 14 november 2012 (figuur 5). Op dit deel van het plangebied gelden de enkelbestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch – paardenhouderij’. Op de planlocatie is een bouwvlak aanwezig en een functieaanduiding ‘bedrijfswoning’.

Het noordoostelijke deel van het plangebied, ter plaatse van Heusdenseweg 4, heeft een agrarische bestemming. Onderhavige ontwikkeling is in strijd met de vigerende bestemming.



figuur 5. Bestemmingsplan Herpt

1.4 Leeswijzer en bijbehorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader worden gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 is het plan nader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, luchtkwaliteit, bodem, et cetera. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving aan bod, gevolgd door de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te volgen procedure in hoofdstuk 6.



2 Planbeschrijving

2.1 Omgeving plangebied

Onderhavig planvoornemen is gelegen in de kern Herpt. Herpt is een relatief kleine landelijke kern in de gemeente Heusden en ligt ten zuidoosten van de vestiging Heusden. De kern Herpt dateert al uit de 10^e eeuw en is gebouwd op stroomruggen langs de Maas. De bebouwing van Herpt kenmerkt zich door het ovaalvormige lint van boerderijen en is daarmee een typisch donkdorp. Het agrarische dorp is omgeven door bouwland en weilanden. De omgeving is dan ook een open en onbeschermd gebied in tegenstelling tot de naastgelegen kern Heusden, dit is namelijk een ommuurde vestiging. Herpt ligt in de schootsvelden van deze vestiging en dit is nog altijd terug te zien aan de doorzichten in het landschap en aan het open buitengebied. De kern bestaat uit drie evenwijdige dorpsstraten en wordt ontsloten in het zuidwesten middels de Herptseweg richting Oudheusden, in het oosten middels de Groenstraat richting de A59 en in het noorden middels de Heusdenseweg richting Heusden. De bevolking van Herpt bestaat voornamelijk uit koppels met of zonder kinderen. Deze huishoudens hebben een relatief hoog inkomen. De bewoners van het dorp weten elkaar te vinden en de sociale cohesie is erg sterk. Daarnaast heeft Herpt een rustig en gemoedelijk karakter. Hierdoor woont men prettig in Herpt en is de vraag naar woningen hoog, met name de vraag vanuit starters en senioren. Het voorzieningenaanbod is niet hoog in de kern en ook ontmoetingsplaatsen ontbreken. Met toekomstige ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met deze opgaven. Middels herontwikkeling en inbreiding in de bestaande kern kunnen de belangrijke waarden 'dorps wonen, ruimte en naar elkaar omzien' behouden blijven en worden versterkt.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit de Heusdenseweg 1 en de Heusdenseweg 4 te Herpt. In de huidige situatie is op het plangebied bebouwing aanwezig in de vorm van een gedateerde paardenhouder en loonbedrijf. Het plangebied ligt aan de noordelijkwestelijke entree van Herpt, namelijk aan de Heusdenseweg. Deze weg verbindt de kern Herpt met de kern Heusden. Het gehele plangebied is in het omringd door agrarische percelen met uitzondering van het zuidoosten waar de woonwijk start. Navolgend wordt de huidige situatie van de twee locaties beschreven.

2.2.1 HEUSDENSEWEG 1

Op de Heusdenseweg 1 bestaat de aanwezige bebouwing uit een voormalig loonwerkersbedrijf met achterliggend agrarisch gebied. Aansluitend op het loonwerkersbedrijf bevindt zich een bedrijfswoning met buitenhuis, deze vallen momenteel onder een bedrijfswoning. Het loonwerkersbedrijf draagt momenteel niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de dorps entree. In totaal is er circa 4800 m² verhard oppervlakte. In figuur 6 is het plangebied weergegeven op de luchtfoto, hierin is ook de aanwezige bebouwing zichtbaar. Daarnaast maakt de huidige bedrijfswoning met buitenhuis onderdeel uit van de huidige situatie van het plangebied.



figuur 6. Luchtfoto -Impressies Heusdenseweg 1



2.2.2 HEUSDENSEWEG 4

Op de Heusdenseweg 4 bestaat de bebouwing uit een bedrijfswoning met aangrenzend een schuur ten behoeve van een paardenhouderij, tezamen beslaat het bebouwde oppervlak circa 550m². De huidige bebouwing is sterk gedateerd en draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De gronden rondom het erf zijn in gebruik als agrarisch grasland. Er zijn twee ontsluitingen op de Heusdenseweg aanwezig. In figuur 7 is het plangebied weer-gegeven op de luchtfoto, hierin is ook de aanwezige bebouwing zichtbaar.



figuur 7. Luchtfoto – Impressies Heusdenseweg 4

2.3 Toekomstige Situatie

Het plangebied is een geschikte inbreidingslocatie in Herpt en een mooie kans om de entree van het dorp te verfraaien. In deze paragraaf wordt de beoogde ontwikkeling uiteengezet.

2.3.1 HEUSDENSEWEG 1

Op de Heusdenseweg 1 zal in de toekomstige situatie de bestaande bebouwing worden gesloopt met uitzondering van de bedrijfswoning en bijbehorend buitenhuis. Door het agrarische loonbedrijf te saneren wordt een bedrijf met milieucategorie 3.1 uit de dorpskern verwijderd. Voor deze ontwikkeling wordt aangesloten bij de wijzing bevoegdheid in het bestemmingsplan. De bedrijfswoning en het buitenhuis krijgen een aparte woonbestemming en er worden 7 nieuwe woningen ontwikkeld. In de toekomstige situatie zijn er daarmee 9 woningen in het plangebied aangewezen, figuur 8 geeft een impressie van de toekomstige situatie.

Voor de 7 nieuw te ontwikkelen woningen bestaat het programma uit 4 rijwoningen en 3 kavels voor de vrije sector. De rijwoningen komen in de particuliere verhuur maar wel met op de betaalbare huurgrens die aansluit bij de grenzen voor sociale huur. Er wordt één ontsluiting op de Heusdenseweg gemaakt. Het is van belang dat de wegversmalling wordt aangepast, zodat de nieuwe ontsluiting goed aansluit op de Heusdenseweg en de wegversmalling niet voor belemmeringen zorgt. Toekomstige bewoners van de rijwoningen kunnen deels parkeren op eigen terrein en deels in openbaar gebied parkeren. De 3 woningen voor de vrije sector kunnen parkeren op eigen terrein. De tuin van deze woningen liggen in de schootsvelden van vestingstad Heusden. De openheid van het buitengebied wordt in de tuinen gewaarborgd doordat vanaf circa halverwege de tuin enkel hagen van 1,2 m hoogte zijn toegestaan. De bestaande openheid zal op deze wijze dan ook niet aangetast worden.

De herontwikkeling van Heusdenseweg 1 zal landschappelijk worden ingepast rekening houdend met de schootsvelden binnen de gemeente Heusden. Deze landschappelijke inpassing is bovendien een ontmoetingsplek voor bewoners uit Herpt aangezien één deel van de inpassing door iedereen te betreden zal zijn. Er zal dus extensieve recreatie plaats kunnen vinden in dit gebied. Bovendien wordt er een gezamenlijke moestuin gerealiseerd in dit openbare gebied en een wandelroute langs diverse nieuwe waterpartijen. Mede hierdoor wordt de sociale cohesie middels deze ontwikkeling in Herpt versterkt. De landschappelijke inpassing zorgt bovendien voor een aantrekkelijke entree van de kern Herpt. De landschappelijke inpassing wordt in paragraaf 2.4 nader toegelicht.



figuur 8. Impressie toekomstige bebouwing (links) en landschappelijke inpassing (rechts) Heusdenseweg 1

2.3.2 HEUSDENSEWEG 4

Op de Heusdenseweg 4 wordt de bestaande bebouwing in zijn geheel gesloopt. Gezien de gedateerde staat van de huidige paardenhouderij is voortzetting van bedrijfsmatige activiteiten bedrijfseconomisch niet interessant. De locatie leent zich daardoor goed voor een herontwikkeling. Initiatiefnemer is voornemens hier in totaal 24 woningen te ontwikkelen. De ontwikkeling bestaat uit een tweetal blokken van enerzijds grondgebonden woningen voor starters en anderzijds appartementen voor senioren met één hoekwoning.

Op figuur 9 is de nieuwe ontwikkeling weergegeven. Het rechter blok bestaat uit 9 grondgebonden woningen voor starters, waarvan één woning levensloopbestendig wordt gerealiseerd. De woningen krijgen geen eigen afgebakende achtertuin. Het linker blok bestaat uit 13 levensloopbestendige appartementen voor senioren met daarnaast één hoekwoning en één studio/starterswoning. Alle woningen bevinden zich in het goedkope en midden-segment. Parkeren vindt plaats parallel aan de Heusdenseweg waarbij gebruik wordt gemaakt van de twee bestaande ontsluitingen. Tussen de woningen en de parkeerplaats wordt een gezamenlijke tuin aangelegd waar bewoners samen kunnen komen, een gezamenlijk (moes)tuin kunnen onderhouden en kleinschalige evenementen met elkaar kunnen organiseren. Aangezien de starterswoningen geen eigen afgebakende achtertuin krijgen wordt het achterliggende agrarisch perceel ingericht als park en gezamenlijke buitenruimte. Alle woningen komen dus als het waren in een park te staan waar men kan spelen en recreëren.

Evenals de Heusdenseweg 1 zal ook de Heusdenseweg 4 landschappelijk worden ingepast, dat betreft het landschapspark waar de woningen in gepositioneerd worden. Deze landschappelijke inpassing zal naast een kwaliteitsimpuls van de omgeving en een bijdrage aan de biodiversiteit ook een groene ontmoetingsplaats voor Herpt worden. In de landschappelijke inpassing wordt namelijk een speelweide, paddenpoel en fruitboomgaard ingepast. Daarnaast kunnen bewoners van zowel de nieuwe ontwikkeling als uit andere delen van Herpt hier extensief recreëren door middel van de wandelpaden. Het nieuwe plan ter hoogte van de Bernestraat 5 sluit middels een bruggetje ook aan op het wandelpad van de landschappelijke inpassing zoals te zien is in figuur 9. De landschappelijke inrichting zorgt bovendien voor een bijdrage aan de nieuwe aantrekkelijke entree van de kern Herpt. Hierin blijven ook de laanstructuren behouden. De gronden van het landschapspark wordt gemeenschappelijk eigendom van de bewoners.



figuur 9. Impressie toekomstige bebouwing (links) en landschappelijke inpassing (rechts) Heusdenseweg 4

2.4 Landschappelijke inpassing

Bij de voorgenomen ontwikkeling aan de Heusdenseweg te Herpt wordt door het verwijderen van bedrijven ruimte gemaakt voor het inpassen van woningbouw. Dit betreft een inpassing aan de rand en de westelijke entree van het dorp, waarbij een ruime groene schil wordt aangelegd die naadloos aansluit op de omliggende landschappelijke omgeving. Deze groene schil vervult een cruciale rol in het verbinden van het nieuwe stedelijke gebied met het landschap, door ruimte te bieden voor recreatie, natuur en een gezamenlijke moestuin.

Op basis van een landschapsanalyse zijn de sterke punten van de locatie benut om de woningen zowel individueel als collectief goed in hun omgeving te laten passen. Het ontwerp is beïnvloed door diverse lijnen in het landschap, waarvan sommige zijn verdwenen en andere nog altijd aanwezig zijn. Belangrijk element is het Schootsveld, vanuit de locatie heeft men een fraai uitzicht op de vesting Heusden. Het vrije schootsveld blijft behouden door aan de groene randen geen bomen te plaatsen. In de oksels van de ontwikkeling worden deze alleen toegepast waardoor er, kijkend vanuit de vestingwerken, een verzachting optreedt van de ontwikkeling die geleidelijk overgaat in de aanwezige particuliere tuinen.

Deze historische en natuurlijke structuren zijn geïntegreerd in de specifieke vormgeving van functionele aspecten zoals de waterhuishouding, ontsluiting en visuele relaties met de omgeving, inclusief zichtlijnen naar Heusden.

De openheid van het landschap blijft behouden, terwijl delen van het plangebied worden omgezet van agrarisch gebruik naar natuurgebied. Toekomstig maaibeheer speelt hierbij een inleiding belangrijke rol in de ontwikkeling van de vegetatie. De groene schil vormt niet alleen een visuele overgang tussen het dorp en het omliggende landschap, maar biedt ook een openbare ruimte waar bewoners en mensen uit de omgeving kunnen wandelen, spelen en verblijven. In de schil is ruimte gereserveerd voor een gezamenlijke moestuin, waar zowel bewoners van het plangebied als uit de omliggende wijk groente, kruiden en fruit kunnen telen. De moestuin wordt een gemeenschappelijk project, waarbij de grootte flexibel wordt aangepast aan het succes en de betrokkenheid van de gebruikers, zonder dat het de vorm aanneemt van een volkstuincomplex.

De landschappelijke inpassing zorgt voor een duurzame verbinding tussen de woningbouw en de natuurlijke omgeving, waarbij zowel ecologische waarden als sociale interactie centraal staan. Het ontwerp draagt bij aan de versterking van de lokale biodiversiteit door het gebruik van inheemse planten en bomen, en biedt tegelijkertijd een hoogwaardige leefomgeving voor de bewoners. Zo wordt een balans gecreëerd tussen stedelijke ontwikkeling en landschappelijke kwaliteit, met respect voor het unieke karakter van de plek.

In de volgende paragrafen wordt de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling per deellocatie besproken. De gehele ontwikkeling bestaat uit twee afzonderlijke locaties: Heusdenseweg 1 en Heusdenseweg 4. Deze gebieden worden in de volgende paragrafen apart behandeld.



De reden hiervoor is dat Heusdenseweg 4 zich binnen het stedelijk gebied bevindt, terwijl Heusdenseweg 1 zich buiten het stedelijk gebied bevindt en daarom een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vereist. De aanpak voor deze kwaliteitsverbetering buiten het stedelijk gebied wordt verder uitgewerkt in paragraaf 2.4.1.

2.4.1 HEUSDENSEWEG 1

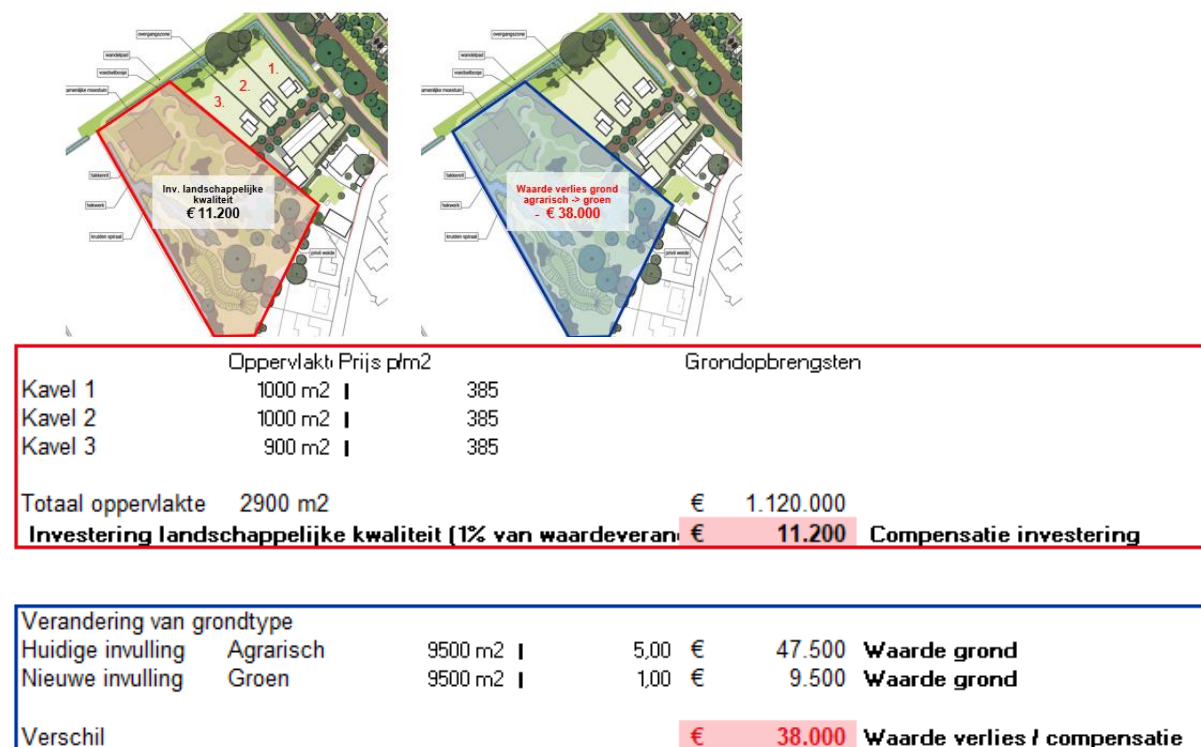
Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 van de Omgevingsverandering moet een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt, zorgen voor een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Deze verbetering moet zowel financieel onderbouwd zijn als passen binnen de omgeving. Bij stedelijke ontwikkelingen wordt een investering van 1% van de grondopbrengst voor het landelijke gebied geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

In het kader van de kwaliteitsverbetering van het project Heusdenseweg 1 wordt specifiek gekeken naar de gevolgen van het toekennen van kavels buiten het stedelijk gebied, met implicaties voor de landschappelijke kwaliteit. Dit proces vereist een investering in landschappelijke kwaliteit die in dit geval wordt geraamd op 1% van de grondopbrengst.

De uitbreiding van het stedelijk gebied omvat drie kavels: kavel 1 (+/- 1.000 m²), kavel 2 (+/-1.000 m²) en kavel 3 (+/-900 m²), met een totale oppervlakte van 2.900 m². De grondopbrengst van deze kavels wordt geschat op circa. €1.120.000. Op basis hiervan wordt de vereiste investering in landschappelijke kwaliteit bepaald op €11.200. Dit bedrag wordt aangewend voor de verbetering van de kwaliteit van het omliggende landschap, figuur 10.

Daarnaast vindt er een bestemmingswijziging plaats van agrarische gronden naar groenbestemming, waarbij een oppervlakte van 9.500 m² betrokken is. De waarde van agrarische gronden wordt geschat op €5 per m², wat resulteert in een totale waarde van €47.500. Na omzetting naar groenbestemming, met een waarde van €1 per m², daalt de grondwaarde tot €9.500. Dit resulteert in een waardevermindering van €38.000 voor deze oppervlakte.



figuur 10. Plangebied bestemmingsverandering



Voor de verdere inrichting van het landschap wordt een extra bedrag van circa €13.800 gereserveerd, dat wordt besteed aan onder andere grasvelden, beplanting, bomen, looppaden, waterpartijen en een moestuin (figuur 11). Deze investering is exclusief de toekomstige onderhoudskosten.



Gemaaid Grasveld	4550 m2	Eenheidsprijs	Eenheid	Totaal
Totaal investering:				1.543,82
Bloemrijk Grasveld	4550 m2	Eenheidsprijs	Eenheid	Totaal
Totaal investering:				1.543,82
Beplantingsvak	1900 m2	Eenheidsprijs	Eenheid	Totaal
Totaal investering:				2.216,38
Bloemrijk Grasveld	9 stuk	Eenheidsprijs	Eenheid	Totaal
Totaal investering:				3.303,77
Water	600 m2	Eenheidsprijs	Eenheid	Totaal
Totaal investering:				3.240,00
Voetpaden	400 m1	Eenheidsprijs	Eenheid	Totaal
Totaal investering:				111,60
Moestuin	625 m2	Eenheidsprijs	Eenheid	Totaal
Totaal investering:				1.875,00
Totale compensatie investering:				€ 13.800

figuur 11. Landschappelijke inpassingskosten

In totaal bedraagt de investering in de landschappelijke kwaliteit, inclusief inrichtingskosten, circa €40.200, exclusief beheer en onderhoud van het groen. Deze aanpak garandeert een aanzienlijke verbetering van de landschappelijke kwaliteit in lijn met de stedenbouwkundige uitbreiding.



Waarde vermindering grond	€	38.000	+
Investering Landschappelijke inpassing	€	13.800	
De compensatie kaliteitsverbetering	€	11.200	(-)
Totale kwaliteitsverbetering	€	40.600	
<i>(Waarde vermindering + Landschappelijke inpassing) - De compensatie kwaliteitsverbetering</i>			



figuur 12. Kwaliteitsverbetering Heusdenseweg 1 Herpt

Landschappelijke inpassing

De nadruk van het plan ligt hierbij op de open structuren die horen bij de omgeving van Heusden en het beschermde stadsgezicht. Zo ontstaan er een open uitnodigende structuur die semi openbaar is. Dit houdt in dat dit gebied openbaar is voor derden, maar het gebied ook afgesloten kan worden wanneer dit nodig is. Een gedeelte van het perceel blijft in privé gebruik en een gedeelte van het perceel wordt semi openbaar en toegankelijk voor derden. Dit is op onderstaand figuur weergegeven. Hierbij wordt ruimte voor infiltratie en berging uitgebreid door middel van een slootuitbreiding en extra waterpartijen. De bestaande graslanden worden ingeruild voor een speelse structuur die ruimte laat voor extensieve recreatie. Daarbij zal een gezamenlijke moestuin worden gerealiseerd waarbij het idee is dat hij in dienst staat van het dorp en zal worden beheerd door de initiatiefnemer. Het semiopenbaar gebied en privaat gebied, zoals afgebeeld op onderstaand figuur 13. Het gehele perceel blijft in eigendom van de initiatiefnemer.



figuur 13. Landschappelijke inpassing Heusdenseweg 1

2.4.2 HEUSDENSEWEG 4

De toekomstige inpassing bestaat uit appartementen en woningen met aan de binnenzijde een gezamenlijke groene ruimte in de vorm van een tweetal hoven en aan de buitenzijde een openbare ruimte met een parkachtige inrichting. De hoven krijgen een kleurrijke vegetatie en waarbij het maaiveld van de hoven verlaagd worden aangebracht zodat deze ook kunnen worden gebruikt voor waterberging. Bewoners kunnen individueel of gezamenlijk in de ruimte verblijven, ontmoeten of eventueel actief deelnemen aan het beheer van de tuin. De gewenste en noodzakelijke parkeerplaatsen krijgen een open verharding waardoor hemelwater geleidelijk kan infiltreren. Waardevolle bomen aan de weg worden in principe gehandhaafd en aangevuld in de hoven met bomen met een duidelijke hoogstam en meerstammige bomen. Inheemse soorten sluiten aan bij de landschappelijke omgeving, gelegen aan de buitenkant van de woningen en appartementen. Een variatie van in- en extensief maaibeheer creëert wandelpaden of open ruimtes voor spelende kinderen. Een mogelijke padenpoel staat in relatie tot de omliggende watergangen en verrijkt deze locatie en heeft een positieve invloed op de biodiversiteit. De volledige buitenruimte aan de Heusdenseweg 4 is openbaar toegankelijk gebied. Dit gebied is in eigendom van de VvE. Zij zijn daarmee ook verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud.



figuur 14. Landschappelijke inpassing Heusdenseweg 4



3 Beleidskader

3.1 Rijk

3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI richt zich op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI zijn verder belangrijke keuzes beschreven, te weten:

Een klimaatbestendige inrichting van Nederland.

Dat betekent dat Nederland zo wordt ingericht dat het de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;

De verandering van de energievoorziening.

Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat eerst wordt gekeken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;

De overgang naar een circulaire economie, waarbij tegelijk een concurrerend en aantrekkelijk vestigingsklimaat wordt geboden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;

De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland.

Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden. Zo worden de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland gebruikt. Voorbeelden zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden; Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een voorkeursvolgorde logistieke functies;

Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden. Het onderhavige initiatief speelt op lokaal niveau en is in lijn met de uitgangspunten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.



Doorwerking plangebied

De ontwikkeling staat in lijn met de toenemende klimaat veranderingen, hierbij wordt er veel ruimte gecreëerd voor het bergen en infiltreren van water. Dit gaat gepaard met diverse soorten begroeiing die in dienst van de biodiversiteit staan. Zodoende is er een klimaatbestendige inrichting gecreëerd die in evenwicht is met het landschap en de omliggende natuur.

3.1.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd. Deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Bro wordt een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Doorwerking plangebied

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Onderhavig planvoornemen betreft de ontwikkeling van 32 nieuwe woningen (één woning is reeds aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning en is daarom al bestaand), waardoor dit aangemerkt kan worden als stedelijke ontwikkeling. Derhalve is een laddertoets nodig.

Volgens de Omgevingsvisie Heusden (vastgesteld op 28 maart 2023) is er een sterk groeiende behoefte aan woonvormen met meerdere generaties, meer gezamenlijke ruimten en voorzieningen en aan meer ontmoetingsplekken in de buurt. De toename van het aantal woningen blijft zich naar verwachting tot 2040 ontwikkelen. Deze toename wordt volgens de Omgevingsvisie met name veroorzaakt door vergrijzing en door het aantal mensen dat van buiten Heusden zich vestigt in de gemeente. Dit zijn veelal jonge gezinnen. Daarnaast sluit het bestaande aanbod in de woningvoorraad onvoldoende aan op de huidige en toekomstige vraag.

Met de nieuwe gemeentelijke Woonvisie krijgen ook particuliere initiatieven 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. Aanvullend op de Woonvisie geeft de 'Beleidsregels particuliere woningbouwverzoeken gemeente Heusden 2021' aan dat minimaal 50% gebouwd moet worden voor doelgroepen.

Onderhavig planvoornemen speelt hierop in door woningen voor doelgroepen te ontwikkelen. Er worden namelijk diverse woonvormen gerealiseerd voor zowel starters als senioren waarbij op de Heusdenseweg 4 ook ontmoetingsruimten gerealiseerd worden in de vorm van gezamenlijke tuinen. Van de 31 woningen worden er 23 gerealiseerd voor starters en/of senioren. De doelgroepen starters en senioren zijn expliciet genoemd in de Woonvisie. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten vanuit volkshuisvesting en vormt het een passende ontwikkeling die inspeelt op de behoeftes in gemeente Heusden. Derhalve wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.



3.1.3 **BESLUIT EN MINISTERIËLE REGELING ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) borgen de nationale belangen uit de SVIR door de doorvertaling in juridische kaders. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

Doorwerking plangebied

Blijkens de kaarten van het Barro is het plangebied niet gelegen binnen een relevante ruintereservering op rijksniveau. De locatie is enkel gelegen binnen radarverstoringgebieden van enkele radarstations, waardoor maximale bouwhoogte van 113 meter t.o.v. NAP geldt. In onderhavige situatie komen de genoemde hoogtes met zekerheid niet in het geding. Het Barro en het Rarro vormen geen belemmering voor dit initiatief.

3.2 **Provincie**

3.2.1 **OMGEVINGSVISIE NOORD-BRABANT**

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: “Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit”. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Het interim is vastgesteld. De omgevingswet treedt in werking per 1 Januari 2024. Elk van de vijf hoofdpunten van de Brabantse Omgevingsvisie zijn uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling kunnen de volgende aandachtspunten een rol spelen, waarbij per punt is aangegeven hoe het initiatief hieraan voldoet:

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden.
- De provincie streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat de provincie aandacht heeft voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen.
- De provincie zet in op het vergroten van nabijheid als strategie om groei van de (auto)mobiliteit te beperken. Nabijheid en functiemenging van wonen, werken en voorzieningen dragen bij aan de ontwikkeling van nieuwe (en vernieuwing van) economische activiteiten.

Doorwerking plangebied

De huidige locatie bestaat uit een gedateerd agrarisch loonbedrijf en paardenhouderij in stedelijk gebied. Het voornemen van de provincie is om woningen te realiseren in met name bestaand stedelijk gebied. Naast het toevoegen van woningen in bestaand stedelijk gebied wordt beoogd planvoornemen ook landschappelijk ingepast. Binnen deze landschappelijke inpassing zal extensief recreatief gebruik mogelijk gemaakt worden. Beoogd planvoornemen realiseert dus naast woningen ook groene ontmoetingsplekken welke bijdragen aan een aantrekkelijke en groene leefomgeving. Door het toevoegen van woningen binnen bestaand gebied wordt ervoor gezorgd dat de bereikbaarheid gewaarborgd blijft en er functiemenging plaatsvindt.



3.2.2 OMGEVINGSVERORDERING NOORD-BRABANT

De omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Doorwerking plangebied

De omgevingsverordening heeft het plangebied aangewezen als landelijke kern in Stedelijk gebied Landelijke Kern, zie figuur 15. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen is artikel 3.42 van toepassing.

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 ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*



figuur 15. Uitsnede Omgevingsverordening met aangegeven het Stedelijk gebied landelijke kern

Het plangebied ligt grotendeels in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De omgevingsverordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. Met dit bestemmingsplan wordt een gevarieerd woningbouwprogramma ontwikkeld met een groot aantal woningen voor doelgroepen (starters en senioren). In paragraaf 3.1.2 van deze toelichting wordt het plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en 3.3.3 aan de gemeentelijke Woonvisie en Volkshuisvesting. De 'Beleidsregels particuliere woningbouwverzoeken gemeente Heusden 2021' geven aan dat minimaal 50% gebouwd moet worden voor doelgroepen. Van de 31 woningen in het plan worden er 23 gerealiseerd voor starters en/of senioren. Starters en senioren zijn expliciet genoemd in de woonvisie. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten vanuit



volkshuisvesting. Dat een groot aantal woningen voor doelgroepen wordt gerealiseerd komt ten goede aan de behoefte een doorstroming in Herpt.

Ter plaatse van de Heusdenseweg 1 ligt de zone Stedelijk gebied Landelijke kern niet volledig over de hele locatie. Dit lijkt een ommissie, omdat het gehele huidige bedrijvenperceel wel in de bebouwde kom van Herpt ligt en de wijzigingsbevoegdheid voor het gehele bedrijfsperceel geldt. De drie vrije kavels voor de vrije sector komen daarvoor niet geheel binnen de zone Stedelijk gebied Landelijke kern te liggen maar gedeeltelijk in het Landelijk gebied. De drie vrije kavels zijn nu wel zo gepositioneerd, dat ze de huidige bebouwingsgrens zo veel mogelijk volgen en daarmee zo goed mogelijk aansluiten aan bestaand stedelijk gebied. Om de drie vrije kavels wel volledig onder het stedelijk gebied te laten vallen is herbegrenzing van stedelijk gebied landelijke kern nodig. Deze herbegrenzing wordt aangevraagd bij De provincie Noord-Brabant. Na de herbegrenzing liggen de drie vrije kavels, inclusief een gedeelte van de tuin, en de zuidelijke hoek van perceel 1411 op de Heusdenseweg 1 niet meer in het buitengebied maar binnen het stedelijk gebied. Het achterste deel van de tuin, de agrarische strook en de landschappelijke inpassing blijven buiten het stedelijk gebied liggen. Op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan is deze herbegrenzing aangegeven.

Artikel 3.5 - 3.9: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Tot slot zijn nog de algemene artikelen 3.5 t/m artikel 3.9 van toepassing, de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- c. meerwaardecreatie (artikel 3.8);
- d. kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9).

Voorwaarden 3.6 'Zorgvuldig ruimtegebruik'

De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Met dit plan vindt nieuwvestiging plaats gedeeltelijk buiten bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. In paragraaf 3.2.2 van deze toelichting wordt toegelicht dat de bebouwing zo wordt gepositioneerd, dat de huidige bebouwingsgrens zo veel mogelijk wordt gevolgd en daarmee zo goed mogelijk aangesloten wordt aan bestaande stedelijk gebied. Daarnaast moet bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.1.2 getoetst en er wordt aan voldaan.

Voorwaarden 3.7 'De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering'

Toepassing van de lagenbenadering als omschreven in artikel 3.7 is aan de orde. In het document 'Heusdenseweg 1 – 4, en is onderbouwd in de lagenbenadering bijlage 12, die toegevoegd is aan deze toelichting. Voor de lagenbenadering wordt hiernaar verwezen.

De herontwikkeling van de Heusdenseweg 1 en 4 in Herpt biedt een kans om de entree van het dorp te transformeren naar een hoogwaardige woonomgeving. Met de lagenbenadering wordt zorgvuldig rekening gehouden met de ondergrond, infrastructuur en bebouwing, wat zorgt voor een harmonieuze integratie in de bestaande omgeving. De plannen omvatten de sloop van verouderde gebouwen en de bouw van nieuwe, betaalbare en levensloopbestendige woningen. Daarnaast worden groene zones, waterbergingen en recreatieve voorzieningen toegevoegd, wat bijdraagt aan duurzaamheid, biodiversiteit en sociale cohesie. Deze ontwikkeling versterkt op lange termijn de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van Herpt.

Voorwaarden 3.8 'Meerwaardecreatie'

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door invulling te geven aan een landschap binnen en buiten bestaand stedelijk gebied dat momenteel voor een groot deel in onbruik is. Het gebied krijgt een nieuwe kwaliteitsimpuls en zo ingericht dat de sociale cohesie in de dorpskern wordt versterkt. Er worden woonfuncties ontwikkeld waarbij ruim wordt geïnvesteerd in het landschap en de natuurwaarden. Zie tevens paragraaf 2.4 van deze toelichting, waarin wordt ingegaan op de landschaps- en natuurinvestering.

Voorwaarden 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap'



De voorgestelde ontwikkeling gaat gepaard met een aanzienlijke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van zowel het gebied zelf als de omliggende omgeving. Zoals gedetailleerd uitgelegd in paragraaf 2.4.1, omvat dit project een uitgebreide landschappelijke inpassing die de esthetische en functionele waarde van het landschap aanzienlijk vergroot.

In paragraaf 2.4.1 wordt benadrukt dat de kwaliteitsverbetering op meerdere niveaus plaatsvindt. Verouderde bedrijfsgebouwen worden gesaneerd en vervangen door een kwalitatief hoogwaardig woningbouwprogramma dat zorgvuldig is afgestemd op de omringende omgeving. Deze vernieuwing draagt bij aan een verbeterd woonklimaat en een aantrekkelijkere uitstraling van het gebied.

Bovendien wordt er rondom de nieuwe bebouwing een landschapspark gerealiseerd dat niet alleen de bestaande landschapsstructuur versterkt, maar ook een geleidelijke en natuurlijke overgang creëert tussen de stedelijke kern en het buitengebied. Dit park, dat in detail wordt besproken in paragraaf 2.4.1, voorziet in de aanleg van groenstructuren en zichtlijnen die de relatie tussen stad en landschap versterken. Hierdoor wordt de entree van het dorp visueel verbeterd en ontstaat een hoogwaardige, groene omgeving.

Het landschapspark biedt tevens mogelijkheden voor extensieve recreatie, zoals wandelen en fietsen, wat bijdraagt aan de toegankelijkheid en bruikbaarheid van het gebied. Deze recreatieve functies zijn in lijn met de doelstelling om een duurzame en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving te creëren, die niet alleen aantrekkelijk is voor bewoners, maar ook voor bezoekers.

Conclusie

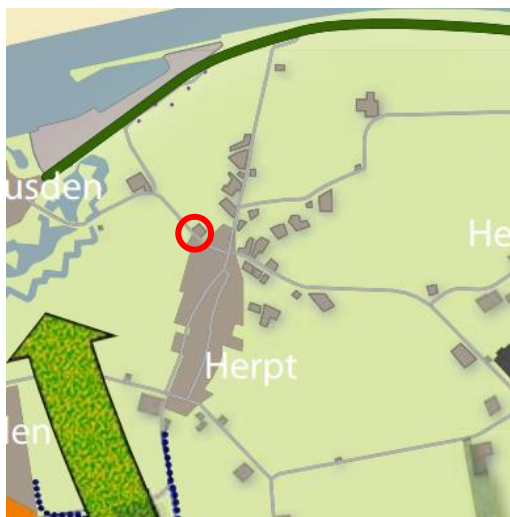
Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat, na herbegrenzing van de drie buiten stedelijkgebied gelegen woningen, het planvoornemen in lijn is met de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De herbegrenzing zal binnen perceelnummers 1399 en 1411 plaats vinden en wordt daarom aanschouwt als een kleine wijziging in de gebiedsbegrenzing.

3.3 Gemeente

3.3.1 STRUCTUURVISIE

In de structuurvisie van de gemeente Heusden, vastgesteld op 21 juli 2009, zijn de ruimtelijke ambities voor een periode van 20 jaar vastgelegd. Het is een beschrijving van de meest gewenste ontwikkeling op hoofdlijnen van de gemeente. Het plan gaat uit van waarden en is dus indicatief, er worden geen concrete bestemmingen vastgelegd. De structuurvisie bestaat uit een visiedocument, een plankaart en een achtergronddocument met bijlagen. Er is hierna een uitsnede opgenomen van het visiedocument opgenomen, waarop de locatie met de rode cirkel is geduïd, figuur 16.

Het plangebied ligt momenteel is bestaand woongebied. Een van de onderdelen van de structuurvisie gaat over het onderwerp woningbouw. Nieuwe woningbouwopgaven moeten afgestemd worden op de huidige en toekomstige behoeften op het gebied van woonkwaliteiten, zorg en welzijn. Nieuwe woningbouwlocaties worden geconcentreerd aan de randen van kernen.



figuur 16. Uitsneden Structuurvisie met daarin plangebied omcirkeld in het rood

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen is gelegen aan de rand van de kern Herpt binnen bestaand woon- en bebouwd gebied. Hier worden in totaal 31 nieuwe woningen gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Aanvullend wordt een agrarisch bedrijf met een milieuzonering van 3.1 verwijderd. Binnen het initiatief worden woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen welke momenteel behoefte hebben aan woningen. Aanvullend worden ontmoetings- en speelplekken voor bewoners van alle leeftijden gecreëerd die gebruikt kunnen worden voor extensieve recreatie. Daarnaast wordt er voor een veilige oversteekplaats gezorgd die de twee gebieden met elkaar verbindt om een situatie te creëren waarbij iedereen zich veilig voelt. Zodoende worden ouderen en jongeren gestimuleerd om samen in het plangebied te wonen en op te trekken met elkaar. Het plan is in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 OMGEVINGSVISIE HEUSDEN

De Omgevingsvisie Heusden is vastgesteld op 28 maart 2023 door de gemeente Heusden. In deze omgevingsvisie zijn de huidige opgaven uiteengezet en is er aangegeven hoe deze opgaven aangepakt gaan worden. Op het gebied van bevolkingsgroei kan geconcludeerd worden dat er bevolkingsgroei zal plaats vinden in Heusden. Dit komt met name door de toestroom van mensen buiten Heusden. Dit zijn veelal jonge gezinnen. Daarnaast vindt er vergrijzing plaats. Er is dus meer behoefte naar woningen voor ouderen en voor starters/jonge gezinnen. De opgave van de demografische ontwikkeling heeft invloed op de opgave 'wonen'. Het bestaande aanbod in de woningvoorraad en de huidige en toekomstige vraag sluiten namelijk onvoldoende op elkaar aan. Met name jonge starters uit de gemeente zelf, lokale 'nieuwe singles', bijzondere doelgroepen zoals statushouders, urgente en senioren die een kleinere onderhoudsvriendelijke woning met een mogelijke zorgcomponent zoeken hebben het lastig. De voorraad hiervoor is beperkt. Het antwoord op de vraag naar woningen ligt in woningbouw voor betere kernen en buurten. Hierbij ligt de nadruk naast woningbouw op het verbeteren van publieke ruimte, meerdere smaken woningen, mogelijke voorzieningen, klimaatmaatregelen en het versterken van het sociale leven.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen is gelegen in de kern Herpt. Deze kern kan omschreven worden als rustig en gemoedelijk waar bewoners elkaar weten te vinden. Er is sprake van een relatief sterke sociale cohesie. In Herpt is er behoefte aan meer woningen voor starters en senioren. Om vergrijzing van de kern te voorkomen wordt dan ook de aanwas van jonge bewoners toegejuicht. De kern mist daarentegen wel de voorzieningen en ontmoetingsplekken. De gemeente ziet kansen op het gebied van woningbouw in Herpt door het intensiever benutten van bestaande bebouwde kavels bij herontwikkelingen. Inbreiding krijgt dan ook de voorkeur waarbij er meer ruimte is voor appartementengebouwen die passen bij het karakter van Herpt.

Onderhavig planvoornemen realiseert verschillende soorten woningen voor met name starters en senioren. Daarnaast worden er op de Heusdenseweg 4 gemeenschappelijke tuinen gerealiseerd waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Hierdoor worden plekken gerealiseerd waar de sociale cohesie versterkt kan worden en wordt er tegelijkertijd rekening gehouden met het klimaat door het toevoegen van groen op de locatie. De opgave om op een



integrale manier klimaatadaptatie en sociale cohesie te versterken wordt daarnaast aangepakt in beoogd initiatief doordat de omliggende agrarische gronden landschappelijk worden ingepast. Deze gronden worden openbaar gesteld voor bezoekers op deze manier wordt extensief recreatief gebruik mogelijk gemaakt. Middels deze landschappelijke inpassing worden ontmoetingsplekken gecreëerd, wordt er water opgevangen en -geborgen in het groen en de waterlichamen, en wordt de biodiversiteit verbeterd.

Het beoogde initiatief is daarnaast in lijn met de specifieke visie voor de kern Herpt waar het initiatief in gelegen is. Bestaande bebouwde kavels worden namelijk herontwikkeld en hier worden voornamelijk woningen voor starters en senioren gerealiseerd.

3.3.3 WOONVISIE EN VOLKSHUISVESTING

Op 22 september 2020 heeft de gemeenteraad van Heusden de Woonvisie 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 nieuwe woonvisie 'tHuis in Heusden' zijn nieuwbouw (uitbreiding en inbreiding), het actueel houden van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving. Meer specifieke onderwerpen die in deze woonvisie een plek krijgen, zijn 'wonen & zorg' en de huisvesting van starters, senioren, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Deze visie moet bijdragen aan verbreding en verruiming van de woonkwaliteiten in Heusden, voor iedereen.

De oude Woonvisie had een looptijd van 10 jaar. Een belangrijk verschil met het oude beleid is 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 daar in tegenstelling tot de afgelopen jaren dus voor in aanmerking. Tot nu toe gold er een beleidsregel dat er op eigen grond maar één woning gebouwd mag worden, maar die beleidsregel is dus afgeschaft. 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.

Doorwerking plangebied

Aanvullend op de Woonvisie geeft de 'Beleidsregels particuliere woningbouwverzoeken gemeente Heusden 2021' aan dat minimaal 50% gebouwd moet worden voor doelgroepen. Van de 31 woningen worden er 23 gerealiseerd voor starters en/of senioren. De doelgroepen starters en senioren zijn expliciet genoemd in de Woonvisie. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten vanuit volkshuisvesting en vormt het een passende ontwikkeling die inspeelt op de behoeftes in gemeente Heusden.



4 Planologische en milieutechnische aspecten

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. waaruit blijkt of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Een activiteit in kolom 1 van onderdeel D nummer 11.2 betreft: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Doorwerking plangebied

Op de locatie Heusdenseweg 1 en 4 wordt voorzien in de realisatie van 32 nieuwe woningen binnen een plangebied met een oppervlakte van circa 2,5 hectare. Volgens het besluit m.e.r. valt deze ontwikkeling onder categorie D 11.2: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

Dit project kan aangeduid worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (bijlage D 11.2). Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r. beoordeling plichtig indien het betreft een gebied met een oppervlakte van meer dan 100 hectare, of meer dan 2000 woningen of meer dan 200.000 bruto vloeroppervlakte bevat. Aan al deze criteria voldoet het project niet. Op grond hiervan is geen m.e.r. nodig. Verder blijkt uit de voor dit bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken dat er geen (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, eventueel na het treffen van maatregelen, aanwezig zijn. Daarmee is de activiteit niet direct m.e.r.-plichtig. Wel dient er een m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden in de vorm van een aanmeldnotitie. De aanmeldnotitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Uit deze beoordeling is gebleken dat het project geen onevenredige nadelige effecten heeft op het milieu. De m.e.r.-procedure hoeft daarmee niet doorlopen te worden. Het onderdeel m.e.r. vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.



4.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering wordt toegepast om te beoordelen of bedrijven wat betreft milieutechnische aspecten voldoende afstand hebben tot gevoelige locaties en andersom. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen komen en dat gevoelige functies (zoals nieuwe woningen) op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen, ten eerste het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, editie 2009 wordt hierbij als hulpmiddel gebruikt. In deze handreiking worden bedrijfssectoren opgenomen in een tabel en worden de bijbehorende milieucategorieën weergegeven. De richtafstanden uit deze publicatie zijn groter naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. De VNG-publicatie geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden behorende bij de milieucategorieën zijn indicatief. Een gemeente is vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is. In figuur 17 is een afdruk weergegeven van de omgeving van het plangebied, waarin nabij gelegen functies zijn geletterd welke vanuit milieuzonering relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Op de locaties van de nabij gelegen functies zijn planologisch mogelijk hogere milieucategorieën toegestaan dan de milieucategorieën die horen bij de aanwezige functies. Om de maximale planologische invulling van locaties te kunnen beoordelen, zijn de maximale milieucategorieën en richtafstanden van deze locaties toegepast in de tabel. Als een functie op een kleinere afstand van de nieuwe gevoelige bestemming is gelegen dan de VNG richtafstand, is verkennend milieuonderzoek nodig (bijvoorbeeld naar geluid of geur). De afstand tussen de planlocatie en de inrichtingen is gemeten van bouwvlak tot bouwvlak.

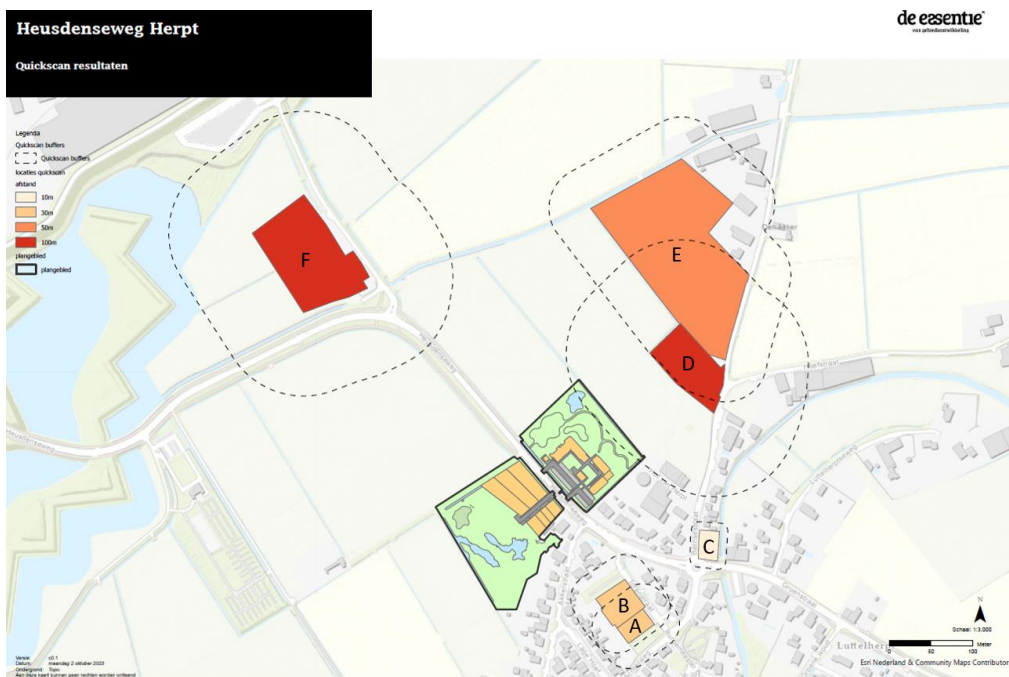
Doorwerking plangebied

De afstanden tot nabij gelegen functies zijn groter dan de VNG richtafstanden die behoren bij de maximaal toegestane milieucategorie blijkens het vigerend bestemmingsplan. De afstanden voldoen aan een worst case-benadering van de milieuzonering. De nabij gelegen functies zijn in tabel 1 weergegeven met bijbehorende milieucategorieën en daarbij behorende richtafstanden, dit is op figuur 17 gevisualiseerd. Er wordt geconcludeerd dat milieuzonering geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Het plangebied ligt niet in de milieuzone van nabij gelegen functies, waardoor geen nader onderzoek behoeft te worden uitgevoerd naar mogelijke milieuhinder op het plangebied van nabij gelegen functies.

Locatie	Soort	Milieucategorie	VNG richtafstand	Afstand tot planlocatie
A	Buurthuis	2	30 m	130 m
B	Kerk	2	30 m	100 m
C	Café	1	10 m	120 m
D	Polyester B.V.	3.2	100 m	140 m
E	Palingkekerij	3.1	50 m	210 m
F	Veehouderij	3.2	100 m	300 m

tabel 1. Omliggende activiteiten met een milieuzonering



figuur 17. Bedrijven en milieuzonering in kaart omgeving Heusdenseweg 1 en 4

4.3 Verkeer en parkeren

Het toevoegen en/of wijzigen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Om hinder en onverwachte situaties te voorkomen is het noodzakelijk om de gevolgen hiervan in kaart te brengen. Om inzichtelijk te krijgen over de grootte van dit effect is het daarom van belang om te kijken naar welke veranderingen er optreden op de verkeersgeneratie en de parkeervraag.

4.3.1 VERKEER

Op basis van de CROW-publicatie en maatwerk heeft het beoogde plangebied de volgende, weergegeven in onderstaande tabel 2.

A	Woningtype	Aantal nieuwe woningen	Aantal nieuwe woningen *	Verkeersbewegingen per etmaal**
01	Rijwoning, sociale huurgrens	4	5,2 – 6,0 mvt/etm	24 mvt/etm
04	Beneden-bovenwoning	1	3,7 – 4,5 mvt/etm	4,5 mvt/etm
05	Tussenwoning klein	8	7,0 – 7,8 mvt/etm	62,4 mvt/etm
06	Hoekwoning	1	7,0 – 7,8 mvt/etm	7,8 mvt/etm
08	Levensloopbestendig	14	7,0 – 7,8 mvt/etm	109 mvt/etm
09	Vrijstaand	4	7,0 – 7,8 mvt/etm	31 mvt/etm
	Totaal	32		239 mvt/etm

* Conform CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'

** Er is gekozen voor het maximale aantal verkeersbewegingen uit de bandbreedte (worst-case)

tabel 2. Verkeersgeneratie Heusdenseweg

De verkeersgeneratie is van toepassing op de meest recente CROW-publicatie en is een worst-case berekening. Er is namelijk uitgegaan van de maximale bandbreedte. De huidige infrastructuur heeft voldoende capaciteit om deze verkeerstoename te verwerken, hierdoor is er geen aanpassing nodig van de Heusdenseweg. Daarnaast blijft het aantal inritten hetzelfde waarbij er rekening is gehouden om op eigen terrein te manoeuvreren zodat er geen hinder kan ontstaan voor de doorstroom van het verkeer.



4.3.2 PARKEREN

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte maakt de gemeente Heusden gebruik van de 'Nota Parkeernormen Heusden 2016'. In deze nota worden de landelijke richtlijnen vertaald naar de situatie in gemeente Heusden. Hierbij is het uitgangspunt dat bij nieuwe ontwikkelingen het aantal parkeerplaatsen dat wordt vastgesteld op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Hierdoor wordt voorkomen dat er een te hoge parkeerdruk ontstaat in de openbare ruimte.

Heusdenseweg 1

Volgens de Nota Parkeernormen van de gemeente Heusden valt Heusdenseweg 1 in het gebied 'rest bebouwde kom'. Dit komt neer op de volgende parkeergeneratie, weergegeven in de onderstaande tabel. Het planvoornemen voorziet in lijn met de overige voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid in 4 rijwoningen en 3 vrijstaande woningen. De parkeerbehoefte voor de Heusdenseweg 1 is te zien in onderstaande tabel 3.

Type woning	Aantal woningen	Parkeernorm	Benodigd	Parkeerbehoefte op eigen terrein	Parkeerbehoefte openbare ruimte
Koop/huur, vrijstaand	3	2,3	6,9	6	0,9
Koop/huur, tussen/hoek	4	1,8	7,2	2	5,2
Totaal	7 woningen			8	6,1 (7)

tabel 3. Parkeren Heusdenseweg 1

Op de locatie worden 7 parkeervoorzieningen beschikbaar gesteld voor de bewoners van de Heusdenseweg 1. Het gaat om 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de voorzijde van de vrije kavels en 4 parkeerplaatsen aan de voorzijden van de rijwoningen. De hoekwoningen hebben daarnaast voldoende ruimte om één parkeerplaats te realiseren op eigen terrein evenals de vrij staande woningen voldoende ruimte hebben om twee parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein.

Heusdenseweg 4

Volgens de Nota Parkeernormen van de gemeente Heusden valt Heusdenseweg 4 in het gebied 'rest bebouwde kom'. Dit komt neer op de volgende parkeergeneratie, weergegeven in de onderstaande tabel 4.

Type woning	Aantal woningen	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Koop tussen	9	1.8	16.2
Koop etage midden	15	1.8	27
Totaal	24		43

tabel 4. parkeren Heusdenseweg 4

De totale parkeerbehoefte zal opgevangen worden in het beoogde planvoornemen. De invulling van de parkeerplaatsen op de Heusdenseweg 4 is te zien op de ideeschets van de bebouwingsstudie in figuur 18. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd parallel aan de Heusdenseweg en met twee aansluitingen op de weg ontsloten.



figuur 18. Weergave ideeschets met daarin de parkeerplaatsen



4.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is een woning een geluidgevoelige bestemming en dient de geluidsbelasting ten gevolge van zoneringplichtige bronnen ter plaatse van het initiatief inzichtelijk te worden gemaakt en te worden getoetst aan de van toepassing zijnde eisen. Op basis van de Wet geluidhinder dienen de geluidsgrenswaarden in acht te worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken, binnen de zones rondom wegen (≥ 50 km per uur), geluidsgezoneerde industrieterreinen, luchthavens en railverkeer indien de vergunning mogelijkheden biedt voor de realisatie van geluidsgevoelige gebouwen.

Doorwerking plangebied

Met beoogd initiatief wordt een geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt binnen de geluidzones van de Heusdenseweg, Hoefstraat en de Bernestraat. De Heusdenseweg heeft een maximum snelheid van 50 km/uur en vanaf de grens van het plangebied richting de kern Heusden wordt deze weg 80 km/uur, hier wordt namelijk de bebouwde kom verlaten. De Bernestraat en de Hoefstraat vallen deels onder het snelheidsregime van 60 km/u. Derhalve heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is uitgevoerd door Tritium. Hieronder volgen de resultaten uit dit onderzoek.

Voor de 30 km/uur wegen Akkerstraat en het weggedeelte van de Bernestraat met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Bovendien kan voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn.

Voor de gezoneerde wegen Hoefstraat en de Bernestraat met een snelheidsregime van 60 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de weggedeelten van de Heusdenseweg met een snelheidsregime van 50 en 80 km/uur geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB respectievelijk met maximaal 2 en 1 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het perceel biedt in onderhavige situatie niet de mogelijkheid de afstand tussen geluidbron en ontvanger significant te vergroten. Het toepassen van een stiller wegdek is voor onderhavig plan financieel niet doelmatig.

Conform het beleidsstuk "Beleid hogere waarden Wet geluidhinder Gemeente Heusden" van de gemeente Heusden kan pas een hogere waarde worden verleend indien er altijd sprake is van minimaal één geluidluwe gevel bij een geluidgevoelige bestemming. Dit is voor alle bouwblokken reeds het geval. Bij de indeling van de woningen wordt geadviseerd er rekening mee te houden dat de verblijfsruimten en de tot de woningen behorende buiten ruimten zo veel mogelijk aan de geluidluwe zijden worden gesitueerd.

Aangezien voor onderhavige woningen sprake is van een procedure hogere waarde, is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Dit onderzoek wordt bij de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten toegevoegd.



4.5 Externe veiligheid

Het landelijk beleid met betrekking tot externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (die als wettelijke grenswaarde fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Van deze waarde mag gemotiveerd worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico geeft de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt van 10 personen of meer. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Doorwerking plangebied

In figuur 19 is een uitsnede weergegeven van de Risicokaart, hierin is het plangebied weergegeven met de blauwe cirkel. In de figuur is te zien dat nabij het plangebied (<200 meter) geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Transportroutes waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt bevinden zich op een grotere afstand van het plangebied dan 200 meter. Op meer dan 200 meter afstand heeft de ontwikkeling geen significant effect meer op de hoogte van het groepsrisico. Een berekening ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico is derhalve niet aan de orde. Het plangebied is gelegen buiten de maximale effectafstand van een A-weg, een verantwoording van het groepsrisico is hiervoor eveneens niet aan de orde. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



figuur 19. Uitsnede risicokaart Nederland (200m rondom het plangebied is omcirkeld)



4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen de gevaren als gevolg van luchtvervuiling. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen. Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met een toename van meer dan 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO2. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

Om de bestaande luchtkwaliteit op de planlocatie te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt welke het gevolg is van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse.

Doorwerking plangebied

Voor PM10 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Uit de GCN-kaarten blijkt dat er in 2022 in de directe omgeving rondom het plangebied sprake was van een achtergrondconcentratie van 16,8 µg/m³ voor PM10. Wat betreft NO2 geldt voor het jaargemiddelde eveneens een grenswaarde van 40 µg/m³. Voor NO2 is op het plangebied sprake van een concentratie van 12,8 µg/m³. Voor de fijnere fractie van fijn stof (PM2.5) geldt een grenswaarde van 25 µg/m³ op de planlocatie is sprake van een concentratiewaarde van 9,4 µg/m³ PM2.5. De jaargemiddelde concentraties PM10, NO2 en PM2,5 op het plangebied liggen onder de grenswaarden die door het RIVM worden gesteld. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit op het plangebied aanvaardbaar is.

De NIBM-tool is gebruikt om een worst-case berekening te maken voor de bijdrage van het verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling. In de toekomstige situatie is de verkeersgeneratie maximaal 258 mvt/etmaal (blijken cijfers uit CROW-publicatie 'Toekomstig parkeren'). In tabel 5 is een afdruk van de NIBM-tool weergegeven van het eerste jaar dat de beoogde bebouwing in gebruik zal worden genomen.

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

Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	234
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m³	0,11
	PM ₁₀ in µg/m³	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

tabel 5. NIBM-Tool Heusdenseweg 1 en 4

Op basis van de kenmerken van het planvoornemen wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate verslechterd. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



4.7 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Indien aanwezige bodemkwaliteit niet past bij de beoogde functie dient de bodem eerst gesaneerd te worden voordat de nieuwe functie kan worden gerealiseerd. Voor gronden die in aanmerking komen voor woningbouw gelden strengere eisen dan voor gronden die worden gebruikt voor wegen of de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Derhalve is inzicht in de bodemkwaliteit vereist en zijn in het kader van deze bestemmingsplanprocedure verkennende bodemonderzoeken conform NEN5740 uitgevoerd door Lycens. Onderstaand zijn de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

Doorwerking plangebied

Het onderhavig planvoornemen betreft een gebruikswijziging van agrarisch gebruik naar een woonfunctie. Het gebruik van de locatie wordt gevoeliger en de aanwezige bodemkwaliteit is derhalve onderzocht. Hier volgen de resultaten van de verkennende bodemonderzoeken.

4.7.1 HEUSDENSEWEG 1

Ter plaatse van de Heusdenseweg 1 blijkt het onderzoek dat er ter plaatse van één boring sprake is van een sterke verontreiniging PAK. De omgeving van de verontreiniging is niet bekend. Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te voeren ter bepaling van de omvang van deze verontreiniging. Een eenduidige verklaring voor de sterke verontreiniging is op basis van de bekende gegevens niet bekend. De sterke verontreiniging vormt een belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie. Daarnaast heeft de verontreiniging een negatieve invloed op de financiële waardering van het perceel. Hoe groot deze invloed is, is afhankelijk van de omvang van de verontreiniging.

Naast de sterke verontreiniging zijn in zowel grond als grondwater hooguit licht verhoogde gehalten cq. concentraties gemeten. Deze gehalten en concentraties vormen geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en hebben geen negatief effect op de financiële waardering van het perceel. Ter plaatse van de separaat onderzochte deellocaties zijn vergelijkbare parameters in vergelijkbare gehalten gemeten ten opzichte van het overige deel van de locatie. De verhoogde gehalten cq. concentraties ter plaatse van de deellocaties zijn daarmee niet eenduidig te relateren aan de specifieke activiteiten die zijn uitgevoerd ter plaatse van deze deellocaties. De verhoogde gehalten cq. concentraties worden daarmee gerelateerd aan het (algemene) gebruik van het terrein door de jaren heen. De gestelde hypothesen 'verdacht' voor alle deellocaties kunnen worden aangenomen aangezien in grond en/of grondwater verhoogde gehalten cq. concentraties zijn aangetoond. Voor meer informatie zie bijlage 'Bodemonderzoek Heusdenseweg 1'.

Uit de verkennende bodemonderzoeken valt te concluderen dat op de Heusdenseweg 1 nog een nader bodemonderzoek plaats zal moeten vinden naar PAK. Het doel hiervan is derhalve het meer in detail vaststellen van de omvang van de aangetoonde grondverontreiniging van PAK.

Het nader bodemonderzoek, op een deel van de locatie aan de Heusdenseweg 1, is door Lycens B.V. uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat op een deel van de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK. De omvang van de sterke verontreiniging bedraagt circa 45 m³. Daarnaast is nog circa 45 m³ grond matig verontreinigd met PAK. De verontreiniging heeft een negatief effect op de financiële waardering van het perceel en vormt een belemmering voor geplande herontwikkeling van het terrein.

Geadviseerd wordt om de aangetoonde bodemverontreiniging in het kader van de herontwikkeling van het perceel te saneren. Aangezien sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging dienen de uit te voeren saneringswerkzaamheden onder milieukundige begeleiding en door erkende gecertificeerde bedrijven (conform BRL 6000 en BRL 7000) uitgevoerd te worden. De uit te voeren saneringswerkzaamheden dienen vooraf beschikt te worden door bevoegd gezag WBB. In het kader hiervan dient een saneringsplan opgesteld en ingediend te worden, bijvoorbeeld een BUS-melding. Dit wordt momenteel uitgevoerd. De sanering vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan



4.7.2 HEUSDENSEWEG 4

Op de Heusdenseweg 4 zijn in grond en grondwater enkele zware metalen hooguit licht verhoogd gemeten. In het grondwater is daarnaast alleen een plaatselijke lichte verhoging gemeten. In de toplaag van de bodem zijn bestrijdingsmiddelen niet verhoogd gemeten. De gemeten gehalten en concentraties vormen geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en hebben geen negatief effect op de financiële waardering van het perceel. De gestelde hypothese 'verdacht' voor het bebouwde deel is op basis van de licht verhoogde gehalten cq. concentraties juist gebleken.

De gestelde hypothese 'onverdacht' voor het onbebouwde deel van de locatie is op basis van de licht verhoogde gehalten en concentraties niet juist gebleken. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieutechnische kwaliteit van de bodem ter plaatse van dit deel van de locatie. Op betreffend terreindeel is immers een vergelijkbare kwaliteit aangetoond ten opzichte van het bebouwde terreindeel. Voor meer informatie zie bijlage 'Bodemonderzoek Heusdenseweg 4'.

Voor Heusdenseweg 4 hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



4.8 Archeologie

In Europees verband was het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden.

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1 juli 2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Doorwerking plangebied

Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente een archeologische verwachtingenkaart opgesteld. Hieruit blijkt dat voor nagenoeg het gehele plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Derhalve heeft een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek plaatsgevonden welke is uitgevoerd door ArcheoPro. Hieronder de conclusie en vervolgadvis. Voor verdere toelichting zie bijlage 'Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek'.

Om te achterhalen of er daadwerkelijke archeologische waarden aanwezig zijn, zijn er 16 boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboor. Hieruit blijkt dat de onderliggende grond van het plangebied bestaat uit beddingzand en fijn grind van de oude stroomgordel van het Oude Maas. Hierboven is een pakket zandige klei afgezet van 1 tot 1,5m dik, plaatselijk wordt het onderbroken door zandlaagjes. De bovenste decimeters hiervan zijn wak humeus en matig stevig. De top van het kleipakket is vergraven en/of opgenomen in het bouwvoor. De bodemverstoring binnen het plangebied loopt uiteen van ongeveer 0,5 tot 0,8m.

Hoewel onder de vergraven toplagen archeologische sporen bewaard zouden kunnen zijn gebleven, heeft het naboren met de megaboor en zorgvuldig onderzoeken van de opgegraven klei geen indicatoren opgeleverd die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van dergelijke sporen. Evenmin zijn zogenaamde vuile lagen of vegetatie-horizonten aangetroffen die samen zouden kunnen hangen met sporen van bewoning in de nabijheid.

Gezien het bovenstaande geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek. Evenmin zijn archeologische waarden aangetroffen waarmee bij de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden. In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.



4.9 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2023 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Doorwerking plangebied

In *figuur 20* is een uitsnede van de Cultuur Historische Waardenkaart opgenomen. In de volgende paragrafen wordt per deellocatie ingegaan op de cultuurhistorische waarden in het plangebied.



figuur 20. Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

4.9.1 HEUSDENSEWEG 1

De Heusdenseweg 1 ligt met de westzijde in de laag '*Beschermde stads en dorpsgezichten*' en het gehele gebied in het '*Historische zichtrelaties vlak*'. Omdat de eerst benoemde laag opgenomen is in het vigerende bestemmingsplan wordt hier al eerder in het planologische proces naar gekeken. Zo wordt voor de drie vrijstaande kavels vastgelegd dat zij de open schootsvelden naar Heusden moeten waarborgen. Daarnaast zal de nieuwe bebouwing visueel minder ruimte opnemen dan het huidige loonwerkersbedrijf en de omliggende beplanting. Op deze manier wordt de historische zichtrelatie gewaarborgd. Omdat enkel de groene inpassingen in het beschermde stads en dorpsgezichten ligt hoeft hier enkel rekening mee gehouden te worden. Zo zijn de groene inpassingen open en ruim ingericht zodat deze geen belemmering vormen voor de sfeer en inrichting van het kenmerkende landelijke- en dorps beeld. De landschappelijke inpassing rondom de bebouwing is afgestemd en goedgekeurd door de beleidsmedewerker cultuurhistorie. Het plan heeft daarom geen negatieve impact op de cultuurhistorische waarden van de omgeving.

4.9.2 HEUSDENSEWEG 4

De Heusdenseweg 4 ligt gelegen in de laag '*Beschermde stads en dorpsgezichten*', dit houdt in dat de schootsvelden Heusden visuele waarden hebben. In de toekomstige situatie worden op het bestaande erf nieuwe woningen ontwikkeld, waardoor dit geen belemmering vormt voor de schootsvelden. In de landschappelijke inpassing worden een aantal bomen geplaatst. In soort- en plantverband zoekt de nieuwe beplanting aansluiting bij het omliggende landschap. Dit komt dit uiting in een groot diversiteit: fruitbomen, laanbomen, parkbomen en meerstammige bomen. Om rekening te houden met de cultuurhistorische waarden om Heusden ontbreekt het aan bomen in een groot gedeelte van het plangebied. Het plan heeft daarom geen negatieve impact op de cultuurhistorische waarden van de omgeving.



4.10 Ecologie

De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden regelt. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Soortenbescherming

Ten aanzien van flora- en faunabescherming zijn in de Wet natuurbescherming verbodsbepalingen opgenomen voor activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten. Volgens de Wet natuurbescherming mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Ook verplicht de wet de burger zorgplicht te dragen over de flora en fauna. Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk aanwezige beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied.

Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en 26 Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermeting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Bescherming houtopstanden

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. Daardoor is er geen sprake van bomen welke vallen onder de Beschermde houtopstanden uit de Wet natuurbescherming. Artikel 4.2. van de Wet natuurbescherming is hierdoor niet van toepassing. De gemeente Heusden heeft wel een groenstructuurplan opgesteld. De groenstructuur in Heusden betreft het groen langs de belangrijkste groene kaders van de gemeente of belangrijke knooppunten. Met dit beleid wordt het bestaande en toekomstige groen in de gemeente gewaarborgd en verbeterd.

Doorwerking plangebied

Door een QuickScan is te bepalen of de voorgenomen wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtredingen van de Wet Natuurbescherming. Het is van belang om voorafgaand aan ruimtelijke inrichtingen en ruimtelijke ingrepen te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde leefgebieden, op beschermde planten en of op beschermde diersoorten. Tritium heeft op 13 mei 2024 een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten uit deze QuickScan worden nader dit hoofdstuk toegelicht.

Gebiedsbescherming

Natura 2000 – gebieden: Met het meest nabije Natura 2000-gebied ligt op ruime afstand van het plangebied en vanwege de aard van het planvoornemen valt een negatief effect van de geplande acties op Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Verspreiding van schadelijke stoffen via de lucht of het water naar Natura 2000-gebieden zijn door de afstand en de aard van de geplande werkzaamheden en nieuwe inrichting niet van toepassing en ook andere hinder die de wezenlijke waarden en kenmerken van Natura 2000-gebieden aantast is niet verwacht.



Natuurnetwerk Nederland: Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om het Natuurnetwerk Nederland. Mogelijke aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van een natuurgebied door de geplande werkzaamheden moet in kaart gebracht worden, met uitzondering van verspreiding van stoffen via de lucht of het water. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand van het dichtstbijzijnde natuurgebied gelegen dat een negatief effect op dat natuurgebied niet verwacht wordt.

Wel kan er sprake zijn van verzurende en/of vermestende effecten van stikstofemissies als gevolg van het plan. Uit onderzoek is gebleken dat er geen significante stikstof depositie plaatsvindt op de Natura 2000-gebieden, een verdere uitwerking hiervan is terug te vinden in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Houtopstanden: Er zijn binnen het plangebied geen houtopstanden die middels het planvoornemen zullen verdwijnen. Er bestaan dan ook geen verdere verplichtingen aangaande houtopstanden binnen de Wet Natuurbescherming. In het geval dat gedurende de uitvoering blijkt dat het nodig is om houtopstanden te vellen dan is het van belang om in de gaten te houden dat de te vellen houtopstand kleiner is dan 1000 m² in oppervlakte en niet bestaat uit een rijbeplanting die meer dan twintig bomen bevat. Dan bestaan er geen verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming. Als de houtopstanden wel binnen de bebouwde kom vallen zijn er soms vanuit gemeentelijk beleid toch verplichtingen zoals een meldingsplicht, een vergunningsplicht en/of herplantplicht. Dergelijke informatie is op te vragen bij het omgevingsloket van de gemeente.

Soortbescherming

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot de flora.

Naar alle waarschijnlijkheid benut een aantal vogelsoorten met jaarrond beschermd nest het plangebied als broedgebied. Daarom is verder onderzoek naar het voorkomen en broeden van deze soorten binnen het plangebied noodzakelijk. Het betreft de steenuil, kerkuil, huismus en gierzwaluw.

Bovendien benut een aantal algemeen voorkomende vogelsoorten het plangebied als foerageeren broedgebied. Dit vormt echter geen belemmering voor het planvoornemen. Het plangebied zal geen essentieel foerageergebied zijn voor deze soorten en het gebied kan bovendien als foerageergebied in gebruik blijven. Soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Dit geldt ook voor soorten waarvan het nest jaarrond beschermd is bij ecologische zwaarwegende redenen. Er kunnen geen verstorende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden of verwijdering van beplanting plaatsvinden wanneer er broedende vogels aanwezig zijn in de nabije omgeving. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van de algemeen voorkomende vogels, de vogelsoorten zonder jaarrond beschermde nesten en de soorten waarvan het nest jaarrond beschermd is bij ecologische zwaarwegende redenen. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden tussen begin oktober en half februari worden er eveneens geen nadelige effecten verwacht voor deze vogels.

Binnen het plangebied zijn (potentiële) vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd via de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Daarom is verder onderzoek naar deze soorten noodzakelijk. Het betreft de kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) en de steenmarter.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er daarom geen negatieve effecten te verwachten voor deze zoogdiersoorten.

Er zijn binnen het plangebied locaties aangetroffen die mogelijk geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor gebouwen en boombewonende vleermuizen. Aanvullend onderzoek naar deze soortgroep is daarom noodzakelijk. Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. Indien de geplande werkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd via de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende



soorten, zoals bijvoorbeeld de gewone pad en de bruine kikker, zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor deze soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten van dit planvoornemen met betrekking tot ongewervelde fauna.

Binnen het planvoornemen zijn er geen verplichtingen aangaande invasieve exoten.

4.11 Water

Per 1 november 2003 is het wettelijk verplicht voor alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een watertoets uit te voeren. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Deze toets heeft zowel betrekking op grondwater als op oppervlaktewater. Er dient in beeld te worden gebracht wat de mogelijke gevolgen zijn van een ontwikkeling. Concreet betekent de invoering van de watertoets dat een toelichting een waterparagraaf dient te hebben. Hierin worden keuzes die betrekking hebben op waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd.

Beleid provincie Noord-Brabant

Het Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027 (WRP) is vastgesteld op 3 december 2022. Het is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het dient als omgevingsvisie voor andere het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het WRP geeft uitgangspunten aan waterschappen en gemeenten voor het waterbeleid.

Beleid waterschap

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van waterschap Aa en Maas. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Het beleid van waterschap Aa en Maas bestaat uit verschillende onderdelen, deze worden hieronder stuk voor stuk behandeld.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaat robuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.



Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschap verordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak zal binnen de grenzen van het plangebied worden opgevangen waardoor geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Doorwerking plangebied

Voor de voorgestane ontwikkeling is een separate waterparagraaf opgesteld welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. In deze paragraaf volgen de belangrijkste resultaten.

Het relevante waterbeleid is tegen het licht gehouden om te beoordelen wat de belangrijke uitgangspunten zijn met betrekking tot het aspect water. Daarnaast is beoordeeld in hoeverre er mogelijk sprake kan zijn van belemmeringen ten aanzien van eventuele beschermingszones. Hieruit is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen beschermingszones of beschermde gebieden van waterstaatswerken en dat er geen directe belemmeringen of bijzonderheden zijn met oog op het planvoornemen. Wel dient rekening gehouden te worden met de B-watergangen welke direct aan het plangebied grenzen. Het stelsel van watergangen rondom het plangebied wordt beperkt uitgebreid of aangevuld met een grotere waterplan of paddenpoel. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem zoals bijvoorbeeld bij de parkeervlakken en de hoven of gescheiden van het rioolstelsel. De toevoegingen zorgen voor een verbetering van de waterhuishouding en een hogere ecologische kwaliteit. Voor het (ver)graven van een oppervlaktewater, behorend bij de leggen is een watervergunning verplicht.

De B-watergang aan de west zijde van het plangebied worden beheerd door het waterschap. Er wordt oppervlaktewater gecreëerd dat direct aansluit op een B-watergang. Daarnaast zijn er aanpassingen aan de watergangen beoogd, waaronder het verrichten van ontgravingen en de uitbreiding van het oppervlaktewater. Dit dient zorgvuldig te gebeuren, omdat het (ver)graven van oppervlaktewater dat direct aansluit op een B-watergang verboden is zonder watervergunning. Deze vergunning zal worden aangevraagd op basis van beleidsregel 6 van de Keur van het waterschap, met als doel het behoud van een stabiele waterhuishouding om wateroverlast en -tekort te



voorkomen. Een vergunningaanvraag is noodzakelijk en een vooroverleg met het waterschap moet plaatsvinden om de procedure tijdig in gang te zetten.

Daarnaast is er een watertoets uitgevoerd om te bepalen wat de noodzakelijke bergingscapaciteit voor het op te vangen hemelwater dient te zijn als gevolg van het verhard oppervlak. Hieruit blijkt dat sprake is van een afname van verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Op basis van het waterschapsbeleid is er geen compensatie vereist. Op basis van het gemeentelijk beleid en het uitgangspunt dat het totale verharde oppervlak van de nieuwe situatie hydrologisch neutraal ontwikkeld wordt, indicatief circa 4.500 m², is een maatgevende bergingscapaciteit van in totaal 270 m³ van toepassing. Met oog op de gemiddeld hoogste grondwaterstand van circa 80 á 100 cm minus het huidige maaiveldniveau en de gewenste groeninrichting rondom het bouwplan heen vanuit het landschappelijke inpassingsplan waarin diverse waterpartijen zijn gereserveerd (wadi's/sloten en poelen), is er voldoende ruimte aanwezig om open, natuurlijke waterberging te realiseren. Rekening gehouden dient te worden dat er een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater kan worden aangebracht indien de infiltratiecapaciteit van de gronden onvoldoende blijkt, evenals een overloopconstructie om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Indien het gewenst is om de capaciteit van de benodigde waterberging te verlagen kan er toepassing worden gegeven aan bijvoorbeeld waterdoorlatende verharding of kan overwogen worden om het hemelwater op te vangen en te hergebruiken. Goed functionerende systemen met voldoende capaciteit zijn daarbij van belang.

Het afvalwater kan op deze locatie niet in het bestaande stelsel van Herpt gebracht worden. Er is te weinig capaciteit in het stelsel waardoor er water uit het gemengde stelsel op straat komt te staan bij regenval en in het geval van een nog zwaardere belasting met afvalwater kunnen risico's ontstaan voor de volksgezondheid. Dit is op te lossen door het afvalwater van de ontwikkeling op te vangen in een vuilwaterriool dat loost in een gemaal. Het gemaal moet vervolgens met een persleiding het afvalwater transporteren naar een lozingspunt waar wel nog capaciteit voor het afvalwater aanwezig is. Dit wordt nader uitgewerkt door gemeente en initiatiefnemer en zij maken daar concrete afspraken over.

Bij het ontwerp en de bouw van de woningen wordt rekening gehouden met de toepassing van niet-uitloegbare materialen voor het behoud van een goede waterkwaliteit. Tevens wordt een veilig bouwpeil gehanteerd, zodat mogelijke wateroverlast bij extreme buien en bij stijgingen van het grondwater wordt voorkomen.

Bij toepassing van voornoemde oplossingsrichtingen in de verdere uitwerking van het plan zal het aspect water geen belemmering vormen voor de uitvoering van het planvoornemen.



4.12 Geurhinder

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt een specifiek toetsingsregime. De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (zoals woningen) en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. Voor wat betreft geurhinder en veehouderijen betekent dit enerzijds dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd ten opzichte van geurgevoelige objecten, anderzijds mogen veehouderijen en derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

In de Wgv wordt onderscheid gemaakt tussen veehouderijen waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor de diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, is bepaald hoe hoog de geurbelasting (uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht) mag zijn op een geurgevoelig object. Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld geldt een vaste afstand conform de Wgv.

Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Heusden 2012

Op basis van artikel 6 van de Wgv mag een gemeente een verordening vaststellen waarin ze onder bepaalde voorwaarden andere normen hanteert voor zowel de geurnormen (voor veehouderijen met diercategorieën met een geuremissiefactor) als de vaste afstanden (voor veehouderijen met diercategorieën zonder een geuremissiefactor). Dat heeft gemeente Heusden gedaan door op 27 maart 2012 de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Heusden 2012' vast te stellen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de beleidsruimte die de geurwetgeving biedt. In de geurverordening van gemeente Heusden is in artikel 5 bepaald dat de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom 50 meter bedraagt. Ook aan de vaste afstand conform de gemeentelijke geurordening wordt dus in de meeste gevallen voldaan.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied zijn de volgende agrarische bedrijven van belang. Het gaat om alle agrarische bedrijven met een geldende vergunning voor het houden van dieren binnen 750 meter van het plangebied.

Adres	Omschrijving diercategorie	RAVcode	Geuremissiefactor	Afstand tot plangebied
Bernsestraat 9	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar Fokstieren en overig jongvee ouder dan 2 jaar	A3.100 A7.100	Niet vastgesteld Niet vastgesteld	210 m
Groenstraat 16	Melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A1.100 A3.100	Niet vastgesteld Niet vastgesteld	600 m
Groenewoud 1	Melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A1.100 A3.100	Niet vastgesteld Niet vastgesteld	415 m
Achterweg 16	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar Volwassen paarden (3 jaar en ouder) Paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	A3.100 K1.100 K2.100	Niet vastgesteld Niet vastgesteld Niet vastgesteld	300 m

tabel 6. Geuremissiefactoren omgeving

Uit bovenstaande tabel 6 blijkt dat in de omgeving van het plangebied alleen agrarische bedrijven met dieren aanwezig zijn waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld en dus een vaste afstand geldt. In artikel 4 lid 1 van de Wgv is bepaald dat de afstand tussen een dergelijke veehouderij en een geurgevoelig object ten minste 100 meter moet bedragen wanneer het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen. De nieuw te bouwen woningen worden binnen de bebouwde kom opgericht, waardoor de vaste afstand van 100 meter in acht moet worden genomen. Hier wordt in alle gevallen aan voldaan.



4.13 Gezondheid

4.13.1 ENDOTOXINEN

Naar aanleiding van recente publicaties over mogelijke relaties tussen gezondheidsklachten en de aanwezigheid van veehouderijen is de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0 opgesteld. Op basis van dat toetsingskader kan worden beoordeeld of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Dit is met name het geval bij omschakeling naar, nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven. Voor de omgekeerde werking (realisatie van een kwetsbaar object zoals een woning in de omgeving van een dergelijke veehouderij) kan gebruik worden gemaakt van de afstandsbepaling uit de 'Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid Endotoxine toetsingskader 1.0'. Op basis daarvan kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. Bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, wordt geadviseerd de genoemde afstandsbepaling toe te passen. Als uit de tabel blijkt dat niet voldaan kan worden aan de afstand dan, wordt geadviseerd negatief te besluiten op de ontwikkeling.

Doorwerking plangebied

Met behulp van de afstandsgrafiek is de afstand ten opzichte van gevoelige objecten bepaald om de blootstelling aan endotoxine te beoordelen. Met deze afstanden is het invloedsgebied aangegeven waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. Tot op deze afstand wordt de advieswaarde van 30 EU/m³ mogelijk overschreden. Dit plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een agrarisch bedrijf waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. Het plangebied is niet gelegen binnen een straal van 1 km rondom een pluimveehouderij. De afstand van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde emissiepunt van een varkenshouderij (Lambertusstraat 14) bedraagt ruim 950 meter. De advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt niet overschreden.

Uit toetsing van de aanvraag aan het Endotoxine toetsingskader 1.0 blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad.

4.13.2 GEITENHOUDERIJEN

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderijen Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 tot 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is (Bron: Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen - d.d. 17 oktober 2017). In het laatste VGO-rapport (VGO 3) is de gevonden associatie tussen pluimveehouderijen en omwonenden echter niet bevestigd.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt niet binnen een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij. Het aspect gezondheid in relatie tot geitenhouderijen vormt voor dit wijzigingsplan dan ook geen belemmering.

4.13.3 SPUITZONES

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen



gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied worden geen gewassen geteeld of gekweekt waarvoor een spuitzone in acht moet worden genomen of waarvoor de spuitzone planologisch beschermd dient te worden. Voor zover er al sprake zou zijn van een spuitzone op de naastgelegen agrarische percelen kan worden opgemerkt dat het plangebied in de huidige situatie al een woonbestemming heeft en dat de agrarische percelen al direct aan woonbebouwing grenzen. Deze ontwikkeling vormt dan ook geen beperking van de gebruiksmogelijkheden van de gronden en wordt niet belemmerd door spuitzones. Daarnaast worden de nieuwe woningen op grotere afstand dan 50 meter van de naastgelegen agrarische gronden gepositioneerd vanwege de landschappelijke inpassing rondom de woningen.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor één kadastraal perceel, een postzegelplan. Het perceel ligt enerzijds in “Bestemmingsplan Herpt” en anderzijds in “Bestemmingsplan Buitengebied Heusden”. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op deze bestemmingsplannen.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven.

5.3 Algemene toelichting regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels worden, conform de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

Inleidende regels

In het hoofdstuk “Inleidende regels” wordt een aantal begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

Bestemmingsregels

Het hoofdstuk “Bestemmingsregels” bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemming is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Binnen de bestemmingsvlakken en bouwvlakken mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht. Buiten het bouwvlak is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan.

Agrarisch

De bestemming ‘Agrarisch’ heeft als functie de ruimtelijke structuren te waarborgen met landschapselementen.

Groen

De bestemming ‘Groen’ heeft als functie een intensieve groene structuur te waarborgen.

Tuin

De bestemming ‘Tuin’ heeft de functie de gemeenschappelijke groene ruimtes te waarborgen.



Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de nieuw te bouwen en bestaande bebouwing met als hoofdfunctie wonen. Hierbij wordt de functie gewaarborgd binnen de bouwvlakken die op de verbeelding zijn weergegeven. Hierin wordt onderscheid gemaakt in de volgende bebouwingstypologie: gestapelde-, hoek-, rij-1-, rij-2-, en vrijstaande woningen. Aanvullend is in de regels de maatvoering van de bouwvlakken opgenomen.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bestaande maten en ondergeschikte bouwonderdelen.

Algemene gebruiksregels

Onder de algemene gebruiksregels is een verwijzing naar het verbod in de Wro opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de procedures beschreven die doorlopen moeten worden bij de toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Overige regels

In de overige regels is een strafregel opgenomen en is de werking van wettelijke regelingen vastgelegd.

Overgangs- en slotregels

Tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel 'Overgangsrecht' worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de 'Slotregel' ten slotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.



6 Uitvoerbaarheid en procedure

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Heusdenseweg 1 en 4 te Herpt betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Heusden. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin wordt opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Bovendien worden de eventuele gemeentelijke kosten verhaald via het in rekening brengen van leges. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een voornemen. Voor het in procedure brengen van het plan is omgevingsdialoog opgezet waarvoor alle mogelijke belanghebbenden (buurtbewoners) zijn benaderd.

Op donderdag 2 November is een omgevingsdialoog georganiseerd in de vorm van een inloopavond. De inloopavond vond plaats in de H. Catharina kerk in Herpt. Voor deze avond zijn ongeveer 280 huishoudens uitgenodigd. Naast de uitgenodigde zijn ook meerdere aanvragen binnekomen van geïnteresseerde die graag bij de inloopavond aanwezig wilde zijn. Over het algemeen waren de gasten zeer positief over het project aan de Heusdenseweg.

6.2.1 REACTIE WATERSCHAP

Aan Waterschap is gevraagd om in het kader van het vooroverleg, het concept bestemmingsplan 'Heusdenseweg 1 en 4, Herpt' te bekijken. Op 8 December 2023 heeft Waterschap een reactie gegeven op de ontwikkeling. De reactie is hieronder toegelicht.

Er wordt in de waterparagraaf correct beschreven dat er b-watergangen zijn gesitueerd en dat hier rekening mee dient te worden gehouden. Dit is volgens het waterschap summier beschreven, want op pagina 14, fig. 2.2 te herleiden is dat er een oppervlaktewater wordt beoogd met een directe aansluiting op de B-watgang. Het (ver)graven van een oppervlaktewater, behorend bij de leggen is niet toegestaan zonder watervergunning. Er dient voor het vergraven een watervergunning te worden aangevraagd op basis van beleidsregel 6 van de Keur. Het doel van deze beleidsregel is om wateroverlast, dan wel watertekort te voorkomen. Hierbij is het doel dat de water- en afvoer en de benodigde waterberging tenminste hetzelfde blijven.

Graag het verzoek om dit op te nemen in de waterparagraaf. Daarnaast zien we graag een verzoek voor een vooroverleg verschijnen i.r.t. de vergunningsprocedure.

In de waterparagraaf ontbreekt een onderbouwing van de grondwaterhuishouding en hoe deze zich verhoudt met de beoogde waterbergingsvoorziening(en). Een representatieve onderbouwing van de grondwaterhuishouding is noodzakelijk voor een stedenbouwkundig plan, omdat het grondwater mogelijk dicht bij het maaiveld ligt. Dit is dus een belangrijke fysische factor waar rekening mee dient worden gehouden voor een robuust stedenbouwkundig ontwerp.



6.2.2 REACTIE PROVINCIE NOORD-BRABANT

In het kader van het wettelijk vooroverleg is aan de provincie Noord-Brabant gevraagd een reactie te geven op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Heusdenseweg 1 en 4 Herpt'. Op 6 December heeft de provincie een reactie gegeven op de onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. De reactie is hieronder toegelicht.

Op hoofdlijnen vinden wij de ontwikkeling passend in het provinciaal beleid. Er zijn nog wel aandachtspunten die nog een nadere uitwerking behoeven in het kader van het provinciaal beleid.

Duurzame stedelijke ontwikkeling: De ontwikkeling betreft in het geheel een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen en vindt plaats voor wat betreft 3 woningen plaats ter hoogte van het werkingsgebied landelijk gebied – Gemengd Landelijk gebied. Omdat deze stedelijke ontwikkelen, middels een herbegrenzing van het stedelijk gebied, (gedeeltelijk) landt in het landelijk gebied is een uitgebreide motivatie noodzakelijk. Hieronder gaan we in op deze motivatie.

Lagenbenadering: Op grond van artikel 3.7. IOV moet bij iedere nieuwe ontwikkeling de lagenbenadering worden toegepast. Vanuit deze onderbouwing kan ook nader worden ingegaan op deze locatiekeuze voor woningbouw.

Kwaliteitsverbetering van het landschap: Artikel 3.9. IOV bepaalt dat een bestemmingsplan die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd in het plan.

De ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling, waardoor vanuit kwaliteitsverbetering van het landschap een investering van 1% van de gronduitgifteprijs (voor wat betreft de 3 woningen in het landelijk gebied) geïnvesteerd dient te worden in het landschap. Hieronder valt niet het stedenbouwkundig groen. Dit is namelijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan en is geen kwaliteitsverbetering in de zin van het landschap. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de berekening van 1% van de uitgifte prijs van de grond en waar dit bedrag in wordt geïnvesteerd.

Niet duidelijk is hoe de groene inrichting aansluit op de landschappelijke omgeving en hoe deze landschappelijk ingepast wordt. Een landschappelijke analyse die daarvoor als basis dient ontbreekt. Daarnaast is het voor ons nog niet duidelijk op welke manier een duurzame afronding van het stedelijk gebied gaat plaatsvinden.

Herbegrenzing: Voor de 3 woningen aan de noordwestelijke kant van het plangebied is een herbegrenzing nodig naar stedelijk gebied. Wij stellen voor om de herbegrenzing aan weersijden van de Heusdenseweg gelijk te trekken en aan te sluiten van de begrenzing aan de noordkant zoals bij de Heusdenseweg 4 in Herpt is gedaan. Daarnaast vragen wij om in de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan te voldoen aan de eisen voor het voornemen tot herbegrenzing zoals opgenomen in artikel 6.2. IOV.

Planregels:

- De juridische borging van de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing ontbreekt in de planregels. Wij vragen de gemeente om hiervoor een planregel op te nemen.
- In artikel 3.2. sub a van de agrarische bestemming. Zoals wij kunnen zien, zijn er geen bestaande bebouwing in de toekomstige agrarische bestemming. Mochten deze gebouwen er wel zijn, dan is het vanuit het beginsel van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik niet wenselijk om deze gebouwen te behouden.



6.2.3 OMGEVINGSDIALOOG

De inloopavond vond plaats op Donderdag 2 November 2023 in de H. Catharinakerk in Herpt. De ruimte was ingericht voor de inloopavond met onder andere een viertal foamborden waarop de plannen zijn weergegeven. Op de avond waren initiatiefnemers en vertegenwoordigers aanwezig om bezoekers te woord te staan.

De sfeer van de inloopavond was positief. Tijdens de inloopavond waren veel verschillende gespreksonderwerpen. De meesten bezoekers gaven aan enthousiast te zijn over de ontwikkeling gericht op de specifieke doelgroep, ondanks de schaal van het project. De landschappelijke inpassing werd goed ontvangen. Ook omdat de inpassing voor het grootste deel openbaar is voor iedereen. Er was wel wat onduidelijkheid over het karakter van de gebieden. Een kwart van het aantal bezoekers heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in de woningen en/of appartementen. Het volledige verslag, inclusief de uitnodiging en foto's van de avond is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

6.3 Procedure

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken provincie en waterschap. Indien nodig dient bovendien overleg plaats te vinden met de besturen van andere gemeenten of met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Na het vooroverleg kan de gemeente ervoor kiezen het plan als voorontwerp ter inzage te leggen voor inspraak. Dit extra inzagemoment is wettelijk niet voorgeschreven en berust derhalve op gemeentelijke beleidsvrijheid. Het college van Heusden heeft, met oog op de omvang van het plan, gekozen om af te zien van het ter inzage leggen van een voorontwerp.

De formele vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan vindt vervolgens plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij wordt o.a. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard, met een aantal aanvullende procedurevereisten. Het (ontwerp)plan wordt ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken omtrent het plan. Na behandeling van de eventueel ingebrachte zienswijzen dient de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling wordt het besluit bekend gemaakt en het plan wederom voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



7 Bijlage

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. m.e.r. aanmeldnotitie
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Bodemonderzoek Heusdenseweg 1
5. Nader bodemonderzoek Heusdenseweg 1
6. Bodemonderzoek Heusdenseweg 4
7. Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek
8. Stikstof onderzoek
9. Waterparagraaf
10. Omgevingsdialoog
11. Ecologisch onderzoek
12. Lagenbenadering