

Bestemmingsplan Frans Halslaan, Drunen



Dromen. Doen. Heusden.



Bestemmingsplan Frans Halslaan, Drunen

IMRO code:
ontwerp:
vastgesteld:
onherroepelijk:

NL.IMRO.0797.BPfranshalsIndrn-VG01
29 april 2013
17 september 2013





Toelichting

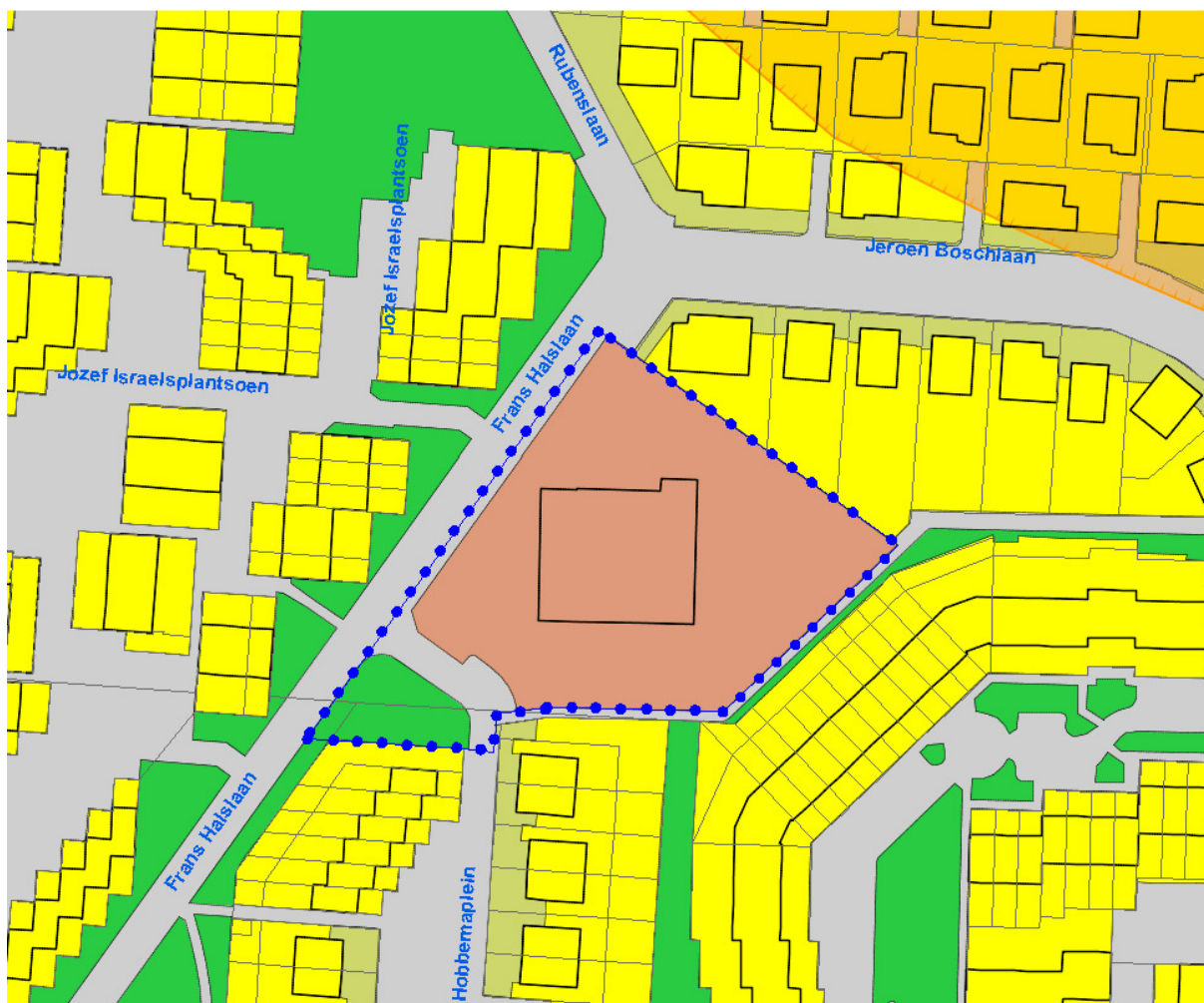


Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Het plangebied	4
1.3	Huidige juridische status plangebied	4
1.4	Planvorm	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie en beoogde ontwikkeling	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.1.1	Ligging van het plangebied	6
2.1.2	Historische opbouw	6
2.1.3	Ruimtelijke opbouw	7
2.1.4	Functies	7
2.1.5	Verkeer en vervoer	7
2.1.6	Groen	8
2.1.7	Stedenbouwkundige en (cultuur)historische waarden	8
2.2	Beoogde situatie	8
2.2.1	Locatiekeuze	8
2.2.2	Randvoorwaarden beoogde ontwikkeling	9
2.2.3	Stedenbouwkundig opzet	10
2.2.4	Juridisch planologische vertaling stedenbouwkundig plan	11
2.3	Afweging toelaatbaarheid ontwikkeling	11
2.3.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
2.3.2	Bezonning	12
2.3.3	Verkeersaspecten	14
3	Ruimtelijk beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.1.2	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.1.3	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.4	Structuurvisie buisleidingen 2012-2035	16
3.1.5	Structuurvisie Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening	16
3.1.6	Structuurvisie Nationaal Waterplan 2009-2015	17
3.2	Provinciaal niveau	17
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)	17
3.2.2	Verordening Ruimte	18
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Structuurvisie Heusden	18
3.3.2	Nota Volkshuisvesting 2030	19
3.3.3	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan	19
3.3.4	Woningbouwplanning 2013 en verder	20
3.4	Groenstructuurplan Heusden	20
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Flora- en fauna	22
4.3	Water	24

4.4	Cultuurhistorie en archeologie.....	24
4.4.1	Cultuurhistorie.....	24
4.4.2	Archeologie.....	25
4.5	Wegverkeerslawaaï	26
4.6	Luchtkwaliteit	26
4.7	Bedrijven en milieuhinder	27
4.8	Externe veiligheid	27
4.9	Overige belemmeringen	28
5	Toelichting op de regels	29
5.1	Plansystematiek	29
5.2	Toelichting op de regels	29
6	Economische uitvoerbaarheid	32
6.1	Regelgeving grondexploitatie	32
6.2	Economische uitvoerbaarheid	32
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.1	Inloopavond omwonenden	33
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	33
7.3	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan.....	33

Binnen het plangebied zijn de bestemmingen Maatschappelijk, Verkeer – Verblijfsgebied en Groen van toepassing (zie Figuur 2). Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, groenvoorzieningen en/of voorzieningen voor de verkeersontsluiting. Binnen de bestemmingen mogen uitsluitend gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen worden gebouwd.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan betreft een zelfstandig bestemmingsplan met een complete set planregels (postzegelplan). Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelend karakter.

1.5 Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de beoogde ontwikkeling opgenomen. In hoofdstuk 3 respectievelijk 4 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het geldende ruimtelijke beleidskader, geldende wet- en regelgeving en de realisering- en uitvoeringsaspecten. De toelichting op de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 5. De economische uitvoerbaarheid wordt behandeld in hoofdstuk 6. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Bestaande situatie en beoogde ontwikkeling

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Drunen (zie figuur 3). Het ligt in de wijk 't Sempke aan de oostzijde van de Frans Halslaan. In het plangebied lag een school. Deze school is in 2011 gesloopt. De totale oppervlakte van het plangebied is circa 5.500 m².

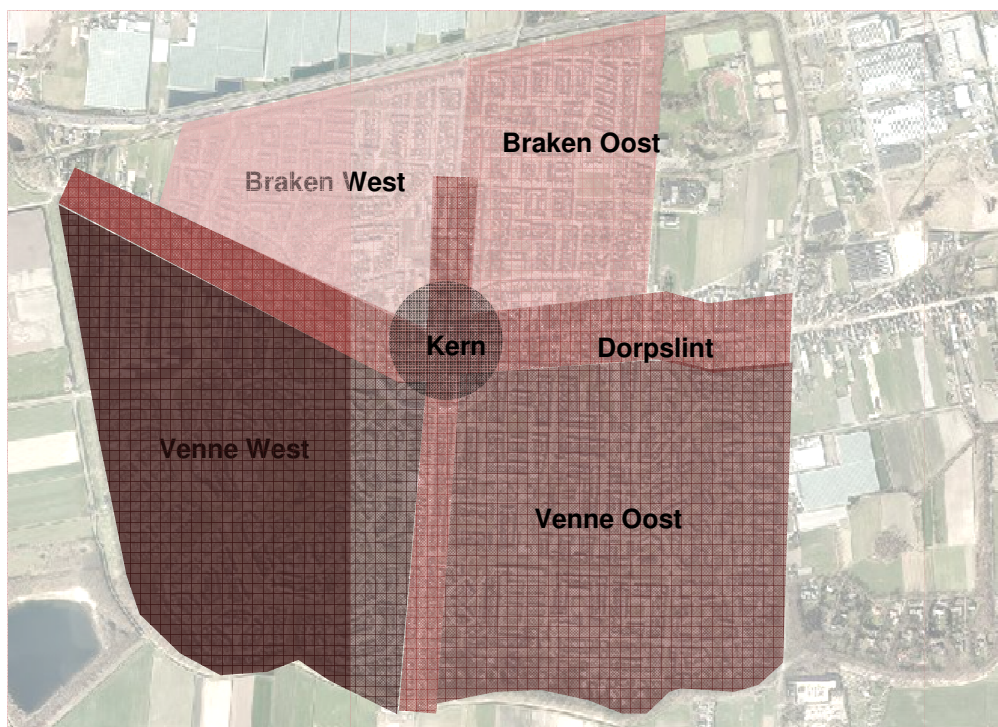
Figuur 3 Ligging plangebied



2.1.2 Historische opbouw

Drunen is een straatnederzetting die mogelijk al in de 11^e eeuw de eerste bewoning kende. Het oost-west lopende lint is langzamerhand verdicht, maar de sterkste verdichting begon pas tussen circa 1800 en 1900. Met de komst van de Lipsfabriek (1939) volgde een omvangrijke uitbreiding van het dorp in de breedte. Een deel van de bebouwing rond het Raadhuisplein, waaronder de St. Lambertuskerk en een deel van het raadhuis is vlak na de Tweede Wereldoorlog herbouwd.

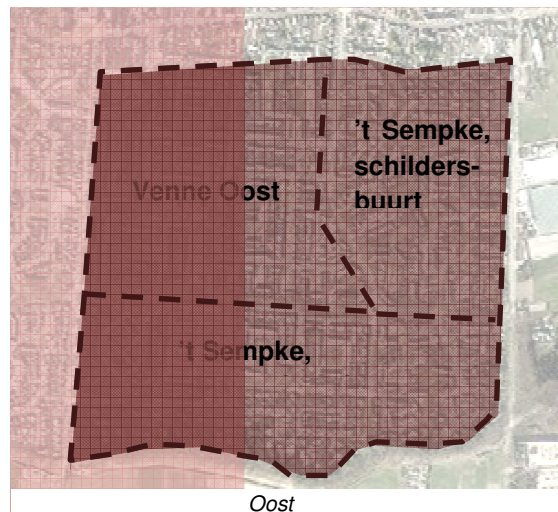
Op het kruispunt van het oude lint met de noord-zuid lopende oudere agrarische linten van de Torenstraat en Stationsstraat ontstond het kerngebied met winkels, horeca en dienstverlening. De oudere bebouwing is voor een groot deel gespaard gebleven en contrasteert met de geplande uitbreidingen. Hierdoor is het oorspronkelijke dorp nog steeds goed herkenbaar.



Figuur 4 Historische groei Drunen

In de middenjaren '50 ontstond de eerste grote planmatige uitbreiding van Drunen, Braken Oost. Daarna volgde het noordwestelijk kwadrant Braken West in de jaren '60. In de jaren '70/'80 volgde het grootschalige uitbreiding van Venne Oost, in de jaren '80/'90/'00 de eveneens grootschalige uitbreiding Venne West.

Venne Oost bestaat uit de wijken Venne Oost en 't Sempke. Venne Oost ligt aan de westzijde van de Admiraalsweg, 't Sempke aan de oostzijde. 't Sempke bestaat uit de schilders- en de componistenbuurt. Deze wijken werden in de periode 1965-1980 gerealiseerd in zuidoostelijke richting van de kern Drunen. Het plangebied ligt in de schildersbuurt.



2.1.3 Ruimtelijke opbouw

De woningbouw in Venne Oost varieert van gestapelde laagbouw, half-vrijstaande woningen en aangebouwde eensgezinswoningen in zowel stroken als geschakelde. De dichtheid loopt daarbij iets af in de richting van 't Sempke in het oosten. 't Sempke bestaat voornamelijk uit lusvormige woonstraten, woonerven en erfstraten met grondgebonden woningen. De woningen zijn overwegend traditioneel vormgegeven met 2 bouwlagen en een kap.

2.1.4 Functies

Langs het dorpslint (Grotestraat, Raadhuisplein, Torenstraat en de Stationsstraat) liggen verschillende niet-woonfuncties, zoals kantoren, bedrijven, detailhandel en horeca. De kern van het centrumgebied van Drunen (detailhandel) ligt rondom de Grotestraat, het Raadhuisplein, Torenstraat, Aalbergsestraat en de Hugo de Grootstraat. In de directe omgeving van het plangebied wordt gewoond.

2.1.5 Verkeer en vervoer

Gemotoriseerd verkeer

Drunen ligt pal aan de Rijksweg A59, de autosnelweg Den Bosch-Breda / Rotterdam. Via twee afslagen is het dorp vanaf deze weg bereikbaar. Het noordelijke gedeelte van de ringweg wordt gevormd door de Spoorlaan, het zuidelijk deel loopt door het gebied ten zuiden van de Grotestraat en wordt gevormd door de Statenlaan en de Beethovenlaan en in het oostelijk deel door de Lipsstraat en de Duinweg. De tracés door de oudere wijken lopen kaarsrecht. Vanaf de ringweg zijn de verschillende wijken goed bereikbaar.

De radialen naar het dorpscentrum worden gevormd door de oude agrarische wegen, de Grotestraat, de Torenstraat en de Stationsstraat. Deze wegen zijn vanaf de ringweg toegankelijk. De oudere lintstructuren lopen door naar de andere lintdorpen. Rotondes markeren in een aantal gevallen de afslag van ring naar wijk / buurtontsluiting. De rotondes zijn (nog) niet consequent toegepast in gelijkwaardige situaties.



e GVVP Drunen

Het plangebied ontsluit via de Frans Halslaan en de Rubenslaan op de Admiraalsweg en via de Jeroen Boschlaan op de Duinweg. Deze wegen sluiten aan op de ringweg.

Openbaar vervoer

De kern Drunen heeft goede busverbindingen die aansluiten op het centraal station in 's-Hertogenbosch en richting Waalwijk. Jaarlijks bepaalt provincie Noord-Brabant de lijnvoering van de bussen. De dichtstbijzijnde halte aan de Admiraalsweg ligt op een afstand van circa 200 m van het plangebied. Hier halteert buslijnen 136 (s-Hertogenbosch – Tilburg, via Waalwijk) en 608 (Drunen – Andel).

Langzaam verkeer

Voor de fietser is in de regio een uitgebreid netwerk van wegen beschikbaar. Het fietsverkeer in de bebouwde kom wordt met name gemengd afgewikkeld, conform inrichtingseisen uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan.

2.1.6 Groen

Op wijkniveau is er groen met een verkeersfunctie langs de wijkontsluitende wegen. De Heidijk aan de zuidrand een beeldbepalend element en tevens onderdeel van een grotere groenzone. De Beethovenlaan is als aansluiting op de Statenlaan een onderdeel van een grotere groenstructuur.

Het groen in 't Sempke heeft met name een functie op woonomgevingsniveau. Het gaat dan in de schilderbuurt om aankledings- en gebruiksgroen. De groenvlakken zijn hier vrij klein, maar wel soortenrijk. De ecologische waarden en potenties binnen de wijk zijn van een normaal niveau. Het groen langs de Admiraalsweg is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Het groen langs de Rossinistraat, de Frans Halslaan en de Rubenslaan is onderdeel van de nevgroenstructuur, evenals het groengebied in het midden van de Schilderswijk. Langs de Frans Halslaan en Jeroen Boschlaan loopt een nevenboomstructuur, die aan de oostzijde van de Jeroen Boschlaan nog gewenst is aan te vullen.

2.1.7 Stedenbouwkundige en (cultuur)historische waarden

De hoofdstructuur van Drunen (Grotestraat, Raadhuisplein) is aangeduid als historisch landschappelijke of stedenbouwkundige lijnen met hoge waarde. De Duinweg en de Beethovenlaan zijn aangemerkt als historisch landschappelijke of stedenbouwkundige lijnen met redelijk hoge waarde. In en om de directe omgeving van het plangebied zijn geen stedenbouwkundige en (cultuur)historische waarden aanwezig (zie bijlage 1).

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Locatiekeuze

De locatie aan de Frans Halslaan is al geruime tijd in beeld als mogelijke ontwikkelingslocatie, maar is tot op heden niet actief in ontwikkeling genomen. Nadat de schoolactiviteiten ter plaatse waren gestaakt is het voormalige schoolgebouw in gebruik geweest voor maatschappelijke instellingen, waarna het in 2011 is gesloopt omdat deze niet voldeed aan veiligheidseisen.

Het invullen van woningbouw ter plaatse is een logisch vervolg op de gerealiseerde woningbouw op het andere deel van deze vroegere schoollocatie. Hiertoe is 2005 een stedenbouwkundig plan opge-

steld.

Gelet op het nationale en provinciale beleid en de gemeentelijke woningbouwplanning (zie hoofdstuk 3) is het gewenst om de woningbouwopgave zoveel mogelijk binnen stedelijk gebied op te vangen. Gelet op de omgeving en voormalige plannen ligt het voor de hand de locatie in te vullen met woningbouw.

2.2.2 Randvoorwaarden beoogde ontwikkeling

Flexibiliteit in toe te laten woningen

Ten aanzien van de flexibiliteit en de aanpasbaarheid is het wenselijk dat een breder scala aan woningtypen mogelijk te maken in het bestemmingsplan. De consument (koper) bepaalt immers welke woningen afzet vinden. Gelet op de directe omgeving ligt het voor de hand om grondgebonden woningen toe te laten, waarbij zowel meer traditionele woningen met achtertuin als patio-woningen passen. Dit sluit aan bij het doelgroepenbeleid van de gemeente, waarbij met name wordt ingezet op de realisatie van goedkope koopwoningen, middeldure huurwoningen en levensloopbesteede woningen.

Toelaatbare bouwmassa

De gemeente hanteert in principe als uitgangspunt voor de bouwregeling de standaard modelregels van de gemeente Heusden voor de toelaatbare woningen. Deze modelregels zijn tevens van toepassing op de omliggende woonomgeving. Per nieuwbouwlocatie wordt bekeken of aanvullende eisen gewenst zijn.

De modelregeling gaat uit van een maximale bouwhoogte van 11 m. Aangezien deze mogelijkheid voor omliggende woningen ook is opgenomen en de stedenbouwkundige situatie ter plaatse geen aanleiding geeft dit te verlagen, geldt voor het plangebied in principe een maximale bouwhoogte van 11 m. Aan de randen van het plangebied is vanwege de aansluiting op de omgeving en de bezonning de hoogte verder ingeperkt door het opnemen van een goothoogte of een lagere bouwhoogte.

In de modelregels wordt bij rijwoningen voorgeschreven dat de eindwoning 3 m uit de perceelsgrens moet worden gebouwd. Dit levert veel beperkingen op bij een mogelijke verkaveling van het plangebied. Deze regel is daarom niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast mag conform de modelregels de patio-woning 3 m hoog worden gebouwd met een dakopbouw met een oppervlakte van 36 m² tot een maximale bouwhoogte van 6 m. Vanwege gewijzigde bouweisen uit het Bouwbesluit voor isolatie is rekening gehouden met een bouwhoogte van 3,3 m respectievelijk 7 m.

Parkeren

Er moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om te voorzien in de parkeerbehoefte. Per woning worden minimaal 1,8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerbehoefte is afgeleid van CROW-normen en ervaringscijfers binnen de gemeente. Het parkeren moet binnen het plangebied worden opgelost. In het plangebied is het grasveldje tussen de Frans Halslaan en het Hobbemaplantsoen opgenomen. Indien nodig kan hier de parkeerdruk als gevolg van de ontwikkeling worden opgevangen. Hiervan zal uitsluitend gebruik worden gemaakt, als dat noodzakelijk is. Overigens kan de bomenstructuur langs de Frans Halslaan wel behouden blijven.

Waterberging

Nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente moeten hydrologisch neutraal worden gebouwd. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd om wateroverlast in de toekomst te voorkomen. In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op de voorwaarde om hydrologisch neutraal te bouwen.

Groenstructuur

Een deel van het plangebied is aangemerkt als nevgroenstructuur. Bij het ontwikkelen moeten de regels uit het Groenstructuurplan in acht worden genomen. In paragraaf 3.3 is aangegeven om welke regels het gaat. De bomenrij langs de Frans Halslaan blijft in de toekomstige situatie bestaan.

2.2.3 Stedenbouwkundig opzet

Er is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke stedenbouwkundige opzet van het gebied. Op basis van deze stedenbouwkundige opzet (en in samenhang hiermee de bezonningsstudie) zijn onder andere de uiterste bouwgrenzen, -hoogten en aantal woningen afgeleid. Omdat nog niet duidelijk is hoe het exacte programma eruit komt te zien en wie het gebied gaat ontwikkelen, is de stedenbouwkundige opzet in hoofdlijnen vertaald in het bestemmingsplan.

Gelet op de omvang en inrichting van het plangebied ligt het voor de hand om vanaf de Frans Halslaan een ontsluiting het gebied in te realiseren. Afhankelijk van de grootte van percelen kunnen twee of drie rijen woningen worden gerealiseerd. Bij de realisatie van drie rijen is één rij georiënteerd op het Hobbemaplantsoen. De stedenbouwkundige opzet biedt ruimte voor de realisatie van vrijstaande, halfvrijstaande of geschakelde, rij- en patio-woningen. Ook is er voldoende ruimte om flexibele kavelgroottes aan te bieden. Op basis van de onderstaande verkaveling is aangetoond dat vijftien woningen binnen het plangebied kunnen worden gerealiseerd. Indien kleinere kavels worden aangeboden, kan het aantal woningen wellicht toenemen. Vooralsnog is er in de Woningbouwplanning rekening gehouden met de realisatie van maximaal 15 woningen. Hierbij bestaat er de mogelijkheid om de woningen op de kavels grenzend aan de Frans Halslaan te oriënteren op zowel de Frans Halslaan als op de nieuwe weg.



Figuur 7 Mogelijke stedenbouwkundige opzet

2.2.4 Juridisch planologische vertaling stedenbouwkundig plan

Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke invulling van het plangebied juridisch-planologisch vast. Daarbij is zorgvuldigheid in acht genomen. In de ruimtelijke afwegingen zijn alle voorkomende belangen, zoals bestaande omgevingsfactoren (stedenbouw, milieu) en overige belangen, zoals het bieden van voldoende ontwikkelingsruimte tegen elkaar afgewogen en is aan het gebied een aantal bestemmingen met bouw- en gebruiksmogelijkheden toegekend. Door het in acht nemen van deze zorgvuldigheid is in het kader van de rechtszekerheid rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

Een belangrijk uitgangspunt in de keuze voor de plansystematiek is een ontwikkelende partij voldoende ruimte te geven de woningbouw te realiseren. Het bestemmingsplan is om deze reden globaal van opzet, waarbij het grootste deel van het gebied de bestemming 'Wonen' heeft gekregen. Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan, ondermeer: maximaal 15 woningen met bijbehorende tuinen en erven, voorzieningen voor verkeer en verblijf, nutsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en waterhuishoudekundige voorzieningen. Aan de zuidzijde is aan de gronden een bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' toegekend, waarbinnen de bestaande groenvoorziening is opgenomen, maar waar ook verkeers- en parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

De globale opzet heeft tot doel het plangebied voldoende aantrekkelijk te maken voor ontwikkeling. Te veel en te strakke regelgeving maakt het gebied minder aantrekkelijk voor herontwikkeling. Dit neemt niet weg dat in het plan aan enkele aspecten wel regels zijn gesteld. Deze aspecten zijn van belang om de rechtszekerheid van omwonenden te regelen. Het betreft regels met betrekking tot:

- de goot- en bouwhoogtes van toe te laten woningen. Deze zijn op basis van de bezonningstudie (paragraaf 2.3.2) aan de randen van het plangebied aangepast ten opzichte van de modelregels;
- regels voor woningbouw, waarbij op hoofdlijnen is bepaald waar de woningen aan moeten voldoen (geen appartementencomplexen). Er is een minimale afstand van 3 m opgenomen ten opzichte van de niet aan de weg gelegen perceelsgrens voor vrijstaande, halfvrijstaande en geschaalde hoofdgebouwen. De maximale breedte en diepte van hoofdgebouwen bedraagt 15 m;
- het maximum aantal woningen bedraagt 15;
- er is een uiterste bouwgrens en een bouwhoogte bepaald;
- een parkeernorm per type woning is vastgelegd in de regels;
- burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing indien dit noodzakelijk is:
 - voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld;
 - ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - ter bevordering van de verkeers- en brandveiligheid en sociale veiligheid;
 - ter voorkoming dat bebouwing de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en inrichtingen, woningen en bouwwerken onevenredig aantast.

2.3 Afweging toelaatbaarheid ontwikkeling

2.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Kader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (Ministerie I en M) heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. Met ingang van 1 oktober

ber 2012 moet de toelichting van een bestemmingsplan inzicht geven dat voldaan wordt aan:

1. Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Beoordeling en conclusie

1. Volgens de bevolkings- en woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant moet de gemeente Heusden tot 2030 groeien met 3.770 woningen. Deze planning is regionaal afgestemd. Op de gemeentelijke woningbouwplanning 2013 en verder is rekening gehouden met de realisatie van 3.767 woningen vanaf 2013, waarvan maximaal vijftien woningen aan de Frans Halslaan. Uit het gemeentelijke volkshuisvestingbeleid en recente onderzoeken in Langstraatverband, zoals de Woningmarktmonitor, blijkt dat behoefte is aan goedkope en middeldure huur- en koopwoningen. Doelgroepen van beleid zijn starters en senioren. Met dit bestemmingsplan sluit de locatie aan op de wens de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. In de paragrafen 3.2.2, 3.3.2 en 3.3.4 wordt dieper ingegaan op de programmatische onderbouwing.
2. De locatie maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Drunen en is in provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Met de uitvoering van dit bestemmingsplan worden beschikbare gronden binnen het bestaand stedelijk gebied benut.
3. N.v.t.

Het bestemmingsplan voldoet aan de ladder voor duurzame ontwikkeling.

2.3.2 Bezoning

Richtlijnen voor bezoning

Uit jurisprudentie blijkt dat het aspect bezoning meegenomen moet worden in de totale belangenafweging bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de beoogde ontwikkeling in de Frans Halslaan is aan de hand van een bezonningsstudie de toe te laten bouwmassa getoetst.

Er is geen wet- of regelgeving over bezoning. Ook heeft de gemeente Heusden geen beleidskader voor bezoning vastgelegd. In Nederland wordt verschillend met dit aspect omgesprongen. In 1962 heeft TNO een richtlijn opgesteld. In deze richtlijn zijn een lichte en een strenge norm opgenomen. In de praktijk wordt veelal aangesloten bij de lichte norm. Deze norm houdt in dat sprake is van twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober. Het meetpunt ligt in het midden van de vensterbank van de binnenkant van het raam.

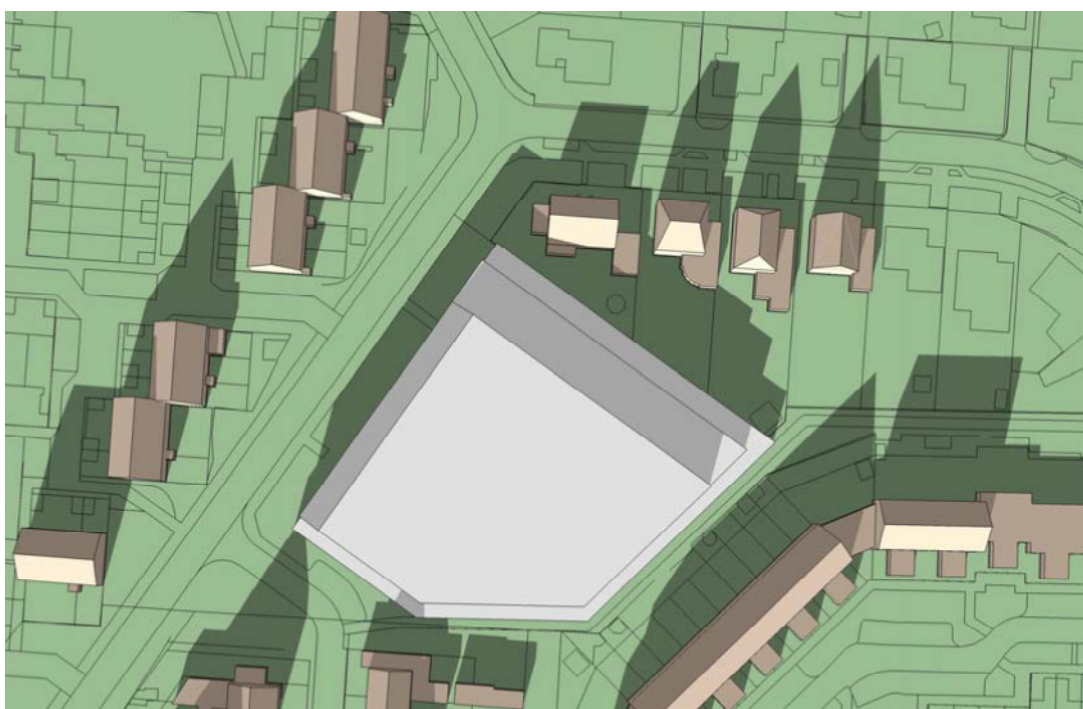
Op basis van de TNO-richtlijn heeft de gemeente Den Haag een eigen bezonningsnorm opgesteld. Veel gemeenten sluiten aan bij deze Haagse norm: tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober, uitgaande van een zonhoogte van meer dan 10 graden (meetpunt gevel). De bezoning mag door een bouwontwikkeling met maximaal 50% afnemen.

Resultaten bezonningsstudie

Figuur 8 geeft de resultaten van de bezonningsstudie weer. Hierbij is de maximale toegelaten bouwmasa voor hoofdgebouwen onderzocht op basis van de lichte TNO richtlijn. De zuidzijde van het plangebied wijkt af van de toegelaten bouwmasa op de verbeelding. Hier zijn ruimere bouw mogelijkheden opgenomen om aansluiting te vinden bij de omgeving en meer ruimte te geven voor de verkaveling. De extra bouwmasa zal niet leiden tot een significant ander resultaat van de bezonningsstudie gelet op de stand van de zon. Omdat het plangebied direct grenst aan de bestaande percelen aan de Jeroen Boschlaan 2 tot en met 6 en de kans op schaduwwerking door de nieuw te realiseren woningen aanzienlijk is, is aan deze zijde de bouwhoogte beperkt, zonder flexibiliteit in toe te laten woningen te beperken. Zo blijven patiowoningen mogelijk door tot in de perceelsgrens te kunnen bouwen tot een hoogte van 3,3 m, en zijn hogere hoofdgebouwen pas op een grotere afstand van de perceelsgrens toegelaten. Ook is de toegelaten goothoogte langs de Frans Halslaan beperkt tot 7 m in verband met de effecten van de bezonning op de woningen aan het Josef Israelplantsoen.

Uit het onderzoek blijkt dat ruimschoots voldaan wordt aan de richtlijn. Daarnaast blijkt uit de afname van bezonning dat ook wordt voldaan aan de Haagse bezonningsnorm, omdat de bezonning met maximaal 46% afneemt.

Op basis hiervan blijkt dat de bebouwing de bezonning van omwonenden niet significant aantast.



meetpunt		huidige bebouwing			met nieuwbouw			afname bezonning			beoordeling
voor	achter	voor	achter	totaal	voor	achter	totaal	voor	achter	totaal	
1	2	3:36	3:47	7:23	3:35	3:47	7:22	0:01	0:00	0:01	voldoet
3	4	3:36	0:00	3:36	3:15	0:00	3:15	0:21	0:00	0:21	voldoet
23	24	2:33	3:47	6:20	1:41	3:47	5:28	0:52	0:00	0:52	voldoet
25	26	2:37	0:00	2:37	2:37	0:00	2:37	0:00	0:00	0:00	voldoet
5	6	0:00	7:39	7:39	0:00	4:06	4:06	0:00	3:33	3:33	voldoet
7	8	0:00	6:02	6:02	0:00	4:12	4:12	0:00	1:50	1:50	voldoet
9	10	0:00	7:39	7:39	0:00	5:35	5:35	0:00	2:04	2:04	voldoet
11	12	0:00	6:16	6:16	0:00	5:16	5:16	0:00	1:00	1:00	voldoet
13	14	0:00	7:39	7:39	0:00	6:35	6:35	0:00	1:04	1:04	voldoet
15	16	0:00	5:40	5:40	0:00	4:46	4:46	0:00	0:54	0:54	voldoet
17	18	0:00	5:48	5:48	0:00	5:04	5:04	0:00	0:44	0:44	voldoet
19	20	0:00	7:39	7:39	0:00	6:55	6:55	0:00	0:44	0:44	voldoet
21	22	0:00	6:51	6:51	0:00	6:50	6:50	0:00	0:01	0:01	voldoet

Figuur 8 Bezonningstudie

2.3.3 Verkeersaspecten

Verkeersafwikkeling

Ter plaatse worden maximaal vijftien woningen mogelijk gemaakt. Gemiddeld levert dit een extra verkeersbelasting op van 75 á 90 bewegingen per etmaal. Deze bewegingen zullen zich naar verwachting verplaatsen over de Frans Halslaan, de Rubenslaan en de Jeroen Boschlaan. De Frans Halslaan kent in 2020 een belasting van 530 motorvoertuigen per etmaal¹. De Rubenslaan en Jeroen Boschlaan gaat het naar schatting om 550 motorvoertuigen per etmaal¹. Beide wegen zijn 50 km/h wegen. De inrichting van deze wegen kent een maximale verkeersbelasting van circa 3.000 motorvoertuigen per etmaal. Inclusief de extra bewegingen als gevolg van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontsluiting in de directe omgeving de verkeersbelasting kan verwerken.

Verkeersveiligheid

Gelet op de inrichting van, de maximale snelheid op en de beperkte toename van verkeersbelasting als gevolg van de ontwikkeling worden geen problemen verwacht voor de verkeersveiligheid van de Frans Halslaan en omliggende wegen.

Parkeren

Bij de realisatie van woningen moet parkeeroverlast worden geminimaliseerd door voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Er moeten maximaal $15 \times 1,8 = 27$ parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiertoe blijkt voldoende ruimte beschikbaar te zijn. Bij twee-onder-een kap, geschakelde, vrijstaande en/of patio-woningen moet 1 parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd.

Bij voorkeur worden parkeerplaatsen zoveel mogelijk gerealiseerd op het voormalige schoolterrein. Indien het niet mogelijk is de parkeeropgave hier op te lossen, kan de groenstrook tussen de Frans Halslaan en het Hobbemaplantsoen (deels) worden ingericht voor parkeren. Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om in het parkeren te voorzien.

¹ Bron: verkeersmodel gemeente Heusden

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro of AmvB Ruimte) is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen of vrijwaren van (ruimtelijke) functies, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

De volgende onderwerpen zijn in het Barro opgenomen: rijksvaarwegen, het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde project, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de in de AMvB genoemde onderwerpen heeft betrekking op het onderliggende plangebied. Het Barro staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.2 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het bovengenoemde Barro. In titel 2.6 van het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. De onderhavige ontwikkelingslocatie maakt geen deel uit van dergelijke aangewezen terreinen, gebieden objecten of zones. Het Rarro staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De doelen van het SVIR om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Deze doelen zijn vertaald in 13 nationale belangen. De volgende nationale belangen zijn relevant voor dit bestemmingsplan:

- Efficiënt gebruik van de ondergrond
In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en – kwantiteit. In dit bestemmingsplan wordt hier onder meer invulling aan gegeven door het opnemen van de (beschermende) dubbelbestemming voor archeologische waarden;
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
Het verbeteren van de milieukwaliteit wordt ook middels dit bestemmingsplan nagestreefd, doordat de verschillende milieueffecten in deze toelichting zijn afgewogen;
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten
De gemeente volgt de bestemmingsplanprocedure, zoals deze door de wetgever is vastgelegd. Door het Rijk is aangegeven dat een integrale afweging tussen gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde onderdeel van het besluitvormingsproces uitmaken. Zo moeten bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Zo is in dit bestemmingsplan aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de cultuurhistorische waarde van het plangebied en gevolgen voor milieu- en andere aspecten.

Het bestemmingsplan sluit aan op de nationale belangen uit de SVIR en staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.4 Structuurvisie buisleidingen 2012-2035

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur van verbindingen aangegeven waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden, om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingstransport van nationaal belang mogelijk te maken. Het plangebied ligt niet binnen de invloed van een buisleidingenstrook zoals opgenomen in de structuurvisie. De structuurvisie buisleidingen staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.5 Structuurvisie Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening

De ruimtebehoefte voor de elektriciteitsvoorziening is vastgelegd in een aparte nota: het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening (SEV III). SEV III heeft de status van nationale structuurvisie. Een nationale structuurvisie is niet bindend voor lagere overheden, maar wel voor de rijksoverheid zelf. Voor lagere overheden is de structuurvisie richtinggevend.

In het SEV III worden de locaties aangewezen voor elektriciteitsproductie vanaf 500 MW en hoger en voor nieuwe hoogspanningsvoorzieningen vanaf 220 kiloVolt en hoger. Het plangebied maakt geen deel uit van een aangewezen locatie. Het SEV III is daarmee niet van toepassing op dit bestemmingsplan en staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.6 Structuurvisie Nationaal Waterplan 2009-2015

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. De doelstelling van het NWP is van Nederland, een veilige en leefbare delta te maken (houden), nu en in de toekomst. Het plan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het NWP voor de ruimtelijke aspecten tevens aan te merken als structuurvisie.

Het NWP heeft betrekking op het gehele watersysteem van Nederland, zowel oppervlaktewater, grondwater, als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het kabinet kiest voor een strategie die bestaat uit "meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken", adaptieve aanpak en samenwerking binnen en buiten het waterbeheer.

- Meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken
Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Met een gebiedsgerichte aanpak is het vaak mogelijk om het waterbeheer te verbeteren en tegelijk te werken aan versterking van de economie en de leefomgeving, tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.
- Adaptieve aanpak
Het kabinet anticipeert met een adaptieve aanpak op toekomstige ontwikkelingen (klimaatverandering, effectiviteit van maatregelen, etc.). Daarmee kunnen adequate maatregelen genomen worden, maar kunnen deze ook aangepast worden aan nieuwe inzichten of veranderende ontwikkelingen.
- Samenwerking binnen en buiten het waterbeheer
Waterbeheer is een gezamenlijk proces van rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. Betrokkenheid van alle relevante partijen, zowel publiek als privaat, bij zowel het definiëren van de opgaven als het vinden van oplossingen vindt het kabinet van groot belang. De samenwerking binnen stroomgebieden staat centraal bij de werkwijze van de onderlinge overheden.
Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen in paragraaf 4.3. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.

Gelet op de inhoud van de waterparagraaf staat het NWP de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.2 Provinciaal niveau

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals economie, mobiliteit, sociale zaken, cultuur en milieu- en natuur.

De structuurvisie bestaat uit vier delen. Voor dit project zijn deel A en B relevant.

- Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Op basis van trends en ontwikkelingen heeft de provincie haar ruimtelijke belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. In haar sturing biedt

zij gemeenten meer ruimte om afwegingen te maken in een aantal vooraf gestelde kaders. Daarnaast zet de provincie zelf een aantal ontwikkelingen in gang.

- In deel B staan de ambities, het beleid en de uitvoering voor de vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied valt binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied mogen woningen worden toegevoegd. Voorliggend plan past binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Figuur 9 Uitsnede visiekaart – aanduiding stedelijk concentratiegebied

3.2.2 Verordening Ruimte

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte opgesteld met algemene en specifieke eisen ten aanzien van ruimtelijke besluiten van gemeenten. In deze paragraaf is een toetsing van voorliggend plan aan de Verordening Ruimte opgenomen.

Het plangebied valt binnen Bestaand stedelijk gebied. Voor onderhavig plan zijn artikelen 2.1.3 'Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied' en 2.1.6 'Regels voor nieuwbouw van woningen' van toepassing:

- Conform artikel 2.1.3 moeten bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling liggen in het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.
- Conform artikel 2.1.6 moet de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording bevatten hoe de afspraken uit in het regionaal planningsoverleg over nieuwbouw van woningen worden nagekomen. Daarnaast moet worden gemotiveerd hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Volgens de bevolkings- en woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant moet de gemeente Heusden tot 2030 groeien met 3.770 woningen. Deze opgave volgt uit de toename van de bevolking en de verdere afname van het gemiddeld aantal inwoners per woning. Op de gemeentelijke woningbouwplanning 2012 en verder is rekening gehouden met de realisatie van 3.767 woningen vanaf 2012. In deze planning staan concrete bouwplannen, zoals de ontwikkeling aan de Frans Halslaan, maar ook minder vastomlijnde plannen. De locaties die nu in ontwikkeling zijn, voorzien in de woningbouwbehoefte op de korte en deels op de middellange termijn.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Verordening Ruimte.

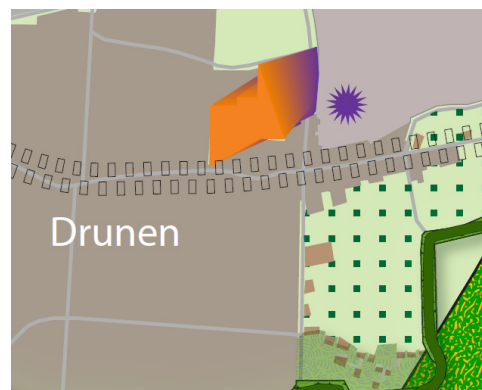
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Heusden

In juli 2009 is de Structuurvisie 'Ideeën voor een plek' door de gemeenteraad van Heusden vastgesteld. Het doel van deze visie is het richting geven aan de gemeentelijke ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling van de komende jaren.

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'bestaand woongebied' (zie figuur 11). In de structuurvisie wordt aangesloten op de nota Volkshuisvesting 2030 qua taakstelling voor de woningbouwopgave. De gemeente kent een grote taakstelling, wat goede perspectieven biedt om de woningvoorraad nog beter af te stemmen op de huidige en toekomstige behoeften op het gebied van woonkwaliteiten, zorg en welzijn. Daarnaast wil de gemeente duurzame bouw stimuleren, aantasting van het buitengebied voorkomen en het woonklimaat optimaliseren.

De ontwikkeling aan de Frans Halslaan maakt onderdeel uit van de woningbouwtaakstelling. Door woningbouw te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorkomen dat het buitengebied wordt aangetast. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op de uitgangspunten van de Structuurvisie Heusden.



Figuur 10 Uitsnede Structuurvisie Heusden

3.3.2 Nota Volkshuisvesting 2030

In de Nota Volkshuisvesting 2030 is de nieuwe visie op het wonen voor de jaren tot en met 2030 weergegeven. Deze nota is gebaseerd op de actualisatie van de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant uit 2005. Conform de toenmalige woningbehoefteprognose kent de gemeente Heusden tot 2030 een bouwopgave van 3.580 woningen.

Bij de kwalitatieve woningbouwontwikkeling staan de volgende vier doelgroepen centraal; starters, lagere inkomens, doorstromers en 55-plussers. De belangrijkste oplossingsrichtingen liggen in het vergroten van de kernvoorraad aan goedkope huurwoningen, het creëren van een gedifferentieerd aanbod aan koopwoningen in zowel het goedkopere en duurdere segment. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen heeft de gemeente aandacht voor marktontwikkelingen zodat daarop flexibel gereageerd kan worden. De nota kan dus niet worden beschouwd als statisch document, maar stuurt aan op een dynamische planning in lijn met de marktbehoefte. Met de huidige marktontwikkelingen blijkt er vooral vraag te zijn naar goedkope koop-, middeldure huur- en levensloopbestendige woningen.

In het plangebied is een mix van woningen gewenst. Het bestemmingsplan heeft daarom ook een flexibele opzet.

3.3.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) zijn hoofdpunten uitgewerkt ten aanzien van het oplossen van bestaande problemen en het voorkomen van het ontstaan hiervan. Het plan heeft een beoogde werkingsduur van 10 jaar.

De gemeente Heusden is volop in beweging. (Grootschalige) ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen in regio en de gemeente Heusden in het bijzonder zullen het verkeersbeeld doen veranderen. Dit vraagt om een herijking van het gemeentelijk verkeersbeleid en de vigerende verkeersstructuren, zoals de wegcategorisering, fietsnetwerk en openbaar vervoernetwerk. In het vervoersplan staat duurzaamheid centraal.



Figuur 11 uitsnede GVVP

Voorliggend plangebied ligt aan de Frans Halslaan in Drunen. Conform de wegcategorisering zijn de Frans Halslaan en de straten in de directe omgeving als erftoegangsweg ingericht met een maximale snelheid van 30 km/u. Daarnaast hebben overige concrete actiepunten uit het verkeers- en vervoersplan hebben geen direct verband met het plangebied. De uitgangspunten afkomstig uit het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan behoeven geen doorvertaling in dit bestemmingsplan.

3.3.4 Woningbouwplanning 2013 en verder

De woningbouwplanning van de gemeente Heusden vormt de gemeentelijke input in het regionaal planningsoverleg. Deze planning sluit aan op de provinciale woningbouwopgave en vormt de gemeentelijke input in het regionaal planningsoverleg. In 2012 is de gemeentelijke woningbouwplanning geactualiseerd. In de planning is rekening gehouden met de woningbouwontwikkeling aan de Frans Halslaan. Er is voorzien dat maximaal vijftien woningen worden gerealiseerd in de periode 2012-2016.

In de gemeentelijke woningbouwplanning is ook aangegeven in welk segment woningen (huur/koop en prijscategorie) worden gerealiseerd. Dit is noodzakelijk om een evenwichtig woningaanbod in de gemeente te hebben. Binnen de gemeente zijn verschillende plannen in ontwikkeling die voorzien in de goedkope en middeldure huur- en koopwoningen. Bij de ontwikkeling aan de Frans Halslaan wordt rekening gehouden met een combinatie tussen goedkope, middeldure en dure koopwoningen.

3.4 Groenstructuurplan Heusden

Delen van het plangebied maken onderdeel uit van de nevgroenstructuur zoals opgenomen in het Groenstructuurplan Heusden. Volgens het groenstructuurplan moeten onderdelen van de groenstructuren gehandhaafd blijven. Bij ontwikkelingen is het uitgangspunt dat rekening wordt gehouden met de aanwezigheid en het behoud van deze structuren. Het college mag binnen voorwaarden hiervan afwijken.

Met de bestaande groenstructuren kan op het perceel van de Frans Halslaan niet op een verantwoorde stedenbouwkundige wijze woningbouw worden gerealiseerd, rekening houdend met de vraag uit de markt en de aansluiting op de directe omgeving. Daarom heeft het college op 2 oktober 2012 besloten de nevgroenstructuur financieel te compenseren. Het compensatiebedrag wordt ingezet voor de realisering van het uitvoeringsprogramma van het Groenstructuurplan. De beeldbepalende bomenrij (nevenboomstructuur) langs de Frans Halslaan maakt géén onderdeel uit van de compensatie en blijven behouden.



Figuur 12 Uitsnede Groenstructuurplan Heusden

4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.1 Bodem

Normstelling en beleid

Vanwege artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie.

Bodemkwaliteitskaart

De Bodemkwaliteitskaart geeft de actuele bodemkwaliteit van (vrijwel) het hele grondgebied van de gemeente Heusden. Dit noemen we 'de lokale achtergrondwaarden'. De kaart is opgesteld volgens de 'Richtlijn bodemkwaliteitskaarten' en wordt voor een periode van maximaal 5 jaar vastgesteld. Hierna dient de Bodemkwaliteitskaart te worden geëvalueerd.

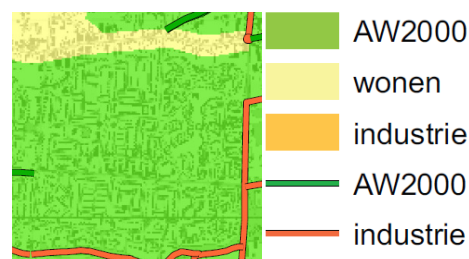
Nota Bodembeheer

In de Nota Bodembeheer geeft de gemeente aan hoe wordt omgegaan met de bodem. Bij nieuwe bestemmingen of bouwplannen is een bodemcheck noodzakelijk. Met de vaststelling van de Nota Bodembeheer is in afgebakende, risicoarme situaties een historisch onderzoek afdoende in gevallen dat de Bodemkwaliteitskaart de beoogde functie toelaat. In dat geval is een verkennend bodemonderzoek niet meer nodig.

Onderzoek

Bodemkwaliteitskaart

De Bodemkwaliteitskaart geeft voor het plangebied de bodemkwaliteitsklasse AW2000 weer (zie figuur 12). AW2000 staat voor natuurlijke achtergrondwaarden van stoffen zoals die op dit moment voorkomen in de bodem en waarbij geen sprake is bodemverontreinigingsbronnen ('schone grond'). Op grond binnen deze klasse kunnen woningen in het plangebied worden gerealiseerd, mits uit historisch onderzoek blijkt dat er geen belastende activiteiten in het verleden hebben plaatsgevonden die de bodemkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden.



Figuur 13 Uitsnede Bodemkwaliteitskaart

Verkennd bodemonderzoek

Omdat de gemeente zelf bouwgrond verkoopt is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Dit is uitgevoerd om maximale zekerheid over de bodemkwaliteit te geven aan de toekomstige koper(s). Uit dit onderzoek blijkt dat het perceel in het verleden is gebruikt voor de landbouw. Bij de aanleg van de wijk is het een groen ingericht veld geworden, waarbij vanaf de jaren '80 in gebruik is genomen als schoollocatie.

Uit het verkennend bodemonderzoek is het volgende gebleken:

- Beide bovengrondmonsters zijn geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket.
- De ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket.
- In het grondwater zijn het gehalte aan zink boven de streefwaarde en het gehalte voor barium boven de tussenwaarde aangetroffen. Dit zijn van nature verhoogde gehalten. Het zijn geen verhogingen die belemmerend zijn voor de woonfunctie.

Het bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting.

² Bakker Milieuadviezen, Verkennend bodemonderzoek Frans Halslaan, Drunen, augustus 2012, referentie BM/18104-12

Conclusie

Op grond van de Bodemkwaliteitskaart en het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het plangebied qua bodemkwaliteit geschikt is voor woningbouw. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.2 Flora- en fauna

In Nederland wordt de natuur beschermd op basis van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Het is van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of sprake is van gebiedsbescherming, welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een plantsoen met intensief beheerd gras en bomen omgevormd naar grondgebonden woningbouw met tuinen en openbare ruimte. Er is onderzoek uitgevoerd naar de effecten die de beoogde ontwikkeling heeft op de flora- en fauna.³ Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting.

Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1988

De Natuurbeschermingswet 1988 (Nbwet) regelt de bescherming en het behoud van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van grote en kleine natuurgebieden, met als doel het voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven waardoor natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Soortenbescherming

Flora en faunawet

De Flora- en Faunawet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. De wet verbiedt bepaalde handelingen die kunnen leiden tot schade aan (populaties of individuen van) beschermde soorten (algemene verbodsbepalingen). Wanneer het bestemmingsplan handelingen mogelijk maakt die beschermde planten en dieren kunnen bedreigen, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dit het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, indien dit niet mogelijk is dienen de gevolgen voor beschermde soorten zoveel mogelijk beperkt te worden.

Rode lijsten

Naast de Flora en faunawet zijn diverse bedreigde soorten opgenomen op diverse Rode lijsten. Deze lijsten worden gehanteerd bij beoordelingen voor de aanwijzing van bescherming en compensatie van deze soorten.

³ Flor y Fauna Consult, Ecologisch onderzoek Frans Halslaan te Drunen en de Kees Klerxstraat te Vlijmen, rapport 2012-4, 3 augustus 2012

Onderzoek

Beoogde ingrepen

Om de ontwikkeling tot woningbouw mogelijk te maken moet het gebied bouw- en woonrijp worden gemaakt en worden bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Voor het bouwrijp maken, wordt een deel van de opgaande beplanting verwijderd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in een woongebied aan de zuidwest zijde van Drunen. Uit onderzoek is gebleken dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van gebied dat beschermd is op basis van de Nbwet of EHS. Wel ligt het plangebied in de nabijheid EHS-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemputten. Met de beoogde ontwikkeling zullen de omgevingscondities in het EHS gebied ten opzichte van de huidige situatie niet veranderen. De EHS wordt niet aangetast door de plannen in het plangebied.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek is gebleken dat:

- de opgaande beplanting biedt nestgelegenheid aan algemene broedvogels als merel, winterkoning, roodborst, heggemus en houtduif;
- het is niet aannemelijk dat er in de omgeving van de onderzoekslocatie potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn die negatieve invloed kunnen ondervinden van de voorgenomen plannen op de locatie. Door de voorgenomen werkzaamheden zal er geen verstoring plaatsvinden van een mogelijk in de omgeving gelegen verblijfplaats.
- binnen de onderzoekslocatie wordt geen foerageerroute voor vleermuizen verstoord, omdat de lijnvormige (donkere) landschapselementen, in dit geval de bomenrij langs de Frans Halslaan in de omgeving gehandhaafd blijft.
- op de onderzoekslocatie zijn voornamelijk algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Het is niet uit te sluiten dat een eekhoorn in de toekomst een nest bouwt in een eventueel te kappen boom. Op de onderzoekslocatie zijn enkel incidentele (zwervende) individuele amfibieën te verwachten;
- voor beschermde (muur)planten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Geadviseerd wordt om:

- schade aan broedvogels te voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen (maart tot half augustus) uit te voeren;
- voor aanvang van eventuele kapwerkzaamheden de betreffende bomen te controleren op de aanwezigheid van eventueel aanwezige nieuwe nesten van broedvogels en eekhoorn;
- rekening te houden met de algemene zorgplicht ten aanzien van algemene soorten, waarvoor een vrijstelling geldt. In dit geval betekent dat er rekening met incidenteel aanwezige amfibieën en kleine zoogdieren gehouden moet worden wanneer struiken worden verwijderd. Dieren moeten de gelegenheid krijgen om weg te komen. Dergelijke activiteiten vinden bij voorkeur niet plaats tijdens de winterslaap;
- het kan niet op voorhand worden uitgesloten dat de te vellen bomen een verblijfsfunctie hebben voor vleermuizen. Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek uit te voeren naar vleermuizen. Aanvullend onderzoek wordt hiervoor uitgevoerd.

Indien bij uitvoering van de werkzaamheden alsnog broedvogels of vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn, zullen compenserende maatregelen moeten worden getroffen, omdat voor bovengenoemde soorten het niet mogelijk is ontheffing aan te vragen in het kader van de flora en faunawet. Door het starten van de werkzaamheden buiten het broedseizoen is de kans dat compenserende

maatregelen moeten worden getroffen zeer klein. Op grond van het bovenstaande is het niet noodzakelijk ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora en faunawet.

Conclusie

Gelet op de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, is geen sprake van wijzigingen in de omgevingscondities van gebieden die vallen onder de gebiedsbescherming. Met de te treffen maatregelen worden aanwezige soorten in voldoende mate beschermd. Ten aanzien van vleermuizen vindt aanvullend onderzoek plaats.

4.3 Water

Normstelling en beleid

Het plangebied valt binnen het werkgebied van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft in haar beleidnota Uitgangspunten Watertoets acht centrale uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn:

- 1 wateroverlast vrij bestemmen;
- 2 gescheiden houden van vuilwater en schoon water;
- 3 doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik, infiltratie, buffering, afvoer;
- 4 hydrologisch neutraal bouwen;
- 5 water als kans;
- 6 meervoudig ruimtegebruik;
- 7 voorkomen van vervuiling;
- 8 locatiegebonden waterschapsbelangen (ook drinkwaterwinning).

In aanvulling op het beleid van het waterschap heeft de gemeente twee uitgangspunten geformuleerd:

- 1 eigen verantwoordelijkheid grondeigenaren;
- 2 toepassen HNO-tool.

Onderzoek en conclusie

In bijlage 4 zijn alle relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding beschreven. Uit de bijlage blijkt dat 106 m³ water binnen het plangebied moet worden geborgen en/of hergebruikt. De verharding op uitgeefbaar terrein moet op eigen terrein worden gecompenseerd. De wijze waarop dit gebeurt, wordt technisch nader uitgewerkt. Op grond van de gebiedskenmerken blijkt dat het mogelijk is de waterberging binnen het plangebied te bergen. Uit het bovenstaande blijkt dat het aspect water geen belemmering vormt voor uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Cultuurhistorie

Normstelling en beleid

De Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

Onderzoek en conclusie

Conform de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in bijlage 1. In het plangebied zijn ook geen monumenten aanwezig. Het aspect Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.4.2 Archeologie

Normstelling en beleid

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van toepassing. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Voor vier Brabantse gemeenten Haaren, Heusden, Loon op Zand en Vught is in opdracht van de Stichting Monumentenhuis Brabant een gemeentelijke Archeologische waarden- en verwachtingenkaart en een Archeologische Beleidsadvies gemaakt. De Archeologische waarden- en verwachtingenkaart geeft op perceelsniveau aan welke archeologisch bekende waarde of welke verwachting van toepassing is. Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen/moeten worden middels aanpassing van het plan of het behoud van informatie door opgraven. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet namelijk in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Onderzoek

Het plangebied aan de Frans Halslaan te Drunen is op de Gemeentelijke archeologiekkaart grotendeels gekarteerd als een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Gelet hierop is een archeologisch bureauonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat:

- *Ter plaatse van het plangebied aan de Frans Halslaan te Drunen wordt een hoge zwarte en-keerdgrond verwacht. Het gebied was tot voor de bouw van de wijk 't Sempke onbebouwd. Mogelijk dat de bodem ter plaatse als gevolg van het bouwrijp maken van het terrein en/of de sloop van het voormalige schoolgebouw (deels) is verstoord*
- *Aan het plangebied aan de Frans Halslaan te Drunen wordt een middelhoge verwachting toegekend op het aantreffen van vindplaatsen vanaf het laatpaleolithicum – ijzertijd en volle middeleeuwen – heden.*

Gelet hierop is geadviseerd een inventariserend veldonderzoek uit te voeren.

Uit het inventariserend veldonderzoek⁵ is naar voren gekomen dat de bodemopbouw in het plangebied in archeologische zin verstoord is geraakt. Daarom zullen eventueel oorspronkelijk aanwezige archeologische resten verloren zijn gegaan. Derhalve wordt de kans op verstering van archeologische resten bij de voorgenomen ontwikkeling laag geacht. Gelet hierop is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren.

De archeologische beleidsadvieskaart, het archeologische bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek zijn opgenomen als bijlagen 5, 6 en 7 bij de toelichting.

⁴ Gemeente Heusden Plangebied Frans Halslaan te Drunen en Kees Klerxstraat te Vlijmen, Archeologisch bureauonderzoek, BAAC, Rapport V-12.0279, augustus 2012

⁵ Gemeente Heusden Plangebieden Frans Halslaan te Drunen en Kees Klerxstraat te Vlijmen, Inventariserend veldonderzoek (verkennde fase), BAAC Rapport V-12.0323, oktober 2012

Conclusie

Het aspect archeologie staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.5 Wegverkeerslawaaï

Normstelling en beleid

Nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden.

De geprojecteerde woningen in het plangebied zijn aangeduid als geluidsgevoelige gebouwen in de zin van de Wgh. Dit houdt in dat de geluidsbelasting op de gevels als gevolg van de eerder genoemde bronnen moet worden getoetst aan de (voorkeurs) grenswaarden uit de Wgh. In deze paragraaf zijn de resultaten weergegeven van akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Frans Halslaan, Jeroen Boschlaan, Rembrandtlaan en Van Goghstraat. Nieuwe woningen binnen deze zone moet in beginsel voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarboven kan in een beperkt aantal gevallen onder voorwaarden een ontheffing worden verleend.

Met behulp van de Geomilieu versie 2.13, module RMW 2012 is, conform de uitgangspunten van het Meet- en rekenvoorschrift Geluidhinder 2012, het geluidsonderzoek uitgevoerd⁶. Daaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Het geluidsonderzoek is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting.

4.6 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Hierbij kan de 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Onderzoek en conclusie

⁶ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Frans Halslaan Drunen gemeente Heusden, De Roever Omgevingsadvies, documentnummer: 20121630/D01/RK, 30 januari 2013

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 15 woningen op 1 ontsluitingsweg mogelijk. Het bestemmingsplan valt derhalve onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.7 Bedrijven en milieuhinder

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 Wro) moet voorkomen worden dat milieubelastende activiteiten voorzienbare hinder opleveren aan milieugevoelige activiteiten. Bij het toetsen van afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009).

Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied liggen vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats die hinder veroorzaken voor de beoogde woningbouw. Het aspect bedrijven en milieuhinder levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.8 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen het onderwerp externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

In het kader van de externe veiligheid worden in hoofdzaak drie mogelijke risicobronnen onderscheiden:

1. Inrichtingen, waarin opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
2. Transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
3. Buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Voor elke risicobron is een apart wettelijk kader opgesteld waarin beschreven staat hoe met de risico's moet worden omgegaan. Het betreft hier de volgende wettelijke kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- Circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS).
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Onderzoek

Per risicobron is voor het plangebied nagegaan of deze relevant is voor het bestemmingsplan:

Inrichtingen

Er liggen geen gevaarlijke objecten, die vallen onder het Bevi in het plangebied of hebben hun invloedsgebied liggen in het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In of nabij het plangebied liggen geen routes gevaarlijke stoffen die hun invloedsgebied hebben liggen in het plangebied.

Buisleidingen

In of nabij het plangebied liggen geen buisleidingen die vanwege externe veiligheid een doorwerking behoeven in dit bestemmingsplan.

Conclusie

Gezien de afwezigheid van risicobronnen in en in de nabijheid van het plangebied vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.9 Overige belemmeringen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Ook ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een molenbiotop, straalpad, waterkering of windturbine.

5 Toelichting op de regels

5.1 Plansystematiek

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier voorliggend plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan en het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO2008).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting, inclusief bijlagen
- de verbeelding;
- de regels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en ontheffing. De verbeelding geeft de bestemmingen weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Om duidelijkheid te verschaffen richting burgers en belanghebbenden bij bestemmingsplannen worden de regels en de verbeelding zo toegankelijk mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt bij ontwikkelingsplannen zoveel mogelijk aangesloten op de standaardregels van de gemeente. Daarnaast hanteert de gemeente het uitgangspunt om te dereguleren waar mogelijk. Daarom worden er zo weinig mogelijk binnenplanse flexibiliteitsregels, waarmee afgeweken kan worden van het bestemmingsplan, opgenomen.

5.2 Toelichting op de regels

De indeling van de planregels is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Wijzigingsbevoegdheid

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In de bestemmingsomschrijving wordt omschreven voor welke doelen/functies de gronden mogen worden gebruikt. In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Groen (artikel 3)

Binnen de groenbestemming zijn naast groenvoorzieningen ook speelvoorzieningen, watergangen en partijen met bijbehorende voorzieningen, fiets en voetpaden, straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen toegestaan.

Tuin (artikel 4)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn naast tuinen en erven ook onder andere bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf. Hiermee is het mogelijk om openbare voorzieningen, zoals een verkeersontsluiting of parkeerplaatsen binnen deze bestemming te realiseren. Op en in de gronden mogen als gebouwen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard gelijk te stellen bouwonderdelen, aan een hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming worden gebouwd, mits de diepte niet meer bedraagt dan 1,5 m en de afstand tot de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' niet minder bedraagt dan 3 m.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5)

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en fiets- en voetpaden. Binnen deze bestemmingen zijn ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, alsmede parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan.

Wonen (artikel 6)

De beoogde woningen worden gerealiseerd binnen de bestemming wonen. Op de verbeelding zijn verschillende bouwaanduidingen opgenomen, zoals het maximum aantal woningen, het bouwvlak, en de maximale goot- en/of bouwhoogte. Deze aanduidingen zijn opgenomen om te zorgen dat de nieuwe bebouwing binnen de in hoofdstuk 2 benoemde uitgangspunten wordt gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

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 (artikel 8)

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

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

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. Daarnaast zijn ontheffingen opgenomen om onder voorwaarden af te wijken van voor de realisatie van afhankelijke woonruimte voor mantelzorg en onzelfstandige wooneenheden.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

In dit artikel is een standaard wijzigingsregel opgenomen om de bestemmingsgrenzen van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied aan te passen, indien hiertoe aanleiding is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)

Conform de wetgeving is het voorgeschreven artikel voor overgangsrecht opgenomen. Hierin zijn voorwaarden voor de omvang, het onderhoud en de herbouw opgenomen voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing of bestaand gebruik.

Slotregel (artikel 13)

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

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Regelgeving grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze regelgeving is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere woningen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen. Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan bekend te worden gemaakt. In het Bro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien geen sprake is van verhaalbare kosten. Omdat de gemeente eigenaar is van alle gronden en bouwgrond verkoopt, komen alle kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor rekening van de gemeente. Er is derhalve geen sprake van verhaalbare kosten. Daarom is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wro aangetoond worden (artikel 3.1.6 Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, et cetera) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in deze paragraaf verslag gedaan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken verkoopt de gemeente gronden. Gelet op de boekwaarde van de gronden wordt verwacht dat het project een negatief financieel resultaat kent. De gemeente heeft een reservering getroffen ter grootte van het verwachte negatieve resultaat. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een sluitende grondexploitatie en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate zeker is gesteld.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inloopavond omwonenden

Gelet op de aard en de omvang van het bestemmingsplan heeft het college besloten geen inspraak voor dit bestemmingsplan te doorlopen. Op 25 april 2013 is, voorafgaand aan de start van de formele bestemmingsplanprocedure, een inloopavond voor omwonenden en belanghebbenden georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst worden de beoogde ontwikkeling en de te doorlopen procedure toegelicht. Aanwezigen worden tijdens deze avond in de gelegenheid gesteld om hun mening over de beoogde ontwikkeling te geven.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor dit plan overleg gepleegd met:

1. Gedeputeerde Staten Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving;
2. Waterschap Aa en Maas;
3. Ministerie Economie, landbouw en innovatie;
4. Ministerie van Defensie;
5. Rijkswaterstaat;
6. Regionale Brandweer.

Door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, het ministerie van Defensie en het Waterschap Aa en Maas zijn reacties ingediend. Deze reacties zijn opgenomen in bijlage 9. Zij hebben allen aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan c.q. zich te kunnen vinden in de gehanteerde uitgangspunten.

7.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 mei 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De zienswijzen, de beantwoording en aanpassingen zijn opgenomen in de Nota Zienswijzen die als bijlage 10 bij de toelichting is opgenomen.