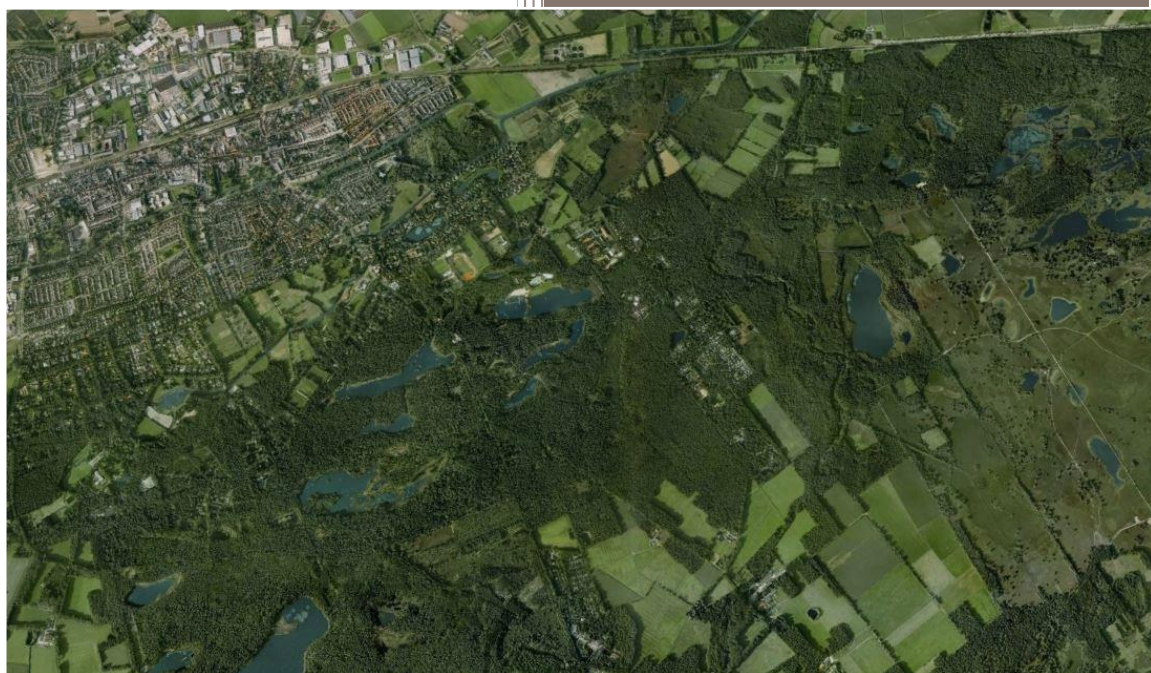


2021

Adviesbureau De Meierij



Bestemmingsplan Stationsstraat
74a te Drunen

28-9-2021

Toelichting

Titel	Bestemmingsplan Stationsstraat 74a te Drunen
Imro code	NL.IMRO.0797.Stationstr74a-VG01
Status	vastgesteld
Auteur	M.R.M. van Laarhoven
Opdrachtgever	W. Elshout Wolfshoek 78a 5154 AD Elshout
Contact	Adviesbureau De Meierij Postbus 139 5110 AC Baarle - Nassau 06-20475649
E-mail	laarhoven60@hetnet.nl

R. van Laarhoven, Postbus 139, 5110 AC Baarle-Nassau
Tel. 06-20475649. E-mail: laarhoven60@hetnet.nl
www.adviesbureaudemeierij.nl
Rabobank rek.nr. IBAN: NLO7RABO01285.51.798. Kamer van Koophandel Tilburg, nr.18085626
Algemene voorwaarden gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel
Midden-Brabant te Tilburg onder nr. 18085626

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding planherziening	4
1.2 Vigerende planologische kaders	4
1.2.1 Bestemmingsplan Drunen Herziening 2014	4
1.2.2 Bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Heusden	5
1.2.3 Bestemmingsplan Parapluplan Woningaantallen	6
1.2.4 Voorbereidingsbesluit Wonen – kamergewijze verhuur	6
1.2.5 Bestemmingsplan “Parapluplan Wonen”	7
1.3 Toekomstig planologisch kader	8
1.4 Opzet leeswijzer	9
2. Het plangebied	10
2.1 Begrenzing en ligging projectgebied	10
2.2 Huidige situatie en beschrijving omgeving	11
3. Beleids- en afwegingskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte	14
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	15
3.2.2 Brabantse omgevingsvisie	17
3.2.3 Interim omgevingsverordening	17
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Bestemmingsplan Drunen Herziening 2014	19
3.3.2 Structuurvisie Ideeën voor een plek	20
3.3.3 Woonvisie 2020 -2015 tHuis in Heusden	20
4. Ruimtelijke aspecten	22
4.1 Stedenbouwkundige inpassingen	22
4.2 Erfgoednota Eenheid in Verscheidenheid	24
4.2.1 Archeologie	24
4.2.2 Cultuurhistorie	27

5. Onderzoek omgevingsaspecten	30
5.1 Milieu effectrapportage	30
5.2 Stikstof	30
5.3 Natuur en ecologie	30
5.4 Bodemkwaliteit	32
5.5 Hinderlijke bedrijfsactiviteiten	33
5.6 Kabels en Leidingen	35
5.7 Geluid	35
5.8 Waterhuishouding	37
5.9 Luchtkwaliteit	41
5.10 Externe Veiligheid	42
5.11 Verkeer en infrastructuur	43
5.11.1 Verkeer	43
5.11.2 Infrastructuur	44
5.11.3 Parkeren	44
6. Juridische vormgeving	45
6.1 Plansystematiek	45
6.2 Toelichting op de verbeelding	46
6.3 Toelichting op de regels	46
7. Uitvoerbaarheid	46
7.1 Economische uitvoerbaarheid	46
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	46
7.2.2 Ontwerp bestemmingsplan	47
7.2.3 Vastgesteld bestemmingsplan	47
Bijlagen	48

1. Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

De heer W. Elshout, hierna te noemen 'initiatiefnemer', is eigenaar van het perceel Stationsstraat 74a te Drunen. Op het perceel is momenteel aan de straatzijde een bebouwing aanwezig welke in het verleden dienst heeft gedaan als noodslachthuisje. Aansluitend aan die bebouwing is aan de achter een garage aangebouwd en een overkapping.

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Stationsstraat 74a te Drunen een woning te realiseren waarbij het bestaande noodslachthuisje behouden zal blijven en zal worden geïntegreerd in de nieuw te realiseren woonbebouwing. De aan de achterzijde aangebouwde garage en overkapping zullen worden gesloopt. De voorgenomen realisering van een woning past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan "Drunen herziening 2014".

Initiatiefnemer heeft zijn plannen ter beoordeling voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heusden. Deze heeft in principe besloten aan de kenbaar gemaakte bouwplannen medewerking te willen verlenen. Daarbij is speciale aandacht gevraagd voor het in het plan behouden van de bebouwing waarin het voormalige noodslachthuisje was gevestigd.

Verder is door het college aangegeven dat het mogelijk is om de zogenaamde coördinatieprocedure toe te passen. Op basis hiervan zal de voor het te realiseren plan benodigde omgevingsvergunning gelijktijdig met de wijziging van het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Initiatiefnemer heeft aangegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheid van toepassing van de coördinatieprocedure.

Aangezien de realisering van woningbouw op onderhavige locatie in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan is het verlenen van medewerking aan die plannen enkel mogelijk door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Het thans voorliggend bestemmingsplan beoogt te voorzien in een planologisch-juridische status om de geplande bouw van een woning op de aangegeven locatie mogelijk te maken.

Voorliggend document betreft de toelichting die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan gericht op de bouw van een woning op het perceel Stationsstraat 74a te Drunen. Daarin wordt onderbouwd op welke wijze van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken en wordt gemotiveerd aangegeven dat de voorgestane ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Tevens wordt aangetoond dat omgevingsfactoren niet belemmerend zijn voor de geplande bouw van een woning.

1. 2 Vigerend planologisch kader.

1.2.1 Bestemmingsplan "Drunen Herziening 2014".

Het perceel Stationsstraat 74a te Drunen is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "Drunen herziening 2014" zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Heusden op 20 april 2017. Het bestemmingsplan heeft een onherroepelijke status.

In het bestemmingsplan "Drunen Herziening 2014" is aan het perceel Stationsstraat 74a de enkelbestemming 'Gemengd' toegekend. De regels behorende bij die bestemming zijn opgenomen in artikel 7. Aan het perceel Stationsstraat 74a zijn geen verdere dubbelbestemmingen toegekend.

Op de volgende pagina is een uitsnede weergegeven van het bestemmingsplan "Drunen Herziening 2014". De locatie Stationsstraat 74a is daarop nader aangeduid.

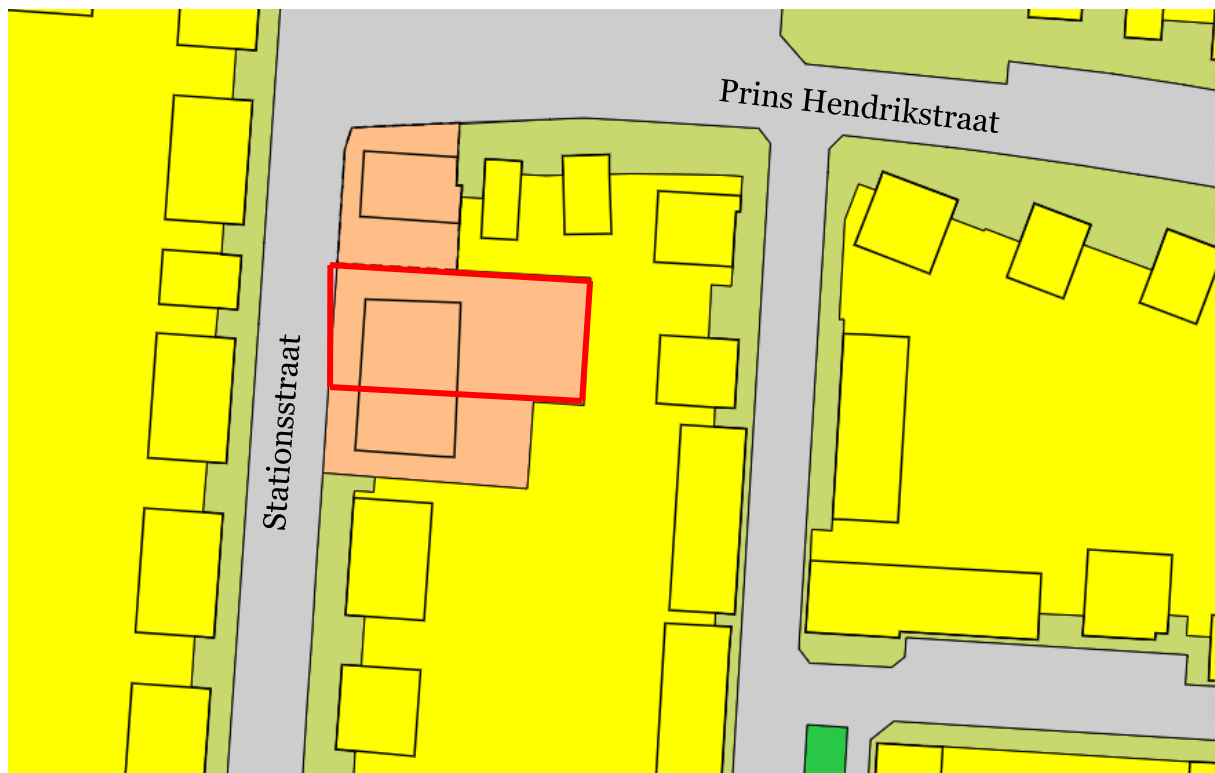


Fig. 1 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan.

In artikel 7 van het bestemmingsplan “Drunen Herziening 2014” is bepaald dat de voor 'Gemengd' aangewezen gronden bestemd zijn voor de vestiging van een groot aantal functies waaronder woningen. Ten aanzien van dit laatste gebruik is in artikel 7.1., lid t bepaald dat woningen zijn toegestaan, voor zover deze als zodanig bestaan en rechtens mogen bestaan op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'.

Op het perceel Stationsstraat 74a was op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan rechtens geen woning aanwezig. Het gebruik van het perceel en/of de daarop aanwezige bebouwing voor wonen past dan ook niet binnen het bestemmingsplan.

1.2.2 Bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren Heusden”.

Voor het perceel Stationsstraat 74a geldt verder het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren Heusden”, vastgesteld door de gemeenteraad van Heusden op 20 april 2017. Het bestemmingsplan heeft eveneens een onherroepelijke status. Het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren Heusden” geldt overigens voor het gehele grondgebied van de gemeente Heusden.

Tot vaststelling van het bestemmingsplan is besloten omdat de aanvankelijk in de bouwverordening opgenomen parkeerregeling per 1 juli 2018 is komen te vervallen. Door voor dit aspect een parapluplan vast te stellen kon een zelfde parkeerregeling worden behouden. Hierdoor is voor de gehele gemeente toetsing aan parkeernormen mogelijk gebleven en kon worden geborgd dat bij ontwikkelingen in nieuwe parkeerbehoefte moet worden voorzien.

Gekoppeld aan de ontwikkeling van nieuwe woonbebouwing op het perceel Stationsstraat 74a te Drunen is op het perceel tevens voorzien in de aanleg van in totaal 2 parkeerplaatsen. In hoofdstuk 5, paragraaf 5.11.3 is nader ingegaan op de geldende parkeernormen en is nader onderbouwd dat hieraan wordt voldaan.

Het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren Heusden” levert daarmee geen belemmering op voor de realisering van onderhavig initiatief.

1.2.3 Bestemmingsplan “Parapluplan Woningaantallen”.

Voor het perceel Stationsstraat 74a geldt tevens het bestemmingsplan “Parapluplan Woningaantallen”, vastgesteld door de gemeenteraad van Heusden op 2 juli 2019. Het bestemmingsplan heeft eveneens een onherroepelijke status.

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door delen van meerdere kernen van de gemeente, te weten de kernen Drunen, Herpt, Vlijmen en Elshout.

Het plangebied omvat:

- het plangebied van het bestemmingsplan 'Herpt';
- het plangebied van het bestemmingsplan 'Drunen herziening 2014', met uitzondering van de locaties waarvoor later een bestemmingsplan is vastgesteld en waarin voor de betreffende bestemming(en) een regeling over het toegestane aantal woningen is opgenomen;
- het plangebied van het bestemmingsplan 'Discountsupermarkt Tinie de Munnikstraat';
- het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nassaulaan';
- het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Meeuwaert'.

Tot vaststelling van het bestemmingsplan “Parapluplan Woningaantallen” is besloten omdat gebleken was dat in een aantal actualiseringsplannen binnen de gemeente geen adequate regeling was opgenomen over het binnen een toegekende woonbestemming maximaal te realiseren aantal woningen. Door hiervoor alsnog in een regeling te voorzien draagt het bestemmingsplan bij aan de

gewenste eenduidigheid in de planologische regels en zorgt het bestemmingsplan er voor, dat de gemeente de volledige regie kan hebben over de invulling van het woonprogramma. Verder kunnen hierdoor ongewenste situaties in relatie tot gemaakte regionale woningafspraken, de vastgestelde woningbouwprogrammering en de uitgangspunten van de gemeentelijke Woonvisie worden voorkomen.

In artikel 2 van het bestemmingsplan is enkel voor de in het bestemmingsplan “Drunen Herziening 2014” opgenomen bestemmingen ‘Centrum’ en ‘Wonen’ voorzien in een aanvullende bepaling betreffende het maximum aantal te realiseren woningen. In een dergelijke aanvullende bepaling is niet voorzien voor de in het bestemmingsplan “Drunen Herziening 2014” opgenomen bestemmingen ‘Gemengd’.

Om die reden heeft het bestemmingsplan “Parapluplan Woningaantallen” geen relevantie voor het perceel Stationsstraat 74a te Drunen.

Uit de van het college verkregen principe-uitspraak tot het verlenen van medewerking aan voorliggende plannen kan worden geconcludeerd dat ingestemd kan worden met het toevoegen van maximaal één woning. Dit zal verder in het nieuwe bestemmingsplan worden geborgd door een op verbeelding op te nemen aanduiding betreffende het maximaal aantal te realiseren woningen.

Het bestemmingsplan “Parapluplan Woningaantallen” levert daarmee geen belemmering op voor de realisering van onderhavig initiatief.

1.2.4. Voorbereidingsbesluit “Wonen – kamergewijze verhuur”.

Voor het perceel Stationsstraat 74a te Drunen geldt tenslotte het voorbereidingsbesluit “Wonen – kamergewijze verhuur”. Dit voorbereidingsbesluit is vastgesteld door de gemeenteraad van Heusden op 7 juli 2020 en geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Heusden. Het voorbereidingsbesluit heeft een geldigheidsduur van één jaar, derhalve tot 7 juli 2021.

Met het voorbereidingsbesluit is beoogd aan te geven dat een (paraplu) bestemmingsplan over wonen-kamergewijze verhuur wordt voorbereid. Dit bestemmingsplan zal gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente. Het (paraplu)bestemmingsplan vloeit voort uit het nieuwe/aangepaste beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten, dat op dit moment in voorbereiding is. In de voorbereidende fase van dit beleid is gebleken, dat er vanuit zowel de gemeenteraad, diverse

stakeholders als inwoners, behoefte bestaat aan sturing op de spreiding van huisvestingslocaties voor kamergewijze verhuur.

Het voorbereidingsbesluit maakt het mogelijk om het (paraplu)bestemmingsplan te maken, terwijl bescherming bestaat tegen ongewenste ontwikkelingen tot de komst van dit (paraplu)bestemmingsplan. Vanaf de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit is het namelijk verboden om het gebruik van gebouwen waarbinnen 'wonen' is toegestaan, zodanig te wijzigen dat er sprake is van andere woonvormen dan de huisvesting van een huishouden per woning.

Met het voorbereidingsbesluit wordt in de gehele gemeente de bestaande situatie omtrent kamerverhuur en logies aan seizoenarbeiders bevroren. Bestaande legale situaties kunnen worden voortgezet. Nieuwe initiatieven van kamerbewoning / logiesverblijf vallen onder de werking van het voorbereidingsbesluit en zijn niet meer rechtstreeks mogelijk. Dit biedt bescherming aan het ontstaan van ongewenste effecten op de omgeving.

De werking van het voorbereidingsbesluit "Wonen – kamergewijze verhuur" impliceert dat de beslissing op de aanvragen om een omgevingsvergunning die zijn ingediend tijdens de werking van het voorbereidingsbesluit, aangehouden dienen te worden tot óf de werking van het voorbereidingsbesluit is afgelopen óf getoetst kan worden aan het nieuwe bestemmingsplan. De aanhoudingsplicht kan worden doorbroken bij aanvragen om een omgevingsvergunning die niet in strijd zullen zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

Nu in dezen gebruik gemaakt wordt van de coördinatieprocedure geldt de aanhoudingsplicht enkel voor de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Onderhavig initiatief is echter gericht op het oprichten van woonbebouwing welke zal worden aangewend voor de huisvesting van één huishouden. Een gebruik gericht op kamergewijze verhuur en/of logies aan seizoenarbeiders wordt niet voorgestaan. Het initiatief is daarom niet strijdig met het nieuw te ontwikkelen beleid/bestemmingsplan gericht op kamerverhuur en logies aan seizoenarbeiders. Om die reden is het niet bezwaarlijk om ten aanzien van de aanvraag om een omgevingsvergunning de aanhoudingsplicht te doorbreken.

Overigens geldt dat indien na de realisering van de nieuwe woonbebouwing alsnog een gebruik daarvan gericht op kamergewijze verhuur en/of logies aan seizoenarbeiders wordt voorgestaan, een dergelijk initiatief alsnog onder de werking van het op 7 juli 2020 genomen voorbereidingsbesluit danwel het gebaseerde (paraplu)bestemmingsplan valt en alsdan sturing en/of regulering in die plannen mogelijk is.

1.2.5. Bestemmingsplan "Parapluplan Wonen".

De gemeenteraad van Heusden heeft op 13 juli 2021 besloten tot vaststelling van het bestemmingsplan "Parapluplan Wonen". Het bestemmingsplan is in werking en heeft een onherroepelijke status.

Het plangebied van het bestemmingsplan "Parapluplan Wonen" omvat de hele gemeente Heusden. Het doel van het plan is om te kunnen sturen op de locaties van bepaalde huisvestingsvormen, met name kamergewijze verhuur, om ongewenste effecten op de omgeving te voorkomen. Het bestemmingsplan regelt dat voor deze huisvestingsvormen voortaan een omgevingsvergunning nodig is.

Het "Parapluplan Wonen" gaat over alle bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen die gelden op het moment van vaststelling van dit plan. Deze geldende plannen blijven van kracht, met dien verstande dat er aan de regels van die plannen nog regels/begripsbepalingen over wonen worden toegevoegd, of in de plaats worden gesteld, via voorliggend plan. In die plannen waar al regels/begripsbepalingen zijn opgenomen over wonen komt die regeling te vervallen en treedt de regeling uit dit plan daarvoor in de plaats. Dit parapluplan werkt dus aanvullend en/of corrigerend op de geldende bestemmingsplannen.

Teneinde de doorwerking van het bestemmingsplan “Parapluplan Wonen” te waarborgen, zijn de regels van dat parapluplan al opgenomen in de regels van het bestemmingsplan “Stationsstraat 74 te Drunen”.

1.3 Toekomstig planologisch kader

Om de voorgestane bouw van een woning op het perceel Stationsstraat 74a mogelijk te maken, zal de nu geldende bestemming voor dat perceel aangepast moeten worden. De huidige bestemming ‘Gemengd’ zal daartoe gewijzigd worden in de bestemming ‘Wonen’.

Verder dient op de verbeelding voorzien te worden in een aanduiding ‘bouwvlak’, op basis waarvan gereguleerd is waar de woning gesitueerd zal worden. In het door initiatiefnemer met de gemeente gevoerde vooroverleg is in dat kader bepaald dat het bouwvlak ‘strak’ om de nieuwe bebouwing heen wordt geprojecteerd. Verder is overeengekomen dat de aan de achterzijde op het perceel aanwezige bijgebouwen gehandhaafd mogen blijven. Voor zover deze de maatvoering van de bij een woning toegelaten bijgebouwen overschrijden, zal hiervoor in de regels een afzonderlijke bepaling worden opgenomen.

Ten aanzien van de regels die zullen gelden voor de te realiseren woning, wordt voor het overige aangesloten bij de regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Drunen Herziening 2014”.

Onderstaand is de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven.

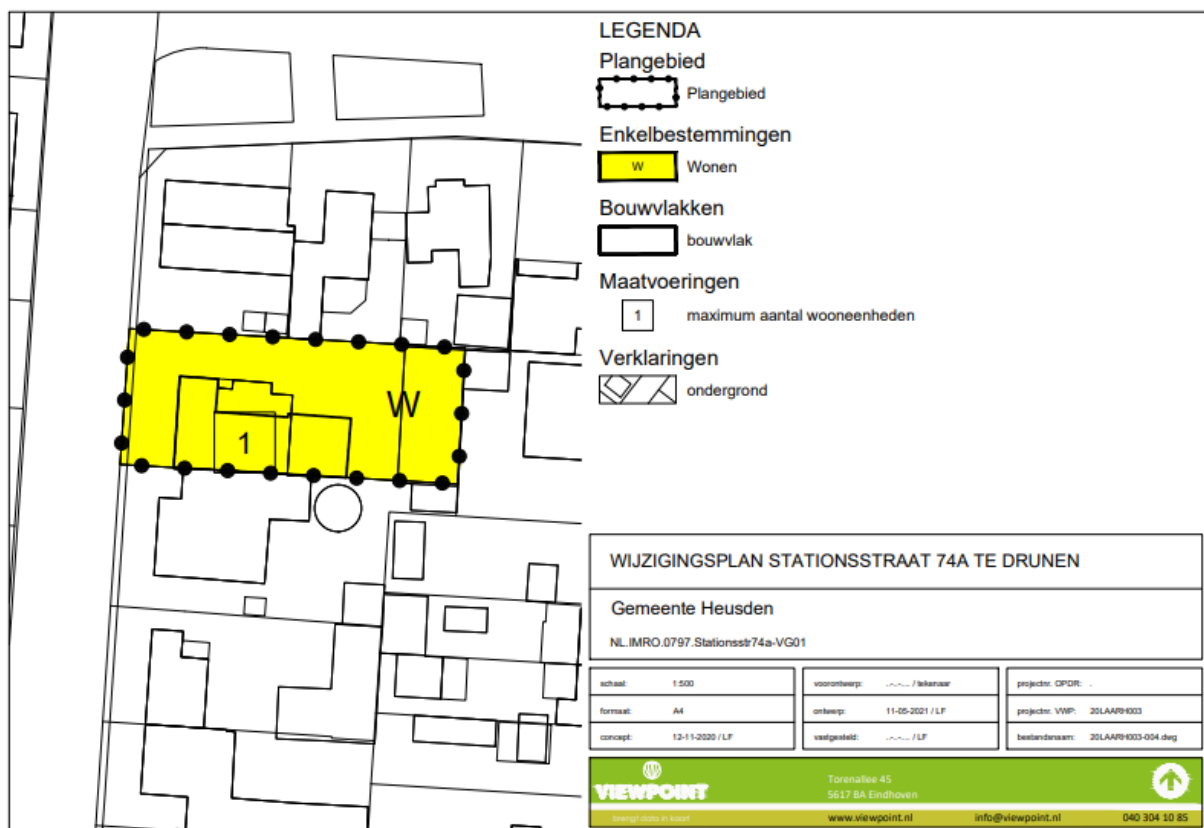


Fig. 2 Uitsnede verbeelding toekomstig bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de aanleiding voor de planherziening en het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de begrenzing van het plangebied, de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleids- en afwegingskader, respectievelijk het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijke beleid.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing van het plan en de onderdelen archeologie en cultuurhistorie.

In hoofdstuk 5 worden de resultaten beschreven van het onderzoek naar de diverse omgevingsaspecten. Daartoe wordt ingegaan op de onderdelen natuur en ecologie, bodem, hinderlijke bedrijfsactiviteiten, kabels en leidingen, geluid, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid en parkeren en ontsluiting.

Hoofdstuk 6 bevat een juridische beschrijving van het bestemmingsplan en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische alsook maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

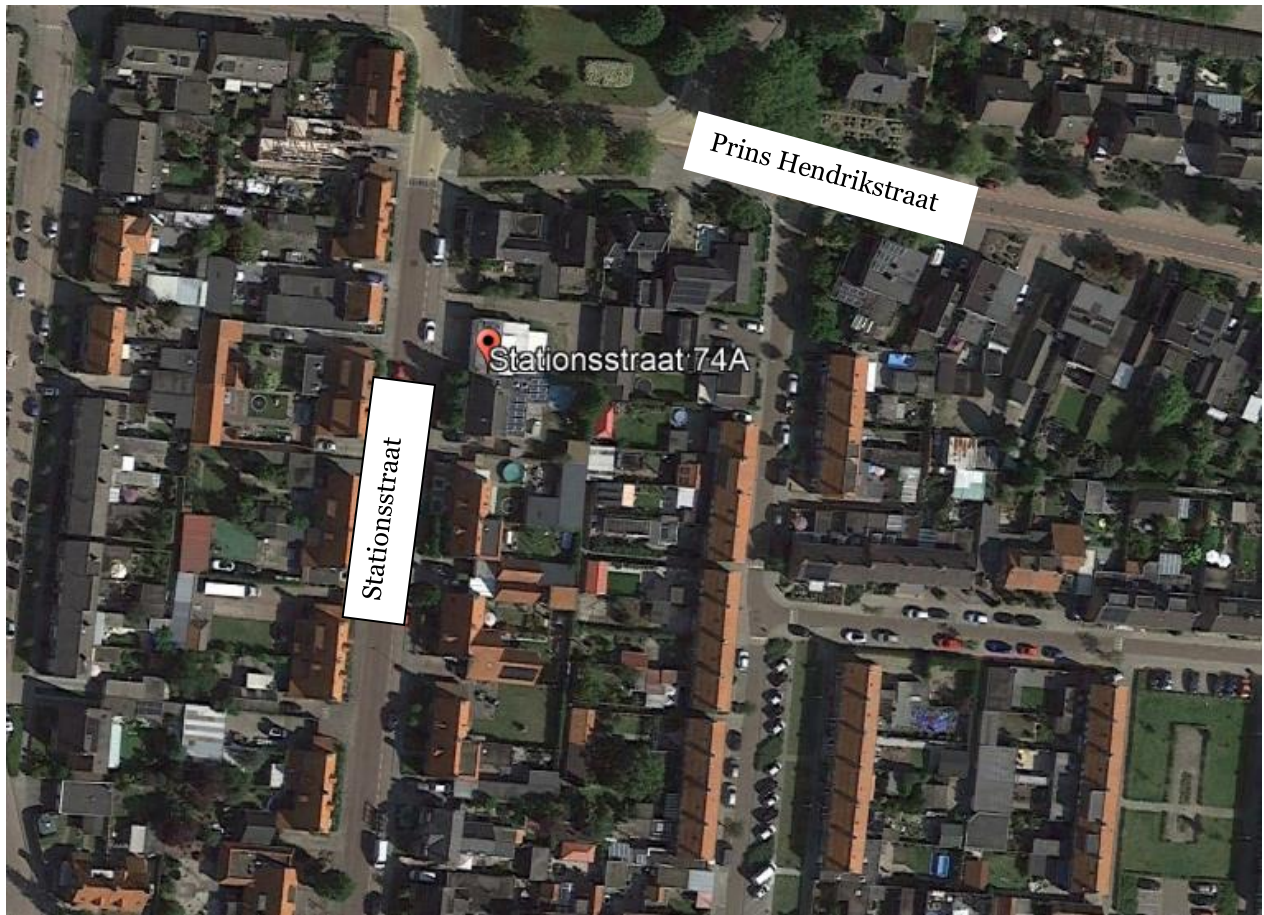


Fig. 4 luchtfoto.

2.2 Huidige situatie en beschrijving omgeving

Op het projectgebied is momenteel een beperkte bebouwing aanwezig. Dit betreft allereerst een direct aan de straatzijde gelegen bebouwing welke in het verleden dienst heeft gedaan als noodslachthuisje. Tegen de achterzijde van die bebouwing is een garage en een overkapping opgericht. De bebouwing is grotendeels zonder nader specifiek gebruik.

Tegen de achterzijde van het perceel is een vrijstaand bijgebouw aanwezig dat momenteel wordt gebruikt voor privéopslag.

Het projectgebied is gelegen grenzend aan de Stationsstraat. Dit betreft één van de wegen die richting het centrum van de kern Drunen voert. Aan weerszijden van de Stationsstraat zijn nagenoeg alle aangrenzend gelegen percelen ingevuld ten behoeve van woningbouw. Slechts op enkele locaties langs de Stationsstraat zijn nog enkele andere functies aanwezig. Dit betreft dan vaak kleinschalige aan huis gebonden bedrijfjes, detailhandel, dienstverlening en/of horeca.

Op de Stationsstraat zijn diverse aansluitingen van wegen die toegang geven tot de overig bebouwde delen van dit deel van de kern Drunen. Ook dat betreft in de regel stedelijke bebouwing hoofdzakelijk ten dienste van de functie wonen.

Op de volgende pagina's zijn foto's van het projectgebied en de direct omliggende omgeving weergegeven.



Fig. 5 Foto's projectgebied straatzijde met in stand te houden bebouwing.



Fig. 6 Foto's bestaande bebouwing op achtergebied.



Fig. 7 Foto's belendende bebouwing links en Stationsstraat in noordelijke richting.



Fig. 8 Foto's belendende bebouwing rechts en Stationsstraat in zuidelijke richting.

3. Beleids- en afwegingskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Het nationaal beleid betreffende de ruimtelijke ordening is onder andere vormgegeven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zoals die vanaf 13 maart 2012 van kracht is.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat ons in Nederland ter beschikking staat. Dat wordt in vier algemene doelen in onderlinge samenhang nagestreefd:

- versterking van de Nederlandse economie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- het waarborgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- het waarborgen van de veiligheid.

In het beleid wordt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal gesteld en wordt uitgegaan van het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. Het accent verschuift van de toelatingsplanologie naar de ontwikkelingsplanologie. Er wordt een beperkte hoeveelheid aan generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Het beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Deze basiskwaliteit moeten door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen.

In het in de visie weergegeven beleid wordt één beleidslijn specifiek benoemd te weten de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze heeft tot doel dat bij de afweging over planologische ontwikkelingen voldaan wordt aan het principe van vraaggericht programmeren en zorgvuldig ruimtegebruik. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt van toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is dat weloverwogen wordt gekomen tot de in planologisch opzicht meest verantwoorde locatie voor een aan de orde zijnde ontwikkeling. Uitgangspunt hierbij is de activiteit in kwestie. In de volgende paragraaf (3.1.2) zal het aan de orde zijnde initiatief nader worden getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Conclusie

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de bouw van 1 woning met instandhouding van een gedeelte van de op het perceel aanwezige bebouwing in een bestaande stedelijk ingerichte omgeving en is daarmee dusdanig klein van schaal en opzet dat dit, behoudens de toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking', geen relaties heeft met het nationaal ruimtelijk beleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' vloeit voort uit het bepaalde in artikel 3.1.6 van het per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' bestaat uit 3 treden: (1) wordt met de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien in een actuele regionale behoefte? (2) kan de voorziene ontwikkeling worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied? , en als dit niet mogelijk is (3), is de buiten het stedelijk gebied gelegen locatie op verschillende manieren van vervoer (auto, fiets, ov etc.) ontsloten? Op deze wijze wordt geborgd dat een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaatsvindt. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

In artikel 1.1.1., lid 1 onder 1 van het Bro is een definitie gegeven voor het begrip 'stedelijke ontwikkeling'. Hieronder dient te worden verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Aangezien in deze bepaling geen verdere ondergrens is opgenomen, zou

hieruit volgen dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder. Aan het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is inmiddels ten aanzien van een aantal onderdelen in de jurisprudentie van vooral de Raad van State wel een nadere invulling gegeven.

Bepalend daarbij is de uitspraak van de Raad van State van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724 (gemeente Dongeradeel). In die verzameluitspraak heeft de Raad van State o.a. een nadere invulling gegeven van de vraag wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In rechtsoverweging 6.3 wordt daartoe overwogen:

'Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.'

Onderhavig initiatief betreft de bouw van 1 vrijstaande woning in een gebied waarin op aangrenzende percelen overwegend woningbouw aanwezig is en hoeft, gelet op de voorgaande weergegeven rechtsoverweging van de Raad van State, niet als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt die aan de treden van de 'ladder' moet worden getoetst.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking levert geen belemmering op voor de voorgenomen functiewijziging.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 besloten tot vaststelling van de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014. De structuurvisie is in werking getreden op 19 maart 2014.

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

De structuurvisie geeft o.a. de stedelijke structuur aan van de provincie. Deze bestaat uit de steden en dorpen in de provincie. De steden en dorpen worden verbonden door zogenaamde groene geleedingszones die tevens een belangrijke rol vervullen als stedelijk uitloopgebied.

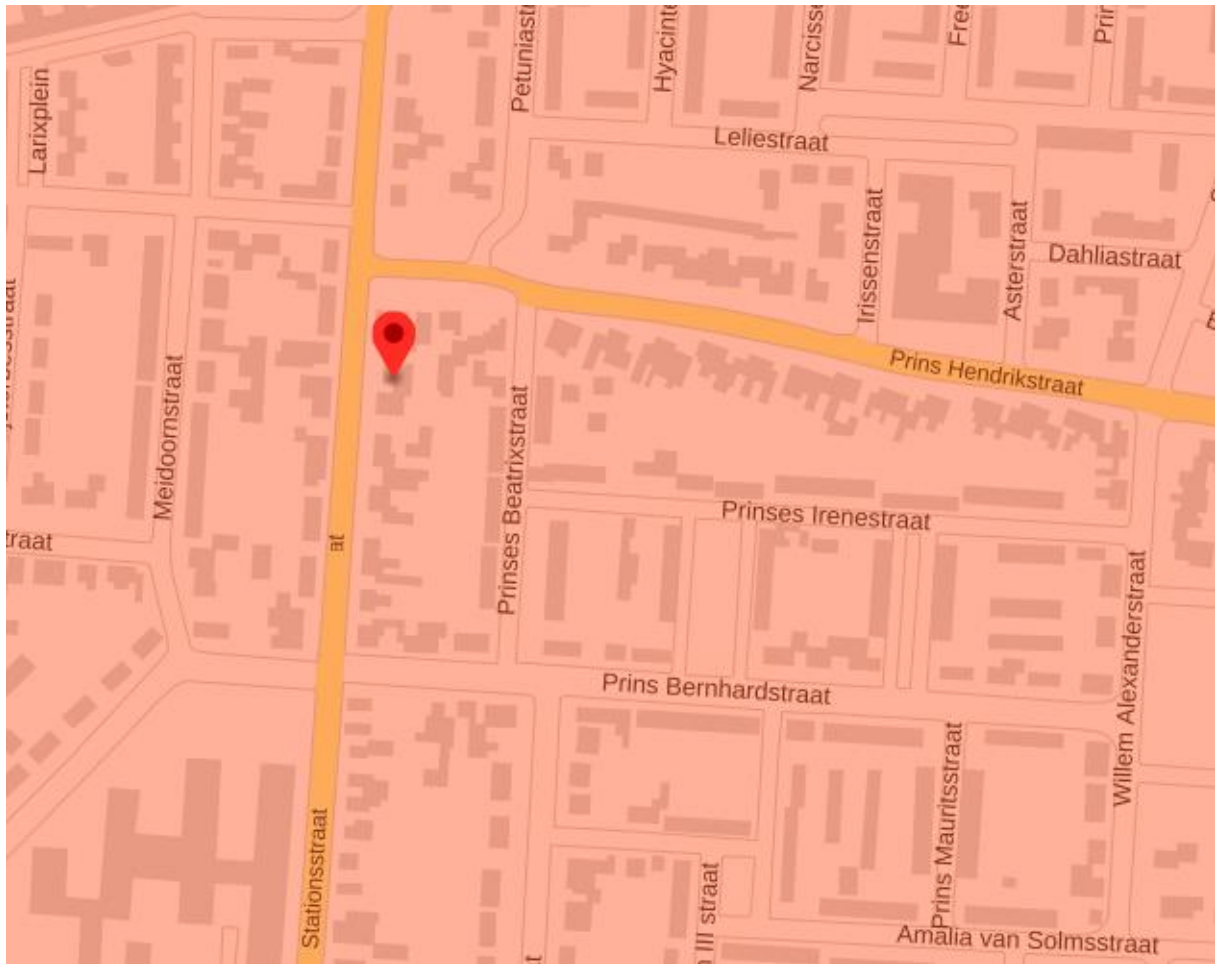
De doelstellingen binnen de stedelijke structuur zijn:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Om deze doelstellingen te bereiken zijn binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden te weten het stedelijk concentratiegebied en de kernen in het landelijk gebied.

In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Ze liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied dat is aangeduid als stedelijk concentratiegebied. Onderstaand is een uitsnede van de structurenkaart en bijbehorende legenda van de provinciale structuurvisie weergegeven.



Locatie projectgebied

Fig. 9 Uitsnede structurenkaart structuurvisie.

Kaart 2: Structurenkaart

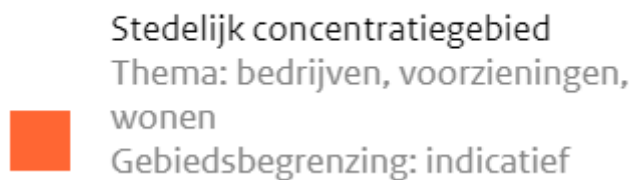


Fig. 10 Legenda structurenkaart structuurvisie (ged.).

Als uitgangspunt van beleid is gesteld dat het stedelijk concentratiegebied een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking heeft. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Verder dient het stedelijk concentratiegebied per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op te vangen. Regionale afstemming hierover vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Het beleid voor deze gebieden is er op gericht om in het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking het merendeel van de verstedelijkingsopgave op te vangen.

Voorliggend initiatief is gericht op het vestigen van een woonfunctie op een in bestaande stedelijk gebied gelegen perceel dat momenteel al aan beide zijden wordt omringd door stedelijk ingevulde percelen. Hierbij is aandacht besteed aan het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik. Verder wordt met het vestigen van een woonfunctie een niet-functionele bestemming (Gemengd) opgeheven.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de in de Structuurvisie ruimtelijke ordening aangegeven beleidsuitgangspunten.

3.2.2. Brabantse omgevingsvisie.

Momenteel wordt op nationaal niveau gewerkt aan de totstandkoming van de nieuwe Omgevingswet. De verwachting is dat deze wet op 1 januari 2022 in werking zal treden.

De Omgevingswet zal een groot aantal van de huidige wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water gaan bundelen en zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving gaan regelen. Het bestaande stelsel van milieu- en ruimtelijke regels zal door de invoering van de Omgevingswet dan ook volledig worden herzien en de vele regels zullen worden samengevoegd om zo het geheel overzichtelijker te maken.

Provincie Noord-Brabant wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet en heeft in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Na de vaststelling van de Omgevingsvisie gaat de provincie in de praktijk ervaring opdoen met de Omgevingsvisie. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokkenen wordt actief gezocht naar praktijken waarin de nieuwe manier van werken centraal staat.

De vaststelling van de Brabantse Omgevingsvisie heeft vooralsnog geen doorwerking naar particuliere initiatieven. Daarvoor blijven de eerder vastgestelde beleidskaders in stand.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening

Met het oog op de in 2022 geplande invoering van de Omgevingswet heeft de provincie op 25 oktober 2019 een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Hierin zijn de bestaande regels uit de verschillende verordeningen samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. De provincie streeft naar de vaststelling van de ontwerp omgevingsverordening door Gedeputeerde Staten in maart 2021. Daarna dienen Provinciale Staten de Brabantse Omgevingsverordening vast te stellen. Dat gebeurt naar verwachting in oktober 2021. De omgevingsverordening treedt dan gelijk met de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking.

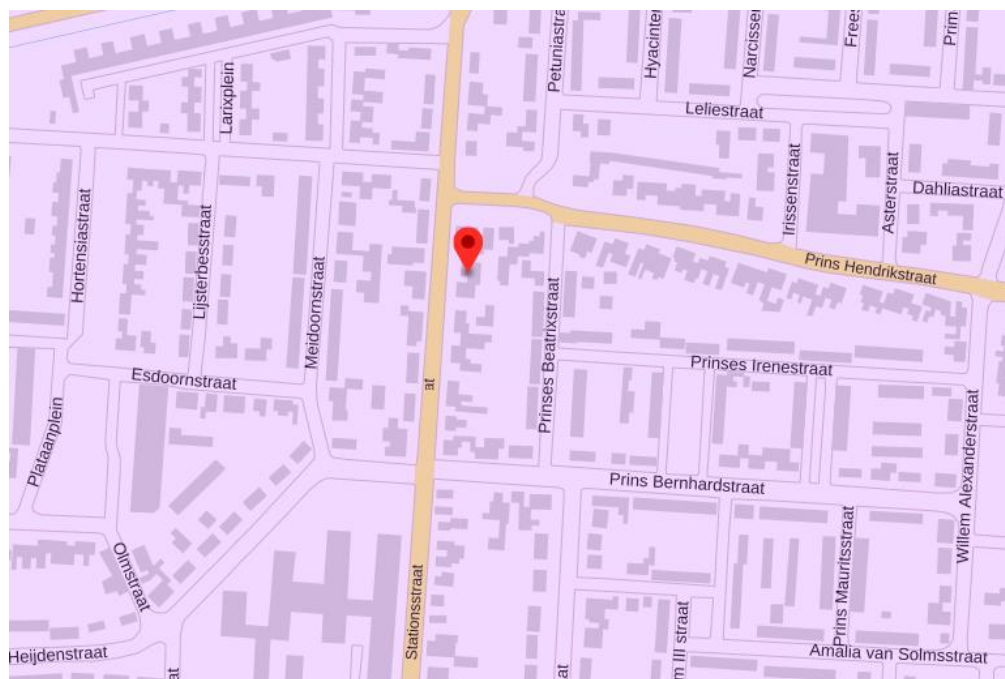
Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo zal ook de omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen vervangen. De nu vastgestelde (Interim) omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, de Verordening Natuurbescherming, de Verordening Ontgrondingen, de Verordening Ruimte, de Verordening Water en de Verordening Wegen. In de omgevingsverordening zijn de bestaande regels uit de verschillende verordeningen dan ook samengevoegd.

De omgevingsverordening is grotendeels beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn wel wijzigingen doorgevoerd gebaseerd op eerder vastgesteld beleid, zoals de Brabantse omgevingsvisie.

In de omgevingsverordening zijn 2 soorten regels opgenomen te weten:

- rechtstreeks werkende regels voor activiteiten.
Deze regels richten zich in hoofdzaak tot de burgers en bedrijven en bevatten voorwaarden om een activiteit te verrichten en geven aan of daarvoor eerst een melding gedaan moet worden.
- instructieregels.
Deze regels richten zich tot de bestuursorganen van de overheid. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop zij hun taken uitvoeren.

Onderstaand is de relevante kaart en de bijbehorende legenda weergegeven van de omgevingsverordening. De locatie Stationsstraat 74a is daarop nader gemarkeerd.



Stedelijk gebied	
Thema: verstedelijking	
Gebiedsbegrenzing: exact	
	Verwijzing 1
	Verwijzing 2
	Verwijzing 3
	Verwijzing 4
Concentratiegebied	
Thema: verstedelijking	
Gebiedsbegrenzing: exact	
	

Fig. 11 Kaart en legenda (ged.) omgevingsverordening.

Evenals in de Verordening Ruimte het geval was, maakt de locatie Stationsstraat 74a in de omgevingsverordening deel uit van het Stedelijk gebied met de nadere aanduiding Concentratiegebied. Het beleid van de provincie is er voor deze gebieden op gericht om stedelijke ontwikkeling in de stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. In en rondom de kernen in het landelijke gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal.

De voor de als stedelijk (concentratie) gebied aangeduide gebieden geldende instructieregels zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de verordening. Op basis daarvan kan in een bestemmingsplan worden voorzien in de ontwikkeling van een locatie voor wonen waarbij het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

Van een duurzame stedelijke ontwikkeling is sprake als het plan:

- een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert;
- zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden, bevordert;
- optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- rekening houdt met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- bijdraagt aan een duurzame concurrerende economie.

De bouw van een nieuwe woning op het perceel Stationsstraat 74a te Drunen kan als passend binnen de aangegeven uitgangspunten van beleid worden aangemerkt. Door deze ontwikkeling vindt een verdere concentratie en verdichting plaats van het bestaande woongebied waardoor de ontwikkeling bijdraagt aan een verdere versterking van het stedelijk karakter van de omgeving en waarbij tevens een niet binnen het stedelijk gebied passende bestemming wordt gesaneerd. Verder is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door een bestaande locatie te herontwikkelen voor een stedelijke functie. Ook past de bouw van een woning op deze locatie binnen de afspraken zoals gemaakt in het Regionaal ruimtelijk overleg en is deze in overeenstemming met de woningbouwplanning van de gemeente.

Conclusie.

De interim omgevingsverordening levert geen belemmering op voor realisering van het initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid.

3.3.1 Bestemmingsplan “Drunen Herziening 2014”

Zoals onder **1.2.1 Vigerend bestemmingsplan** is aangegeven is het projectgebied gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Drunen Herziening 2014”. Daarin is aan het gehele projectgebied de bestemming ‘Gemengd’ toegekend. Binnen die bestemming is het enkel toegestaan de gronden en de daarop aanwezige bebouwingen aan te wenden voor de functie wonen als er op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds geen woning aanwezig was. Dit is echter niet het geval. Om toch een woonfunctie mogelijk te maken, dient de huidige bestemming “Gemengd” te worden omgezet in de bestemming “Wonen”.

Het omzetten van de bestemming zoals aangegeven, sluit aan bij de uitgangspunten van het bestemmingsplan “Drunen Herziening 2014”.

De toekenning van de huidige bestemming “Gemengd” is vanuit het verleden verklaarbaar. De aan de straatzijde op het perceel aanwezige bebouwing is opgericht om dienst te doen als zogenaamd noodslachthuisje. Nadat hieraan niet langer behoefte bestond, is de bebouwing in gebruik genomen in het kader van de in het aangrenzende pand Stationsstraat 74 gevestigde slagerij. Ook dat gebruik is inmiddels beëindigd.

De bestemming “Gemengd” kon, gelet op de aanvankelijke functies van de op het perceel Stationsstraat 74a aanwezige bebouwing, als de meest passende bestemming worden gezien. Nu het gebruik van de locatie overeenkomstig die bestemming is beëindigd, bestaat niet langer behoefte aan het in stand houden van de bestemming “Gemengd”. Het omzetten van die bestemming naar de bestemming “Wonen” dient als beter passend in de omgeving te worden aangemerkt. Met uitzondering van het pand/perceel Stationsstraat 76a, waar een kleinschalige detailhandel is gevestigd, is aan alle direct omliggende percelen een woonbestemming toegekend. Het eveneens toekennen van de bestemming “Wonen” aan het perceel Stationsstraat 74a sluit daarbij aan.

Overigens heeft initiatiefnemer zijn plannen reeds in een vroegtijdig stadium voorgelegd aan de gemeente en daarover een principe-uitspraak ontvangen, inhoudende dat in principe de bereidheid bestaat tot het verlenen van medewerking hieraan. In die afweging was juist de langs de Stationsstraat, vanuit het oogpunt van cultuurhistorie, aanwezige karakteristiek van de bestaande bebouwing van doorslaggevende betekenis. Met het thans voorliggend plan wordt die karakteristiek van de bestaande bebouwing grotendeels in stand gelaten.

3.3.2. Structuurvisie ‘Ideeën voor een plek’

De gemeenteraad van Heusden heeft op 21 juli 2009 de Structuurvisie “Ideeën voor een plek” vastgesteld. Met dit beleidsdocument is op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de gemeente weergegeven voor de periode van 2010 tot 2030. De uitgangspunten en ambities van de gemeente Heusden worden daartoe per aspect behandeld. Dat betreft achtereenvolgens de regionale positionering, natuur en landschap, infrastructuur, wonen, werken en glastuinbouw.

Voor wat betreft het aspect wonen is het beleid er op gericht 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.

Onderhavig initiatief sluit aan bij deze uitgangspunten zoals geformuleerd in de structuurvisie nu dit er aan bijdraagt dat aantasting van het buitengebied wordt voorkomen aangezien er sprake is van een herstructurering van een binnen bestaand woongebied gelegen locatie. Verder wordt met het initiatief de leefbaarheid van dit deel van de kern Drunen verbeterd doordat een niet binnen dat gebied passende bestemming wordt gesaneerd.

In de structuurvisie wordt verder beleid geformuleerd over het afronden van lopende woningbouwprojecten en over de na 2010 in ontwikkeling te nemen grote en minder grote nieuwe locaties. Deze beleidsuitgangspunten overstijgen onderhavig initiatief nu dit betrekking heeft op de ontwikkeling van slechts één individuele woning.

3.3.3. Woonvisie 2020-2025 ‘tHuis in Heusden’.

De gemeenteraad van Heusden heeft op 22 september 2020 besloten tot vaststelling van de Woonvisie 2020-2025 ‘tHuis in Heusden’. De woonvisie is een visie op hoofdlijnen die tot 2025 richting geeft aan de jaarlijks op te stellen uitvoeringsprogramma's.

De woonvisie richt zich primair op de woonwensen, de woningen en de woonomgeving in Heusden, inclusief dwarsverbanden. Dit betekent overigens niet dat alle acties vanuit de overheid geïnitieerd en opgetuigd worden. De organisatiekracht van woningcorporatie, partners en inwoners is natuurlijk onmisbaar om samen, al dan niet met de gemeente, tot concrete acties te komen.

Heusden is een aantrekkelijke woongemeente: dorps, landelijk en groen wonen in de nabijheid van (stedelijke) voorzieningen. De goed bereikbare kernen hebben elk een eigen karakter. Kenmerkend is het rijke verenigingsleven en de sterke sociale samenhang. In Heusden zijn de mensen doorgaans betrokken. Gezellig, dorps, kleinschalig, familie, compleet en stabiliteit zijn veel gebruikte woorden die

wonen in Heusden typeren. Aanvullend laat Heusden zich ook karakteriseren met begrippen als natuur, sport, bereikbaar, ondernemend en doeners. Zoals verwoord in de toekomstvisie 'Samen thuis in Heusden' is hier ruimte voor groei, ondernemerschap en innovatie, maar altijd met oog voor leefbaarheid, duurzaamheid, relevantie en haalbaarheid. Zo blijft het voorzieningenniveau op peil en is de gemeente aantrekkelijk voor jongere en oudere Heusdenaren.

In de woonvisie is dan ook aangegeven dat het belangrijk is dat de inwoners naar tevredenheid wonen en dat ze in de gemeente een wooncarrière kunnen doorlopen. Daarbij wordt ook oog gehouden voor mensen met beperkte kansen op de woningmarkt vanwege inkomen, gezondheid of anderszins. Ook zij hebben recht op woonruimte in Heusden en verdienen aandacht van de gemeente en diens partners.

Deze uitgangspunten hebben er toe geleid dat in de woonvisie voor de periode 2020 / 2025 een 10/tal centrale ambities zijn geformuleerd. Deze zijn onderstaand weergegeven. Om nadere invulling te geven aan de geformuleerde centrale ambities is het vereist dat inzicht bestaat in de bevolkingssamenstelling, de woningvoorraad, de bevolkings- en huishoudensprognose, de woonwensen en de doelgroepen. In de woonvisie wordt daar nader op ingegaan.

Centrale ambities en overwegingen
• alle inwoners in Heusden hebben een passende woning; • onze inwoners bepalen zo veel mogelijk zelf hoe ze willen wonen en nemen hierin hun eigen verantwoordelijkheid. Op die onderdelen waar de markt niet vanzelfsprekend aan de vraag tegemoet komt, of waar gewenste kwaliteiten niet op een autonome wijze ontstaan, zien wij voor onszelf een regierol weggelegd; • vanuit de woningbehoefteonderzoeken in de regio's waarin Heusden participeert, wordt duidelijk dat de toekomstige woningbouwbehoefte zich vooral richt op 1 en 2-persoonshuishoudens voor starters en senioren; • (toekomstige) inwoners denken van meet af aan mee over hun (toekomstige) woon- en leefomgeving. Dit zorgt voor een betere afstemming op de behoeften van de woonconsument; • bij nieuwbouw dagen we partijen uit om zoveel mogelijk in te zetten op consumentgericht, levensloopbestendig, circulair en duurzaam bouwen, overeenkomstig 'Heel Heusden Duurzaam'; • ten aanzien van de bestaande woningvoorraad staat aandacht voor het toekomstbestendig maken centraal. Dit betekent zowel afgestemd op de toekomstige woningbehoefte als aandacht voor verduurzaming; • op het snijvlak van wonen-welzijn-zorg draagt beleidsmatige afstemming en samenwerking van betrokken organisaties bij tot een aanpak die aansluit op de toenemende zorgbehoefte; • hoewel we de intenties van 'Dromen. Doen. Heusden.' blijven onderschrijven, vraagt de huidige woningmarkt op onderdelen om sturing op woonkwaliteiten zodat naar de toekomst toe een duurzaam en divers woningaanbod gegarandeerd kan worden; • naast aandacht voor nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad, krijgt herstructurering en transformatie een prominenter plek. Onder meer als gevolg van een afnemende behoefte aan winkelvloeroppervlak; • de mogelijkheden die de bevolkings- en woningbehoefteprognose 2020 van de provincie naar verwachting gaat bieden voor verruiming in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, worden (zowel bij gemeentelijke als particuliere initiatieven) voor een substantieel deel ingezet voor de ontwikkeling van inbreidingslocaties voor 1 en 2-persoons huishoudens (sociale huur en betaalbare koop) en woon-zorgconcepten. Hiermee wordt voorzien in extra woonkwaliteiten; een kwalitatieve en duurzame aanvulling op de segmenten binnen zowel de bestaande woningvoorraad als de exploitatiegebieden.

Ten aanzien van het onderdeel bestaande woningvoorraad wordt in de woonvisie gesteld dat hoewel nieuwbouw een belangrijke bijdrage levert aan de versterking van woonidentiteiten en een evenwichtige groei, het grootste deel van het woningaanbod en de woningvoorraad zich in de bestaande kernen en wijken bevindt. Het benutten van de kracht van de bestaande wijken dient zich dan ook voornamelijk te richten op het behouden en, waar nodig, het versterken van de kwaliteit van

het bestaande woningaanbod en de woonomgeving. Door een integrale benadering van wonen, openbare ruimte en voorzieningen wordt hieraan invulling gegeven. Primair is het uitgangspunt er hierbij op gericht dat inwoners en andere partijen het heft zoveel mogelijk in eigen hand nemen en dat de gemeente, waar nodig, faciliteert. De aandacht wordt daarbij gericht op het toekomstbestendig maken van de (bestaande) woningvoorraad. Dit betekent bijvoorbeeld verduurzamen van de woningvoorraad (transitie warmte waaronder gasloos maken van woningen) en een betere afstemming op de behoeften van de woonconsument. Ook transformatie, herstructurering en vervanging of splitsing van grote woningen met tuinen dragen bij aan het toekomstbestendig maken van de (bestaande) woningvoorraad.

Onderhavig initiatief sluit aan bij de doelstellingen van de woonvisie nu, gekoppeld aan het saneren van een niet in een woongebied passende functie, wordt gekomen tot de bouw van een nieuwe woning ter versterking van het bestaande woongebied en met het initiatief de vanuit het oogpunt van cultuurhistorie, waardevolle karakteristiek van de bestaande bebouwing grotendeels in stand wordt gelaten.

Conclusie.

Het initiatief sluit aan bij de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundige inpassingen

Onderdeel van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van voorliggend plan betreft de afweging of de voorgestane ontwikkeling aansluit bij de directe omgeving daarvan. Daarbij dient gekeken te worden naar de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling en de functionele inpasbaarheid in de omgeving.

Voorliggend initiatief betreft een voorgenomen bestemmingswijziging waarbij voor de momenteel op het perceel Stationsstraat 74a te Drunen rustende enkelbestemming "Gemengd" wordt omgezet naar de enkelbestemming "Wonen". Binnen deze nieuwe bestemming "Wonen" zal het dan toegestaan zijn om ter plaatse te komen tot de bouw van een nieuwe woning.

Het omzetten van de huidige enkelbestemming "Gemengd" in de enkelbestemming "Wonen" dient naar de omgeving gezien als een positieve ontwikkeling te worden aangemerkt. Op nagenoeg alle omliggende percelen rust momenteel al de enkelbestemming "Wonen" en zijn deze percelen ook al conform die bestemming ingericht en in gebruik. Slechts op enkele percelen in de directe omgeving van het projectgebied is nog sprake van een vanuit het verleden van de bestemming "Wonen" afwijkende bestemming. Het opheffen van de huidige bestemming "Gemengd" en het toevoegen van de bestemming "Wonen" draagt dan ook bij aan het karakter van de omgeving.

Verder is in het inmiddels over deze plannen gevoerde vooroverleg met de gemeente gebleken dat de op het perceel aanwezige bebouwing, die in het verleden dienst heeft gedaan als een noodslachthuisje, als typerend in het straatbeeld van de Stationsstraat wordt aangemerkt. In het inmiddels ontwikkelde plan is met dit gegeven rekening gehouden en zal die bestaande bebouwing worden behouden en op een dusdanige wijze worden geïntegreerd in de nieuwe bebouwing dat de, vanuit het oogpunt van cultuurhistorie, waardevolle karakteristiek van de bestaande bebouwing grotendeels in stand wordt gelaten.

De tegen de achterzijde van de in stand te houden bebouwing aangebouwde bijgebouwen zullen evenwel worden gesloopt en ter plaatse zal nieuwbouw worden opgericht. Op een gedeelte van de bebouwing zal een verdieping worden gerealiseerd. De bebouwing zal verder worden afgedekt met een plat dak en op die wijze aansluiten bij de bouwstijl van in stand te houden bebouwing waarin het noodslachthuisje was ondergebracht.

Op de volgende pagina is een foto weergegeven van de in stand te houden bebouwing en een impressie van het ontwikkelde bouwplan.



Fig. 12 Bestaande en in stand te houden bebouwing.



Fig. 13 Impressie voorgestane nieuwbouw.

Aan de hand hiervan kan worden gesteld dat de voorgestane bestemming “Wonen” aansluit bij de omgeving en zowel qua ruimtelijke uitstraling alsook qua functie daarin passend is.

4.2 Erfgoednota Eenheid in Verscheidenheid.

Algemeen.

Gemeente Heusden heeft de erfgoednota Eenheid in Verscheidenheid vastgesteld. De nota dateert van januari 2012.

Het in de nota voorgestelde beleid geeft een beschrijving van het erfgoedbeleid van de gemeente Heusden voor de komende jaren. Het beleid is erop gericht om het Heusdense verleden te koesteren en als inspiratiebron voor de toekomst te gebruiken. Dit zal gebeuren door zorgvuldig en kwalitatief instandhouding- en ontwikkelingsgericht erfgoedbeleid te voeren. Op deze manier worden identiteitsdragers herken-, lees- en beleefbaar. Door zorg en aandacht voor het cultureel erfgoed binnen de gemeentegrenzen te hebben kan het verleden op een passende en moderne wijze voortleven en betekenis geven aan de leefomgeving en ruimtelijke kwaliteit.

De nota bestaat uit vijf speerpunten:

1. het in kaart brengen van het DNA van Heusden, ofwel de identiteit;
2. het formuleren van gezamenlijke en inhoudelijke uitgangspunten in een brede visie;
3. het vertalen van de uitgangspunten naar een integraal gemeentelijk beleid;
4. het zorgen voor draagvlak en waardering voor cultureel erfgoed;
5. het kijken naar belangrijke, op stapel staande (beleids)ontwikkelingen.

Cultureel erfgoed omvat die materiële, zichtbare en onzichtbare overblijfselen van de maatschappelijke ontwikkeling, die een bewustwording moet creëren van de cultuur en geschiedenis. Ze maken onderdeel uit van de identiteit. In het kader van de Erfgoednota Heusden wordt cultureel erfgoed onderscheiden in:

1. Archeologie: ondergrondse waardevolle elementen
2. Cultuurlandschap: waardevolle groen- en blauwstructuren en infrastructuur (waaronder beschermde stadsgezichten, historisch stedenbouwkundige structuren, waterlopen etc.)
3. Monumenten: bovengrondse waardevolle gebouwde objecten

Onderhavig project heeft betrekking op de nieuwbouw van een woning op een locatie omgeven door hoofdzakelijk bestaande woningen. Vanwege de ligging van het projectgebied in een stedelijke omgeving zijn aspecten met betrekking tot het cultuurlandschap niet aan de orde. In de volgende paragrafen zal dan ook enkel worden ingegaan op de aspecten archeologie en monumenten (cultuurhistorie). Op basis van de in het kader van de verkregen principe-uitspraak gestelde voorwaarde tot het in stand houden van de, vanuit het oogpunt van cultuurhistorie, waardevolle karakteristiek van de bestaande bebouwing past voorliggend initiatief binnen het genoemde beleid.

4.2.1 Archeologie

Wettelijk toetsingskader.

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van de Wamz zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden, voor onderdelen die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg

ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang dan ook vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

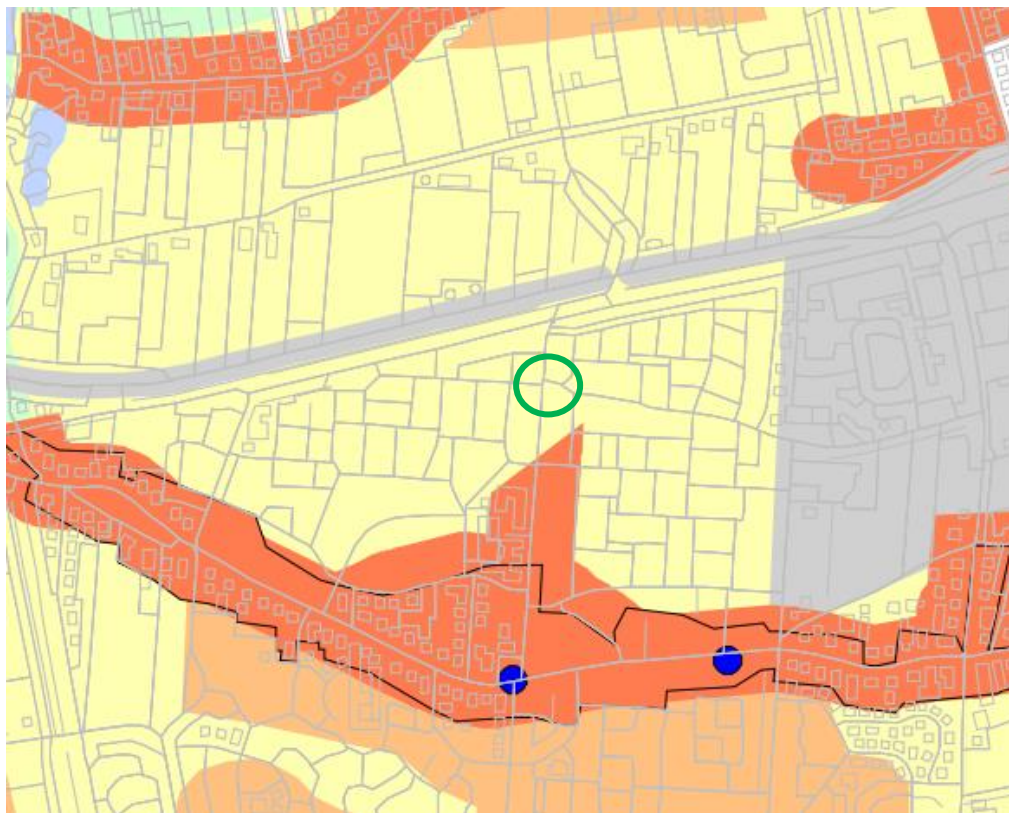
Beleid gemeente Heusden.

Het gemeentelijke archeologisch beleid heeft gestalte gekregen in de in samenwerking met de gemeente Haaren, Loon op Zand en Vught opgestelde archeologische verwachtingskaart, die vervolgens vertaald is naar een beleidsadvieskaart. Beide kaarten worden toegelicht in het achtergronddocument.

De archeologische verwachtingenkaart geeft een indicatie vooraf van de kans op zo'n archeologische vondst. De kaart is opgesteld op basis van archeologische rapporten uit het verleden, vondsten en cultuurhistorisch onderzoek.

De archeologische beleidsadvieskaart moet een centrale rol gaan spelen bij toekomstige afwegingen omtrent de omgang met archeologische waarden bij ruimtelijke beslissingen, met name in bestemmingsplanprocedures. Het moet alle betrokkenen van het planvormingsproces in staat stellen om vooraf, proactief, inzicht te geven in de nog aanwezige archeologische waarden van een locatie.

Hierna is van beide kaarten een uitsnede weergegeven waarop de locatie Stationsstraat 74a te Drunen nader omcirkeld is aangegeven.

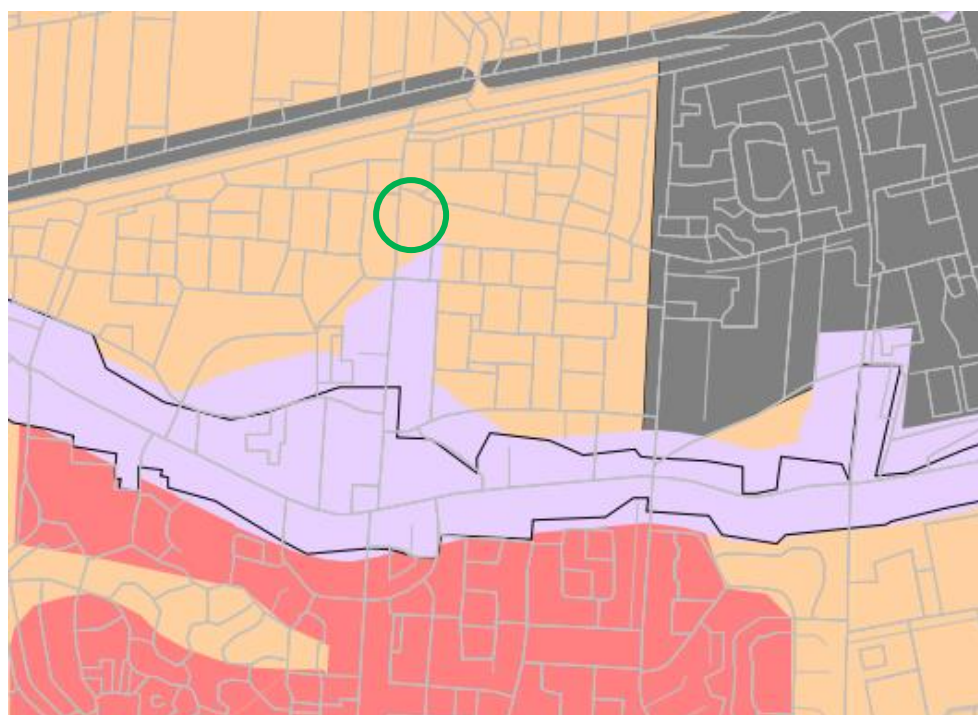


Locatie Stationsstraat 74a te Drunen.

Fig. 14 Archeologische verwachtingenkaart.



Fig. 15 Legenda archeologische verwachtingenkaart.



Locatie Stationsstraat 74a te Drunen.

Fig. 16 Archeologische beleidsadvieskaart.

LEGENDA

-  Gemeentegrens
-  Topografie (top50 vector)

-  Archeologisch waardevol gebied 1:
Waarde archeologie hoog
(Wettelijke beschermde
archeologisch waardevolle
terreinen).
-  Archeologisch waardevol gebied 2:
Waarde archeologie hoog
(archeologisch waardevolle
terreinen).
-  Archeologisch waardevol gebied 3:
Verwachtingswaarde archeologie
hoog (gebied met een hoge
archeologische verwachting).
-  Archeologisch waardevol gebied 4:
Verwachtingswaarde archeologie
middelhoog (gebied met een
middelhoge archeologische
verwachting).
-  Archeologisch waardevol gebied 7:
Verwachtingswaarde archeologie
laag (gebied met een lage
archeologische verwachting)
-  Archeologievrij gebied

Fig. 17 Legenda archeologische beleidsadvieskaart.

Beoordeling.

Volgens de weergegeven kaarten is het projectgebied gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'Archeologisch waardevol gebied 4: Verwachtingswaarde archeologie - middelhoog'. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. Aan deze onderzoekplicht is een ondergrens van 5.000 m² is verbonden.

Het projectgebied heeft een totale omvang van 600 m² en blijft daarmee ruim onder de gestelde ondergrens, waardoor nader onderzoek naar archeologische waarden in dit geval niet wordt vereist.

Conclusie.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Wel geldt de algemene meldplicht indien bij graafwerkzaamheden archeologische relictten worden aangetroffen.

4.2.2 Cultuurhistorie.

Ten aanzien van het onderdeel cultuurhistorie geldt als uitgangspunt dat de ruimtelijke ontwikkeling geen afbreuk mag doen aan eventuele cultuurhistorische waarden van het object zelf noch aan dergelijke waarden van de in de directe omgeving aanwezige objecten.

Wettelijk toetsingskader.

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, vooral bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient daartoe 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. Daarbij dienen ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid gemeente Heusden.

Onderdeel van de bescherming die met de Erfgoednota is beoogd te bieden betreft het onderdeel cultuurhistorie. Hiervoor is een gemeentelijke cultuurhistoriekaart vastgesteld waarop de binnen de gemeente aanwezige geïntariseerde locaties met een cultuurhistorische waarde nader zijn aangeduid. Tevens is een toelichting op de cultuurhistoriekaart vastgesteld waarin een nadere omschrijving is gegeven van de diverse kernen die tot de gemeente behoren. Tevens is daarin voorzien in een overzichtslijst van zowel rijks- alsook gemeentelijke monumenten.

De cultuurhistoriekaart en de toelichting daarop vormen beide de basisinstrumenten die ertoe kunnen dienen dat de waarden op het gebied van cultuurhistorie in de vroegste fase van ruimtelijke planvorming kunnen worden ingebracht en meegewogen. De kaart inclusief de legenda is gebaseerd op en sluit aan bij de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De Heusdense kaart is echter toegespitst op het gemeentelijk grondgebied en is daardoor meer gedetailleerd en bruikbaar voor de gemeentelijke praktijk.

Hierna is een uitsnede weergegeven van de gemeentelijke cultuurhistoriekaart. De locatie Stationsstraat 74a is daarop met een groene omcirkeling aangeduid.



Locatie Stationsstraat 74a te Drunen

Fig. 18 Gemeentelijke Cultuurhistoriekaart

Beoordeling.

Blijkens de gemeentelijke cultuurhistoriekaart is aan de locatie Stationsstraat 74a zelf geen cultuurhistorische waarde toegekend. In de directe omgeving van het projectgebied zijn ook geen andere elementen met cultuurhistorische waarden aanwezig. Verder zijn in de directe nabijheid van het projectgebied ook geen rijksmonumenten gelegen.

Het dichtstbij gelegen gemeentelijk monument betreft het woonpand Stationsstraat 52, dat op een afstand van circa 135 meter van het projectgebied in zuidelijke richting is gelegen. Ook ten aanzien van gemeentelijke monumenten dient als uitgangspunt te gelden dat hiermee bij een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden dient te worden in die zin dat de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling geen afbreuk mag doen aan de aan een dergelijk object toegekende waarde. De aldus geïnterpreteerde gemeentelijke monumenten zijn echter gesitueerd op zodanige afstand van het projectgebied en van het projectgebied afgescheiden door reeds bestaande tussenliggende invullingen veelal in de vorm van bestaande woningen. Om die reden kan worden gesteld dat met de voorgestane ontwikkeling geen afbreuk zal worden gedaan aan de waarden van de in de directe omgeving geïnterpreteerde gemeentelijke monumenten.

In de afweging om ter plaatse een woonfunctie toe te staan was bepalend dat, hoewel de locatie zelf niet opgenomen is op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart, de aan de straatzijde binnen het projectgebied aanwezige bebouwing, vanuit het oogpunt van cultuurhistorie, als karakteristiek en derhalve behoudenswaardig beschouwd werd. Door het behoud van die bebouwing en de herbestemming daarvan tot woning, wordt de cultuurhistorische waarde ter plaatse veiliggesteld.

Conclusie.

Met de voorgenomen bestemmingswijziging gericht op de bouw van 1 woning wordt geen afbreuk gedaan aan de in de directe omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden.

5. Onderzoek omgevingsaspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteiten vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op Mer beoordeling, stikstof, natuur en ecologie, bodemkwaliteit, hinderlijke bedrijfsactiviteiten, kabels en leidingen, geluid, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid en verkeer en infrastructuur.

5.1 Milieu effect rapportage

In 2001 is de Europese richtlijn milieubeoordeling van plannen opgesteld. In 2006 is deze richtlijn geïmplementeerd in de Nederlandse milieuregelgeving door middel van een wijziging van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage 1994. Bij deze wijziging is de figuur van de plan-mer geïntroduceerd. Mer staat daarbij voor milieu effect rapportage.

Voor plannen die (uiteindelijk) kunnen leiden tot concrete projecten of activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zijn overheden verplicht een plan-mer uit te voeren. De plan-mer dient een passende beoordeling van de gevolgen van het milieu te bevatten. Ook voor bestemmingsplannen welke mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben, geldt deze onderzoekplicht.

In artikel 2 van het Besluit milieueffectrapportage is bepaald voor welke activiteiten, plannen en besluiten het maken van een plan-mer verplicht is. Daartoe wordt verwezen naar de onderdelen C en D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Hierin worden concrete activiteiten en projecten benoemd waarvoor de mer-plicht geldt.

Onderhavig project betreft de bouw van één vrijstaande woning en valt niet onder de in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage genoemde activiteiten en projecten. Op basis hiervan geldt voor onderhavig project derhalve geen verplichting om een plan-mer uit te voeren.

Dat de verplichting tot het opstellen van een plan-mer ontbreekt, betekent overigens niet dat met onderhavig project geen rekening is gehouden met mogelijke gevolgen daarvan voor het milieu. In de plantoelichting is op meerdere onderdelen getoetst aan alle relevante milieu-aspecten en is beoordeeld of er eventueel waarden zijn welke onaanvaardbaar kunnen worden aangetast door onderhavig project. Dit is echter niet het geval.

5.2 Stikstof

In het kader van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dient nader onderzoek te worden gedaan naar de ten gevolge van de voorgestane ontwikkeling optredende stikstofemissies. Daarbij dient zowel een beoordeling plaats te vinden van mogelijke stikstofemissies tijdens de bouwfase alsook tijdens de zogenaamde eindfase.

In overleg met de gemeente Heusden is echter aangegeven dat voor de bouw van één woning geen afzonderlijke stikstofberekening behoeft te worden uitgevoerd.

5.3 Natuur en ecologie

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de natuur. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden, die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Het toetsingskader daartoe wordt gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet geldt vanaf 1 januari 2017 en vervangt drie andere wetten te weten de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Daartoe is door BNL Advies te Venhorst een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de locatie Stationsstraat 74a te Drunen (rapportage 14 december 2020, versie 20140.QFF01).

Een rapportage van de uitgevoerde quickscan flora en fauna is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 1**). Hieruit is het volgende gebleken.

In het kader van de uitgevoerde quickscan flora en fauna is op de locatie op 9 december 2020 een veldbezoek afgelegd. Daarbij is de bestaande situatie opgenomen en in de quickscan in beeld gebracht. Tevens is de voorgestane ontwikkeling beoordeeld. Aan de hand daarvan heeft een beoordeling plaatsgevonden in welke mate de voorgestane ontwikkeling van invloed kan zijn op eventuele op het projectgebied alsook de directe omgeving aanwezige flora en fauna.

Gebiedsbescherming.

- Natura 2000

Vastgesteld is dat het projectgebied is gelegen op 2,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Loonse en Drunense duinen & Leemkuilen. De storingsfactoren die plaats kunnen vinden door de werkzaamheden zijn verzuring en vermesting door stikstofdepositie, verstoring door geluid, trilling en licht. De werkzaamheden zijn beperkt van aard en worden op grote afstand uitgevoerd van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Het Natura 2000-gebied ligt buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Er zijn geen negatieve effecten op beschermde gebieden te verwachten.

- Natuurnetwerk Nederland.

Het projectgebied ligt op ca. 1200 meter van het Natuurnetwerk Nederland. Dit betreft een bloemdijk en vochtig bos met productie gelegen ten zuidwesten van de kern Drunen.

Gelet op de afstand tot aan het Natuurnetwerk Nederland is geconcludeerd dat de voorgestane werkzaamheden de kernkwaliteiten daarvan niet aantasten en passen binnen het beleid van het Natuurnetwerk Nederland, provincie Noord-Brabant. Er vindt, vanwege de afstand tussen het projectgebied en het Natuurnetwerk, geen externe werking plaats. Op basis hiervan hoeft het afwegingskader EHS hoeft niet doorlopen te worden.

Soorten Vogelrichtlijn.

- Vogels met jaarrond beschermde nesten.

Vastgesteld is dat de aanwezige bebouwing niet geschikt is bevonden voor vogels met jaarrond beschermde nesten, aangezien geen geschikte openingen zijn aangetroffen in de bebouwing. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van soorten wordt dan ook niet nodig geacht.

- Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5).

Het plangebied en directe omgeving is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder de spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

- Algemene broedvogels.

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15

augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.

Soorten Habitatrichtlijn.

- Vleermuizen.

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

- Overige habitatrichtlijnsoorten.

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

- Nationaal beschermde soorten.

Nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Nader onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht. Het plangebied is potentieel wel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

- Aangrenzende bebouwing.

De aangrenzende bebouwing en bebouwing in directe omgeving is mogelijk geschikt voor de aanwezigheid van huismussen, gierzwaluwen, vleermuizen en andere (beschermde) soorten. Belangrijk is dat licht, tijdens werkzaamheden van andere omliggende bebouwingen, afgewend wordt. Soorten mogen hier geen hinder van ondervinden.

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder voorziene problemen begonnen worden met de sloop / verbouw van het oude slachthuisje naar woning, wanneer gewerkt wordt buiten het broedseizoen (sloopwerkzaamheden).

Wanneer men binnen het broedseizoen (globaal 15 maart- 15 augustus) gaat slopen, dient gecontroleerd te worden of soorten op dat moment het gebouw gebruiken als voortplantings-/verblijfplaats. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Conclusie.

Het aspect natuur en ecologie levert geen belemmering op voor de voorgenomen functiewijziging.

5.4 Bodemkwaliteit.

In het kader van de realisering van ruimtelijke plannen dan wel het vestigen van ruimtelijke functies kan de bodemkwaliteit een belangrijke afweging vormen.

Bepalend hierbij is dan in welke mate gebruik wordt gemaakt van de bodem en of de bodemgesteldheid van dusdanige kwaliteit is dat vanuit dat opzicht tegen het voorgenomen gebruik geen overwegende bezwaren dan wel belemmeringen bestaan.

Binnen onderhavige ontwikkeling wordt de huidige bestemming "Gemengd" omgezet naar de bestemming "Wonen" om aldus een gebruik van de locatie ten behoeve van woondoeleinden mogelijk te maken. Vanuit een waarborg voor een aanvaard woon- en leefklimaat is het geboden nader inzicht te hebben in de bodemgesteldheid ter plaatse.

Inmiddels is door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (BM/26137 - 2020, november 2020). Het doel van het uitgevoerde bodemonderzoek is vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen voor de gewenste bouw van 1 woning.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan voor de onderzoeklocatie het volgende worden geconcludeerd:

- in de bovengrond onder de bebouwing zijn de gehalten aan PAK en minerale olie boven de AW 2000 aangetroffen. Voor minerale olie is de overschrijding minimaal (39 t.o.v. 38 mg/kgds). De lichte verhogingen hebben geen consequenties voor de bestemming wonen;
- in de bovengrond onder het bestrate buitenterrein zijn nikkel en kobalt in gehalten boven de AW 2000 aangetroffen. Ook deze verhogingen hebben geen consequenties;
- de zandige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket;
- in het grondwater zijn alle onderzoeksparameters in gehalten beneden de streefwaarden aangetroffen.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemmingswijzigingsprocedure.

Een rapportage van het uitgevoerde bodemonderzoek is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 2**).

Conclusie.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

5.5 Hinderlijke bedrijfsactiviteiten

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol kunnen spelen. Eén van die aspecten betreft de aanwezigheid van bedrijvigheid in de directe omgeving van het projectgebied. Daarbij dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De directe omgeving van het projectgebied kenmerkt zich door een overwegende woonfunctie. Op basis hiervan dient de directe omgeving van het projectgebied te worden getypeerd als een 'rustige woonwijk'.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn in planologisch opzicht op 2 relevante locaties bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt te weten de panden Stationsstraat 74 en 76a.

De locatie Stationsstraat 76a is gelegen ten noorden van het projectgebied en wordt van het projectgebied afgescheiden door de woning Stationsstraat 76. Op beide locaties rust echter de bestemming 'Gemengd' en de nadere functieaanduiding 'detailhandel'. Binnen de toegekende bestemming is enkel in het pand Stationsstraat 76a een kleinschalige detailhandel gevestigd gericht op de verkoop van tweedehandse kleding. Het pand Stationsstraat 76 is als woonpand in gebruik.

De locatie Stationsstraat 74 is gelegen direct ten zuiden van het projectgebied. Ook op die locatie rust momenteel de bestemming 'Gemengd'. Het perceel en de daarop aanwezige bebouwing is momenteel echter enkel voor woondoeleinden in gebruik.

Richtafstanden.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan daartoe globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en

milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Toepassing richtafstanden.

In de hieronder weergegeven tabel zijn de op basis van de gebiedsindeling de aan te houden afstanden afgestemd op de toe te kennen milieucategorie weergegeven.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Fig. 19 Tabel aan te houden afstanden.

Locatie Stationsstraat 76a.

De huidige op de locatie Stationsstraat 76a gevestigde bedrijfsactiviteit (detailhandel) valt onder milieucategorie 1, de aldus aan te houden minimale afstand bedraagt 10 meter. De werkelijke afstand van de op het perceel Stationsstraat 74a op te richten bebouwing en de bebouwing op het perceel Stationsstraat 76a waarin de bedrijfsvestiging is ondergebracht bedraagt echter circa 12,50 meter. In de huidige situatie wordt daarmee voldaan aan de minimaal aan te houden afstand.

Locatie Stationsstraat 74.

Op deze locatie is weliswaar een bedrijfsvestiging toegestaan maar in de huidige situatie niet aanwezig. Aangezien echter de bebouwingen op de percelen Stationsstraat 74 en 74a direct aan elkaar grenzend zijn, kan ten aanzien van deze locatie niet voldaan worden aan de minimaal aan te houden afstand. Nu ter plaatse geen bedrijfsvestiging mogelijk is, hoeft dat thans geen belemmering te vormen voor het realiseren van een woning op het perceel Stationsstraat 74a.

Voor beide locaties is in het huidige bestemming voorzien in de bestemming 'Gemengd'. Binnen de bij die bestemming behorende regels, zoals opgenomen in artikel 7 van het bestemmingsplan "Drunen Herziening 2014" mag ter plaatse worden gekomen tot de vestiging van bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën A en B, zulks met uitzondering van geluidzoneringplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen.

De huidige planologische regeling maakt het daarmee mogelijk dat op beide locaties een bedrijfsvestiging tot stand wordt gebracht waarvoor een grotere aan te houden afstand in acht moet worden genomen dan nu het geval is. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeft dit echter ook geen belemmering te vormen aangezien voor beide locaties al diverse woningen gelegen zijn op een afstand minder dan de minimaal aan te houden afstand van 10 meter. Omdat de bestaande woningen in deze maatgevend zijn, zal de bouw van een extra woning niet tot verdere belemmeringen leiden.

Conclusie.

Het aspect hinderlijke bedrijfsactiviteiten vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging gericht op de bouw van 1 extra woning.

5.6 Kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante leidingen en straalpaden worden op de verbeelding en in de planregels geregeld. Leidingen met ongevaarlijke stoffen zoals hoofdwatertransportleidingen, afvalwatertransport-/rioolpersleidingen zijn in beginsel niet opgenomen in het bestemmingsplan, tenzij door de leidingbeheerder de noodzaak voor opname is aangetoond.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van aardgastransportleidingen en/of K1, K2, K3-vloeistofleidingen. Ook liggen er geen andere planologisch relevante kabels en leidingen in of in de directe nabijheid van het perceel. Het projectgebied is verder ook niet gelegen in een obstakelbeheer- of radarverstoringgebied.

Voordat met graafwerkzaamheden een aanvang wordt gemaakt, zal initiatiefnemer een Klic-melding doen, zodat ook rekening gehouden kan worden met de ligging van de gebruikelijke leidingen en kabels.

Conclusie.

Het aspect kabels en leidingen levert geen belemmering op voor de voorgenomen bestemmingswijziging gericht op de bouw van een woning.

5.7 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, indien in een plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Het projectgebied zelf is gelegen aan de Stationsstraat. Dit betreft een weg waarvoor de maximumsnelheid is vastgesteld op 30 km per uur. Datzelfde geldt voor de in de directe omgeving van het projectgebied aanwezige aansluitingen van wegen op de Stationsstraat zoals de Prins Hendrikstraat, de Prins Bernhardstraat en de Prinses Beatrixstraat. Alle genoemde wegen liggen binnen de vastgestelde 30km zone en zijn om die reden buiten het akoestisch onderzoek gelaten. Genoemde wegen zijn echter voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijk ordening wel relevant.

Het projectgebied is verder gelegen binnen de geluidzones van de Spoorlaan alsook de A 59. Beide wegen liggen ten noorden van het projectgebied.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Agel Adviseurs te Oosterhout (rapportage 3 december 2020, projectnummer 20200450). Een rapportage van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 3**).

Uit het akoestisch onderzoek is het volgende gebleken:

- de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Spoorlaan niet wordt overschreden. De geluidbelasting bedraagt maximaal 34 dB;
- de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de A59 ter wordt ter plaatse van diverse gevels overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden. Het vaststellen van een hogere waarde is noodzakelijk.

Beleid hogere waarden Wet geluidhinder.

Door de gemeente Heusden is nader beleid vastgesteld inzake het verlenen van hogere grenswaarden Wet geluidhinder. Dit beleid is vastgesteld in de beleidsnotitie 'Beleid hogere waarden Wet geluidhinder Gemeente Heusden'. Deze beleidsnotitie vloeit voort uit de Beleidsnota Gemeentelijk geluidbeleid Heusden 2011.

In de beleidsnotitie hogere grenswaarden zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen die de gemeente hanteert bij het verlenen van hogere waarden. Uitgangspunt van beleid is dat gemeente Heusden er voor gekozen heeft om in principe altijd een hogere waarden te verlenen. Het verzoek daartoe dient wel altijd te zijn voorzien van een deugdelijke onderbouwing op basis van de Wet geluidhinder. Dit houdt minimaal in dat in het verzoek ingegaan moet worden op de (on)mogelijkheid tot het treffen van maatregelen. Daarnaast moet in het akoestisch onderzoek ook worden aangetoond dat er bij een geluidgevoelige bestemming altijd sprake is van minimaal één geluidluwe gevel waaraan een buitenruimte is gesitueerd.

Vanwege de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde is een afweging gemaakt van geluidbeperkende voorzieningen. Hiertoe zijn de volgende maatregelen beoordeeld:

1. stedenbouwkundige maatregelen, zoals meer afstand tot de bron;
2. bronmaatregelen, zoals stil wegdek of verkeersmaatregelen (verlaging snelheid of verkeersintensiteiten, wijziging samenstelling verkeer, wijziging route zwaar verkeer);
3. overdrachtsmaatregelen, zoals wallen of schermen.

Hieruit is het volgende naar voren gekomen.

Ad.1.

Met betrekking tot het vergroten van de afstand tot de bron zijn er geen mogelijkheden. De huidige bebouwing waarin de woning wordt gerealiseerd, is reeds gepositioneerd op de zuidgrens van het perceel, op de grootste afstand tot de A59.

Ad.2.

Een bronmaatregel zou kunnen betreffen het toepassen van een stiller type wegdek. In theorie is dit mogelijk, in praktijk echter niet. Het toepassen van een stiller type wegdek valt buiten de mogelijkheden van de initiatiefnemer waarbij ook de kosten van deze maatregel kunnen in relatie tot de realisatie één nieuwe woning als niet kostenefficiënt aangemerkt worden.

Een andere bronmaatregel in de vorm van het verlagen van de maximale snelheid ten behoeve van één woning is, gelet op de functie van de A 59, geen realistische optie.

Ad.3.

Voor geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied dient gekomen te worden tot de plaatsing van een voldoende hoog scherm, zodat ook op de verdieping wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Geconcludeerd dient echter te worden dat dit landschappelijk niet inpasbaar is binnen de omgeving van het projectgebied.

Geluidluwe gevel.

Volgens het ontwikkelde bouwplan beschikt de te realiseren woning over een geluidluwe gevel. Deze bevindt zich echter aan de zuidzijde van het pand. Gelet op de oriëntatie van het pand is het echter niet mogelijk om aan deze zijde ook een buitenruimte te realiseren. De zuidzijde van het pand grenst namelijk direct aan het naastgelegen perceel Stationsstraat 74.

Aan de noordzijde van het perceel, grenzend aan de percelen Stationsstraat 76 en Prins Hendrikstraat 1a is, als gevolg van de afscherming van de buurpanden sprake van een geluidbelasting lager dan 48 dB ten gevolge van de A59. De noordgevel van de nieuwe bebouwing kan daarmee aangemerkt worden als geluidluwe gevel.

Indien in de beoordeling van de geluidluwe buitenruimte de cumulatieve geluidbelasting in de beoordeling moet worden meegenomen, geldt dat het deel van het perceel ten oosten van de nieuwe woning geschikt is om een geluidluwe gevel te realiseren. De geluidbelasting is alsdan wel hoger dan 48 dB maar door middel van het plaatsen van een gesloten tuinafscheiding is het zonder meer mogelijk om een geluidluwe geluidruimte te creëren.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de A 59. Voldaan wordt echter aan de voorwaarden om hiervoor een hogere grenswaarde vast te stellen.

Conclusie

Op basis van de rekenresultaten kan gesteld worden dat voor het onderdeel wegverkeerslawaaï sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op basis waarvan geborgd is dat een gesloten tuinafscheiding wordt geplaatst en in stand gehouden voor het creëren van een geluidluwe gevel.

5.8 Waterhuishouding

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient door een uit te voeren watertoets inzicht te worden verschaft in de mate waarin de geplande ruimtelijke ontwikkeling consequenties kan hebben voor de waterhuishouding ter plaatse zowel in kwalitatief alsook in kwantitatief opzicht. De situatie van het water mag door de ruimtelijke ingreep in ieder geval niet verslechteren (stand still beginsel). Kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren moeten zoveel mogelijk worden benut. De aspecten vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater zijn daarbij belangrijke uitgangspunten zeker als bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een toename van het bebouwd c.q. verhard oppervlak.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het waterschapsbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het daar waar mogelijk bevorderen van vernatting.

Voor de waterkwantiteit is het beheer gericht op voldoende afvoer om wateroverlast te voorkomen en om met peilbeheer een acceptabele grondwaterstand te houden en op waterconservering om verdroging te voorkomen.

Beleid Waterschap Aa en Maas.

De locatie Stationsstraat 74a te Drunen valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap Aa en Maas is dan ook verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken:

- het zuiveringsbeheer;
- het watersysteembeheer en
- het beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.

Het waterbeheerplan dient elke 6 jaar te worden herzien. Momenteel werkt het waterschap aan de totstandkoming van het waterbeheerplan 2022-2028.

In het waterbeheerplan is de strategie voor een periode van 6 jaar aangegeven. Het waterbeheerplan geeft verder de doelen en maatregelen weer waar het waterschap voor staat en gaat. Daarin is een 5-tal programma's onderscheiden te weten:

1. Programma Veilig en Bewoonbaar;
2. Programma Voldoende water en Robuust watersysteem;
3. Programma Goed en Natuurlijk Water;
4. Programma Schoon Water;
5. Het leveren van maatschappelijke meerwaarde.

Voor elk afzonderlijk programma zijn de lange termijn doelen aangegeven, de huidige stand van zaken, de doelen voor de planperiode en de daarop afgestemde strategie en maatregelen.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. Het waterschap Aa en Maas heeft in dat kader, zoals overeengekomen is in de NoordBrabantse Waterschapsbond, besloten om samen met de waterschappen Brabantse Delta en De Dommel besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Beoordeling.

In de huidige situatie beslaat de op het perceel aanwezige bebouwing een oppervlakte van 224 m². Verder is op het perceel een gesloten oppervlakteverharding aanwezig van in totaal 299 m².

In het kader van de voorgestane realisering van een woning zal een gedeelte van de bestaande bebouwing worden gesloopt en zal ter plaatse nieuwbouw worden gerealiseerd. Daarbij vindt een geringe toename van het bebouwd oppervlak plaats, de bebouwing zal in de nieuwe situatie een totale oppervlakte krijgen van 259 m².

De aanwezige oppervlakteverharding evenwel zal gedeeltelijk worden verwijderd en zal in de nieuwe situatie een totale oppervlakte beslaan van 140 m². Daarmee is weliswaar sprake van een toename van het bebouwd oppervlak met 35 m² maar ook een afname van de oppervlakteverharding met 159 m². Per saldo is er dus sprake van een afname van het verhard oppervlak met 124 m².

Verder zal op het gedeelte van de bebouwing dat dienst zal gaan doen als woning een zogenaamd sedumdak worden aangebracht. Dit betreft een oppervlakte van circa 110 m².

Conclusie.

De ontwikkeling blijft hiermee onder de grens van 2.000 m² die het waterschap stelt met betrekking tot het aanleggen van retentievoorzieningen. Er is zelfs sprake van een beduidende afname aan verharding. Met het plan wordt dan ook voldaan aan het uitgangspunt van hydrologisch neutraal bouwen.

Beleid gemeente Heusden.

Waterplan 2018 -2022.

Gemeente Heusden heeft op 3 juli 2018 het Waterplan 2018 -2022 vastgesteld. Het waterplan is tot stand gekomen in samenwerking met de waterschappen Aa en Maas en De Dommel en de provincie Noord-Brabant. Hiermee is gewaarborgd dat de gemeentelijke plannen en maatregelen zijn afgestemd met de plannen van externe partijen. Het waterplan is daarnaast ook afgestemd op andere (beleids)kaders en plannen van de gemeente Heusden

In het Waterplan 2018 -2022 wordt, ten opzichte van het voorgaande waterplan, naast de hoofdpunten van voortzetting van het huidige beleid, een 4-tal nieuwe beleidswijzigingen aangegeven te weten:

1. Klimaat adaptief Heusden;
2. Een duurzaam watersysteem;
3. Mooi en schoon water;
4. Dromen. Doen. Heusden.

De hoofdpunten van beleid en de aangegeven beleidswijzigingen zijn in het waterplan doorvertaald in concrete speerpunten voor de komende planperiode.

Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Heusden.

Ter uitvoering van het in het waterplan 2018-2022 aangegeven beleid gericht op een doelmatige inzameling en verwerking van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater heeft de gemeenteraad besloten tot vaststelling van de Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Heusden. Uitgangspunt hiervan is dat in een aantal situaties wordt gekomen tot het afkoppelen van het hemelwater van het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Uit het waterplan kwam namelijk naar voren dat de gemeentelijke riolering kampt met capaciteitsproblemen. Dit is het gevolg van in de loop der jaren toegenomen verhard oppervlak in combinatie met extremere buien door klimaatsverandering. Ook kampt de gemeente met oppervlaktewater dat bij neerslag snel stijgt, waardoor riooloverstorten snel verdrinken en extra water op straat optreedt. Het vergroten van de afvoercapaciteit van de riolering biedt geen oplossing voor de lange termijn, omdat het oppervlaktewater daardoor nog intensiever belast wordt met afvoer vanuit stedelijk gebied.

Een duurzame lange termijn oplossing is het afkoppelen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak en extra waterberging op geschikte locaties buiten de kernen. Tegen deze achtergrond ziet het afkoppelbeleid van de gemeente niet alleen op het afkoppelen van hemelwater van het gemeentelijk vuilwaterriool (gemengd stelsel), maar ook op afkoppelen in situaties waarin wel een gescheiden stelsel (vuilwater/hemelwater) aanwezig is, om zodoende bestaande capaciteitsproblemen terug te dringen.

In de verordening is voor nieuwe situaties een aansluitverbod opgenomen. Van een nieuwe situatie is niet alleen sprake bij de nieuwbouw van een bouwwerk maar ook bij en verbouw van een bestaand bouwwerk, toevoeging van een open erf of terrein. In onderhavige situatie is sprake van het gedeeltelijk nieuw bouwen van een bouwwerk alsook de verbouw van een bestaand bouwwerk. Aldus is sprake van een nieuwe situatie.

In de verordening is verder bepaald dat het aansluitverbod voor bouwwerken alleen geldt voor de aansluitingen die zich bevinden aan de zijde van de openbare weg. De gemeente komt hiermee tegemoet aan het redelijkheidscriterium van artikel 10.32a Wm.

Het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan.

Het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2012-2016 is vastgesteld op 15 mei 2012 door de gemeente Heusden. Bij besluit van 4 april 2017 heeft het college besloten het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (VGRP) 2012 – 2016 als beleidslijn en voor de uitvoering van maatregelen te blijven hanteren tot vaststelling van het VGRP 2018 – 2022. Samen met het waterschap Aa en Maas kan hiermee de goede werking van het riool en de daarbij behorende overstorten worden gegarandeerd.

In het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan wordt aangegeven dat de gemeente moet beoordelen in welke situaties er redelijkerwijs van de particulier gevraagd kan worden om zelf het hemelwater aan de bron te verwerken. Indien verwerking van het hemelwater aan de bron redelijkerwijs niet mogelijk is, moeten er maatregelen getroffen worden om het overtollige hemelwater af te voeren via een gemeentelijk systeem. De wetgeving gaat ervan uit dat de perceelseigenaar zoveel mogelijk zelf het hemelwater verwerkt bij de bron. Het ontvlechten van hemelwater en afvalwater is uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Nieuwe situaties dienen gescheiden aangelegd te worden. Alleen afvalwater mag aangeboden worden, het hemelwater moet op het eigen perceel verwerkt worden.

Beoordeling.

In de huidige situatie waren, met uitzondering van het voormalig noodslachthuisje, alle op het perceel aanwezige bouwwerken voor de afvoer van hemelwater aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. In nieuwe situatie zal het gehele perceel worden afgekoppeld van het gemeentelijk rioleringsstelsel. Enkel zal nog worden voorzien in een aansluiting op het gemeentelijke rioleringsstelsel voor het vuil afvalwater.

In de oude situatie was op het perceel een oppervlakte aan bebouwing aanwezig van 224 m² en een oppervlakteverharding van 299 m², in totaal 523 m².

In de nieuwe situatie zal de oppervlakte aan bebouwing 258 m² gaan bedragen en de opperverharding nog slechts 140 m², in totaal 398 m². Per saldo is daarmee sprake van een afname van het verhard oppervlak van 125 m².

De toekomstige op het perceel aanwezige bebouwing kan worden onderverdeeld in de nieuwe woning (155 m²) en het bestaande en te handhaven bijgebouw (103 m²). De nieuwe woning zal geheel worden voorzien van een sedumdak, voor het bestaande bijgebouw zal de huidige pannen dakbedekking worden gehandhaafd.

Binnen het huidige beleid van gemeente Heusden dient het perceel in staat te zijn om in een etmaal een hoeveelheid regenwater van 56,5 mm (bui T=10 volgens Buishands en Velds + 10% i.v.m. klimaatontwikkeling) vermenigvuldigd met het verhard oppervlak te verwerken. Daarbij geldt dat een hoeveelheid regenwater van minimaal 30,3 mm/uur vermenigvuldigd met het verhard oppervlak geborgen moet kunnen worden op eigen terrein. De resterende 26,2 mm dient in een periode van 24 uur op het perceel te kunnen infiltreren.

Voor het aan te houden infiltratievermogen van het perceel is de grondslag van belang. In het kader van het uitgevoerde bodemonderzoek is nader onderzoek gedaan naar de bodemopbouw en de geohydrologische situatie. Vastgesteld is dat het bodemtype valt onder de zogenoemde hoge bruine enkeerdgronden, welke worden gekenmerkt door matig humeus siltig fijn zand. Het globale bodemprofiel ter plaatse is als volgt:

- 0 - 8 m-mv Deklaag, Nuenengroep en Holoceen, bestaande uit matig doorlatende fijne siltige zanden;
- 8 - 40 m-mv 1e watervoerende pakket, formaties van Veghel en Sterksel. Dit pakket bestaat voornamelijk uit middel grof tot uiterst grof, plaatselijk grindhoudend, zand.

Uitgaande van de aangegeven bodemopbouw (zand) kan een k-waarde worden aangehouden van 2,5 op basis waarvan het infiltratievermogen van de bodem voldoende is om een hoeveelheid regenwater van 26,2 mm in een periode van 24 uur te kunnen infiltreren. Hiervoor zijn derhalve geen aanvullende bergingsvoorzieningen vereist.

Op basis van de op het perceel aanwezige verhardingen (bebouwing en oppervlakteverharding) zal een bergingsvoorziening nodig zijn van $398 \text{ m}^2 \times 30,3 \text{ mm} = 12 \text{ m}^3$. Deze benodigde bergingsvoorziening kan gedeeltelijk worden gerealiseerd middels het op de bebouwing aan te brengen sedumdak dat een waterbergend vermogen heeft van 35 mm per m^2 . Uitgaande van een oppervlakte aan te brengen sedumdak van 155 m^2 vormt dit een bergingsvoorziening van $5,4 \text{ m}^3$. Op basis daarvan is nog een aanvullende bergingsvoorziening vereist van $6,6 \text{ m}^3$.

Hiervoor zal op het perceel een ondergrondse bergingsvoorziening worden gerealiseerd bestaande uit infiltratiekratten. Uitgaande van een oppervlakte van 20 m^2 en een hoogte van de infiltratiekratten van 60 cm zal dit resulteren in een bergingsvoorziening van 6 m^3 . In deze berekening is uitgegaan van een aangehouden halve hoogte van de te plaatsen infiltratiekratten.

Verder zal van een gedeelte van het perceel gelegen vóór de nieuwe bebouwing de oppervlakteverharding worden verwijderd en worden uitgevoerd als een grindverharding. Dit betreft een oppervlakte van 20 m^2 . Bij een aan te houden grinddiepte van 10 cm resulteert dit in een bergingscapaciteit van $0,8 \text{ m}^3$.

Voorkomen van vervuiling.

Zowel de gemeente alsook het waterschap streven naar het terugdringen van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Om te waarborgen dat met de afvoer en infiltratie van dat hemelwater geen schadelijke stoffen kunnen uitspoelen en op die manier in de bodem terecht kunnen komen dient met de keuze van bouwmaterialen rekening worden gehouden dat geen gebruik gemaakt wordt van uitloegbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood. Met het ontwikkelde bouwplan en de keuze van bouwmaterialen zal met dit uitgangspunt rekening gehouden.

Verder zal de te bouwen woning worden aangesloten op het in de Stationsstraat aanwezige gemeentelijke rioolstelsel (gemengd stelsel) op basis waarvan het vrijkomend huishoudelijk afvalwater op een verantwoorde wijze kan worden afgevoerd.

Conclusie.

Vanuit hydrologisch opzicht zijn er geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden door de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 2 van de wet Milieubeheer.

Door deze wijziging zijn het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006 komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) van kracht geworden, waaronder de AMvB 'Niet in Betekenende Mate' (NIBM).

Een belangrijk verschil met het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden).

Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen'. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de aangegeven regelingen is verder aangegeven dat woningbouwlocaties met een netto toename van minder dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg niet nader hoeven te worden onderzocht en wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen hoeven woningbouwprojecten met een netto toename van minder dan 1.000 woningen niet nader te worden onderzocht.

Onderhavige ontwikkeling betreft het binnen een bestaand stedelijk gebied creëren van een bouwmogelijkheid van 1 extra woning. Dit aantal blijft ruim onder de norm waarvoor tot een nader onderzoek ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zou dienen te worden gekomen.

Conclusie.

De Wet luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de gewenste bouw van een nieuwe woning.

5.10 Externe veiligheid.

Onder externe veiligheid wordt begrepen het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het hierop gebaseerde beleid is er op gericht risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport van onder andere gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen.

De wettelijke regeling hiervoor is opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid transportroutes. Uit deze regelingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen vervolgens te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geén norm).

Risicobronnen kunnen vervolgens onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (bv lpg-stations), vervoer van gevaarlijke stoffen (per weg, water, rails of lucht) en (transport)leidingen (bv aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om de beoogde bescherming te kunnen bieden, is het vaak zaak om bepaalde afstanden in acht te nemen om zodoende voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen. Ook moet rekening worden gehouden met ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid.

Door Agel Adviseurs is een memo externe veiligheid opgesteld welke als bijlage is bijgevoegd (**bijlage 4**). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat uit de gegevens risicokaart is gebleken dat in de (wijde) omgeving van het plangebied verschillende risicobronnen aanwezig zijn. De meest nabijgelegen risicobronnen zijn de Rijksweg A59 en de hogedruk aardgasleiding Z-517-12.

Hogedruk aardgasleiding Z-517-12

Gelet op de werkdruk (40 bar) en de diameter (8,62 inch) is langs de hogedruk aardgasleiding Z-517-12 een invloedsgebied aanwezig van ongeveer 95 meter aan weerszijde van de leiding. De nieuwe

woning wordt op ongeveer 190 meter van de gasleiding gesitueerd, waarmee het niet in het invloedsgebied is gelegen.

Het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) en verantwoording van het groepsrisico voor deze gasleiding is niet benodigd. De hogedruk aardgasleiding Z-517-12 levert geen belemmering op voor de realisatie van een woning op het adres Stationsstraat 74a.

Rijksweg A59

Het projectgebied Stationsstraat 74a ligt op ongeveer 230 meter van de Rijksweg A59. Omdat de afstand groter is dan 200 meter is het uitvoeren van een onderzoek naar de hoogte en toename van het groepsrisico voor deze transportroute niet benodigd. Wel is gebleken dat het projectgebied is gelegen binnen het invloedsgebied van brandbare en toxische stoffen die over de Rijksweg A59 worden vervoerd. Op basis van artikel 7 van het Bevt dient daardoor inzicht te worden gegeven in de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

In de opgestelde memo zijn de verschillende mogelijke rampenscenario's beschreven waarbij onderscheid is gemaakt tussen een brandbaar scenario en een toxisch scenario. Relevant voor beide is dat de ontwikkeling is gericht op het realiseren van een nieuwe grondgebonden woning in een stedelijke omgeving, waardoor het bouwplan is omringd door bestaande gebouwen. Bij een eventueel incident zorgt de bestaande, omliggende bebouwing al voor afscherming.

Vervolgens is in de memo ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchten. De nieuwe woning is geen functie die specifiek bedoeld is voor minder zelfredzame personen, zoals kinderen of ouderen. Dit betekent dat de toekomstige bewoners van de woning zich bij een eventuele dreigende situatie over het algemeen op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

Ten aanzien van het aspect bestrijdbaarheid is nader ingegaan op de verschillende manieren van bestrijding zoals bronbestrijding en effectbestrijding. Hieruit is naar voren gekomen dat het belangrijk is dat er voldoende bestrijdingsmiddelen en –methodes aanwezig en toepasbaar zijn en de bron tweezijdig bereikbaar is. Dit is het geval.

Conclusie.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de gewenste bestemmingswijziging.

5.11 Verkeer en infrastructuur.

5.11.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van één vrijstaande woning. Op grond van de CROW-richtlijnen geldt voor een dergelijke woning een verkeersgeneratie van 7,8 motorvoertuigen per woning. Gelet hierop leidt de totale ontwikkeling tot 7,8 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Het verkeer kan in de toekomstige situatie via de Stationsstraat worden afgewikkeld. In zuidelijke richting bestaat de mogelijkheid het centrum van de kern Drunen te bereiken. In noordelijke richting kan via de Spoorlaan een aansluiting worden verkregen op de noordelijke gelegen snelweg A 59.

In vergelijking echter tot de in het huidige bestemmingsplan opgenomen bestemming, waarbinnen een bedrijfsmatig gebruik van de locatie is toegestaan, zal de voorgenomen ontwikkeling zelfs leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen. De beoogde ontwikkeling zal dan ook niet tot een onacceptabele verkeerstoename.

5.11.2 Infrastructuur

Het projectgebied is gelegen aan de Stationsstraat te Drunen. Dit betreft een doorgaande weg die deels wordt gebruikt door bestemmingsverkeer en deels door verkeer van en naar het centrum van de kern Drunen. De Stationsstraat dient verder ter ontsluiting van de aangrenzende percelen.

Ten behoeve van de ontsluiting van de te realiseren woning zal gebruik gemaakt worden van de bestaande inrit. Dit leidt in verkeerstechnisch opzicht niet tot bezwaren. De huidige inrit is gelegen in een recht stuk van de Stationsstraat op voldoende afstand van de bestaande aansluitingen van andere wegen op de Stationsstraat, derhalve op een gedeelte van de Stationsstraat dat voor het gebruikmakend verkeer alsook het overige verkeer op de Stationsstraat goed overzichtelijk is.

5.11.3 Parkeren

In het kader van de voorgenomen bouw van een nieuwe woning zal verder op eigen perceel worden voorzien in de aanleg van in totaal 3 parkeerplaatsen die dienen voor eigen behoefte. Voor de te bouwen woning wordt op deze wijze op eigen terrein voorzien in de mogelijkheid tot het stallen van 3 motorvoertuigen.

Ter regulering van het parkeren heeft gemeente Heusden beleid ontwikkeld in de vorm van de Nota Parkeernormen Heusden 2016, hierna te noemen 'nota'. Deze nota dateert van 17 mei 2016.

Doel van de nieuwe nota is parkeren de aandacht geven die het verdient. Parkeren is een essentieel onderdeel van de verplaatsingsketen, en ook essentieel voor de kwaliteit van de leefomgeving, het woongenot en het succes van nieuwe ontwikkelingen. Met de nota is beoogd het aspect parkeren integraal neer te zetten. De nota fungeert daartoe als normenkader en toepassingsrichtlijn voor externe partijen (projectontwikkelaars, adviesbureaus, woningbouwverenigingen, makelaars, etc.).

Eén van de uitgangspunten van het in de nota neergelegde parkeerbeleid is dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op eigen terrein wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. In het kader van de normstelling daartoe is in de nota onderscheid gemaakt tussen gebieden die te rekenen zijn tot het centrum en de rest bebouwde kom en buitengebied. Het plangebied behoort tot het als rest bebouwde kom en buitengebied aangeduid gebied.

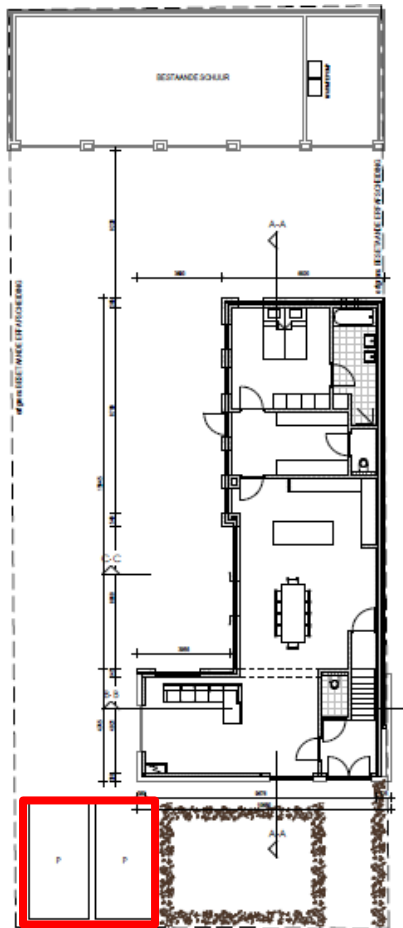
In de nota zijn voor de diverse functies nadere parkeernormen gesteld. Voor wat betreft de functie wonen is verder onderscheid gemaakt naar de wijze van uitvoering van de bebouwing, zie de hierna weergegeven tabel die als bijlage 2 is opgenomen in de nota.

Bijlage 2: Parkeernormen auto

Wonen	Centrum	waarvan openbaar toegankelijk	Rest bebouwde kom en Buitengebied	waarvan openbaar toegankelijk	Eenheid per
Koop/huur, vrijstaand	1,9	0,9	2,3	0,3	woning
Koop/huur, 2 onder 1 kap, kavel > 300m2	1,9	0,9	2,3	0,3	woning
Koop/huur, 2 onder 1 kap, kavel < 300m2	1,8	0,8	2	1	woning
Koop/huur, tussen/hoek	1,6	0,6	1,8	1,8	woning
Koop/huur, etage duur	1,8	0,8	2,0	1	woning
Koop/huur, etage midden	1,6	0,6	1,8	0,8	woning
Koop/huur, etage goedkoop	1,4	0,4	1,6	0,6	woning
Serviceflat/aanleunwoning	1,1	0,3	1,3	0,3	woning
Kamerverhuur, niet zelfstandig	0,6	0,2	0,7	0,2	kamer

De gestelde normen impliceren dat voor de op het perceel Stationsstraat 74a te bouwen woning voorzien dient te worden in de aanleg van 2,3 parkeerplaatsen, waarvan 0,3 openbaar toegankelijk

mag zijn. Dit resulteert in een norm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. In het ontwikkelde plan is hierin voorzien, zie onderstaand. Daarmee wordt dus voldaan aan de gestelde parkeernorm.



 Aan te leggen parkeerplaatsen (2 stuks).

Fig. 20 Situering aan te leggen parkeerplaatsen.

Conclusie.

De aspecten verkeer en infrastructuur vormen geen belemmering voor de gewenste bouw van een nieuwe woning op het perceel Stationsstraat 74a te Drunen.

6. Juridische vormgeving

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het wijzigen van de bestemming “Gemengd” naar de bestemming ‘Wonen’ teneinde daarmee op het perceel Stationsstraat 74a te Drunen de bouw van een nieuwe woning mogelijk te maken. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Plansystematiek

Onderhavig bestemmingsplan de juridische regeling voor het wijzigen van de bestemming “Gemengd” naar de bestemming ‘Wonen’ Het bestemmingsplan bestaat daartoe uit een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudige verbeelding en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding met regels). Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding is daartoe enkel voorzien in de enkelbestemming "Wonen". Op basis van een binnen die bestemming nader op de verbeelding aangegeven bouwvlak is de situering van de nieuwe woning op het perceel vastgelegd.

Voor de benaming van de toegekende bestemming is aangesloten bij het SVBP.

6.3 Toelichting op de regels.

De regels zijn opgebouwd uit drie hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels en algemene regels en overgangs- en slotregels.

Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan "Drunen Herziening 2014" ongewijzigd blijven gelden voor het plangebied, wordt in de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan slechts verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen uit het vigerende bestemmingsplan.

Wel is in de regels aan artikel 16, lid 16.2, sub 16.2.2 van het bestemmingsplan "Drunen Herziening 2014" van de gemeente Heusden een aanvullende bepaling toegevoegd, gericht op de instandhouding van de momenteel op het perceel Stationsstraat 74a te Drunen aanwezige bijgebouwen tot een maatvoering van maximaal 103 m².

Verder zijn de regels van het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan "Parapluplan Wonen" van toepassing verklaard.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De voorgestane ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

Door initiatiefnemers zal zo nodig met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan initiatiefnemers zich tegenover de gemeente verplicht hebben om, conform de Legesverordening, de verschuldigde bedragen voor het voeren van de procedure tot herziening van het bestemmingsplan te zullen voldoen en een nader bepaalde financiële bijdrage zullen leveren ten behoeve van de reserve bovenwijkse voorzieningen. In de anterieure overeenkomst kan ook een regeling worden opgenomen voor mogelijke planschadeclaims.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten 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.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen. Op het voorontwerpbestemmingsplan is enkel een reactie ontvangen van Brandweer Brabant-Noord en Waterschap Aa en Maas. Beide instanties hebben aangegeven op het plan geen inhoudelijke reacties te hebben.

7.2.2 Ontwerp bestemmingsplan

Na de afronding van het vooroverleg hebben, in het kader van de gecoördineerde voorbereiding, het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid met ingang van 13 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2.3. Vastgesteld bestemmingsplan

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage is gelegd, is op 28 september 2021 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Heusden. De gemeenteraad heeft besloten tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De door de gemeenteraad vastgestelde wijzigingen betreffen redactionele aanpassingen in de regels en de toelichting vanwege het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan “Parapluplan Wonen”. Verder dient op de verbeelding de aanduiding ‘Maximale wooneenheden 1’ te worden opgenomen. De door de gemeenteraad vastgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de nota van wijzigingen welke als bijlage is bijgevoegd (**bijlage 5**).

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Wel dient het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd en staat formeel, voor belanghebbenden, de mogelijkheid open tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.

Bijlagen.

1. Quicksan flora en fauna
2. Bodemonderzoek
3. Akoestisch onderzoek
4. Notitie externe veiligheid
5. Nota van wijzigingen