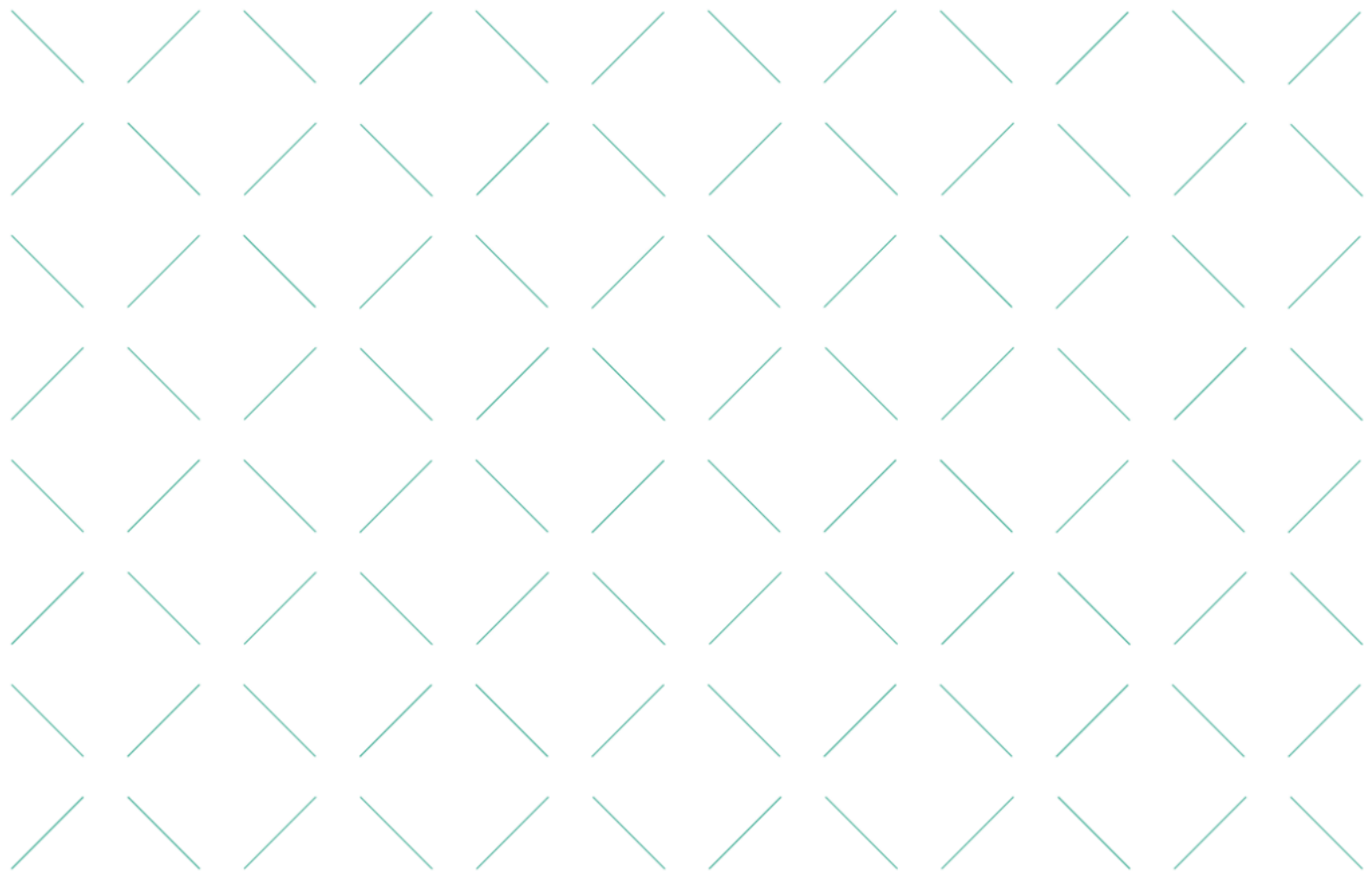


ruimtelijke onderbouwing

VALERIUSSTRAAT 6, DRUNEN

ontwerp 26 maart 2015



BUREAU**VERKUYLEN**

ruimtelijke onderbouwing

VALERIUSSTRAAT 6, DRUNEN

opdrachtgever	S2Ontwikkeling B.V.
contactpersoon	de heer R. van Sambeek
documentstatus	ontwerp
documentversie	2
IMRO-code	
IMRO-publicatieversie	
datum	26 maart 2015
projectnummer	05813019A
auteur	Martijn van Spaandonk R.J. Verkuylen
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	11
2.1	Ontsluiting	11
2.2	Bebouwing en functies	11
2.3	Groen en water	12
Hoofdstuk 3	Projectbeschrijving	13
3.1	Inrichtingstekening	13
3.2	Verkeer en parkeren	13
3.3	Welstand	15
3.4	Groen en water	15
Hoofdstuk 4	Beleid	17
4.1	Nationaal niveau	17
4.2	Provinciaal niveau	18
4.3	Gemeentelijk niveau	22
4.4	Conclusies beleidskader	24
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	25
5.1	Milieu	25
5.2	Waarden	30
5.3	Waterparagraaf	32
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	37
6.1	Behoeft	37
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	37
6.3	Conclusie	37
Hoofdstuk 7	Motivering	39

Bijlagen bij de toelichting	41
Bijlage 1 Inrichtingstekening	41
Bijlage 2 Bodemonderzoek	41
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	41
Bijlage 4 Verhard oppervlak bestaande toestand	41
Bijlage 5 Verhard oppervlak nieuwe situatie	41
Bijlage 6 HNO berekening	41
Bijlage 7 Hemelwateropvang	41

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het adres Valeriusstraat 6 te Drunen is thans de voormalige peuterspeelzaal "De Vennerakkers" gevestigd. Het college van B&W heeft in november 2012 besloten deze voormalige peuterspeelzaal te verkopen, waarbij het realiseren van woningen op de locatie denkbaar is.

S2Ontwikkeling B.V. heeft het perceel van de gemeente gekocht en is voornemens om het schoolgebouw te slopen en hier zeven grondgebonden rijwoningen te realiseren.

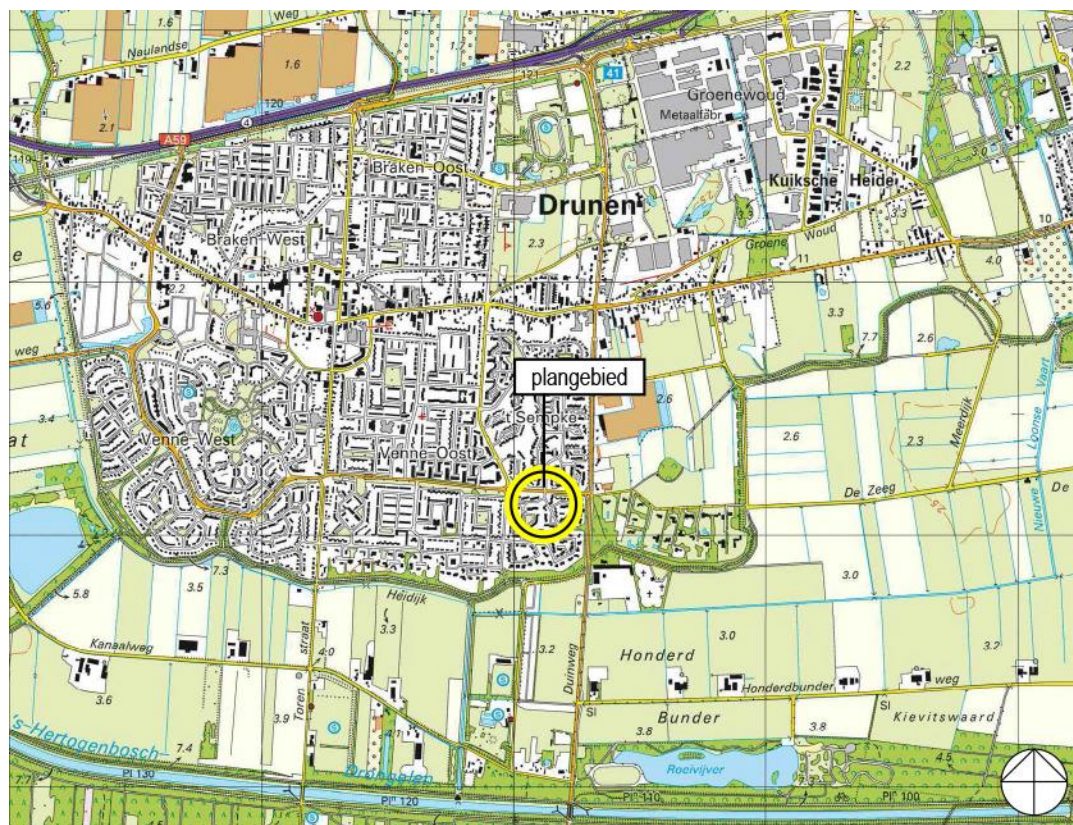
De bouw van de woningen is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Heusden heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het realiseren van het initiatief door middel van een afwijkingsbesluit (artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12 eerste lid, onder a, ten derde van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). Dat betekent dat de aanvraag om omgevingsvergunning vergezeld moet gaan van een ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan, waarin wordt nagegaan of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt een afweging gemaakt op basis van ruimtelijke, planologische, (milieu)technische en economische aspecten.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische ligging weer.



topografische situatie

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



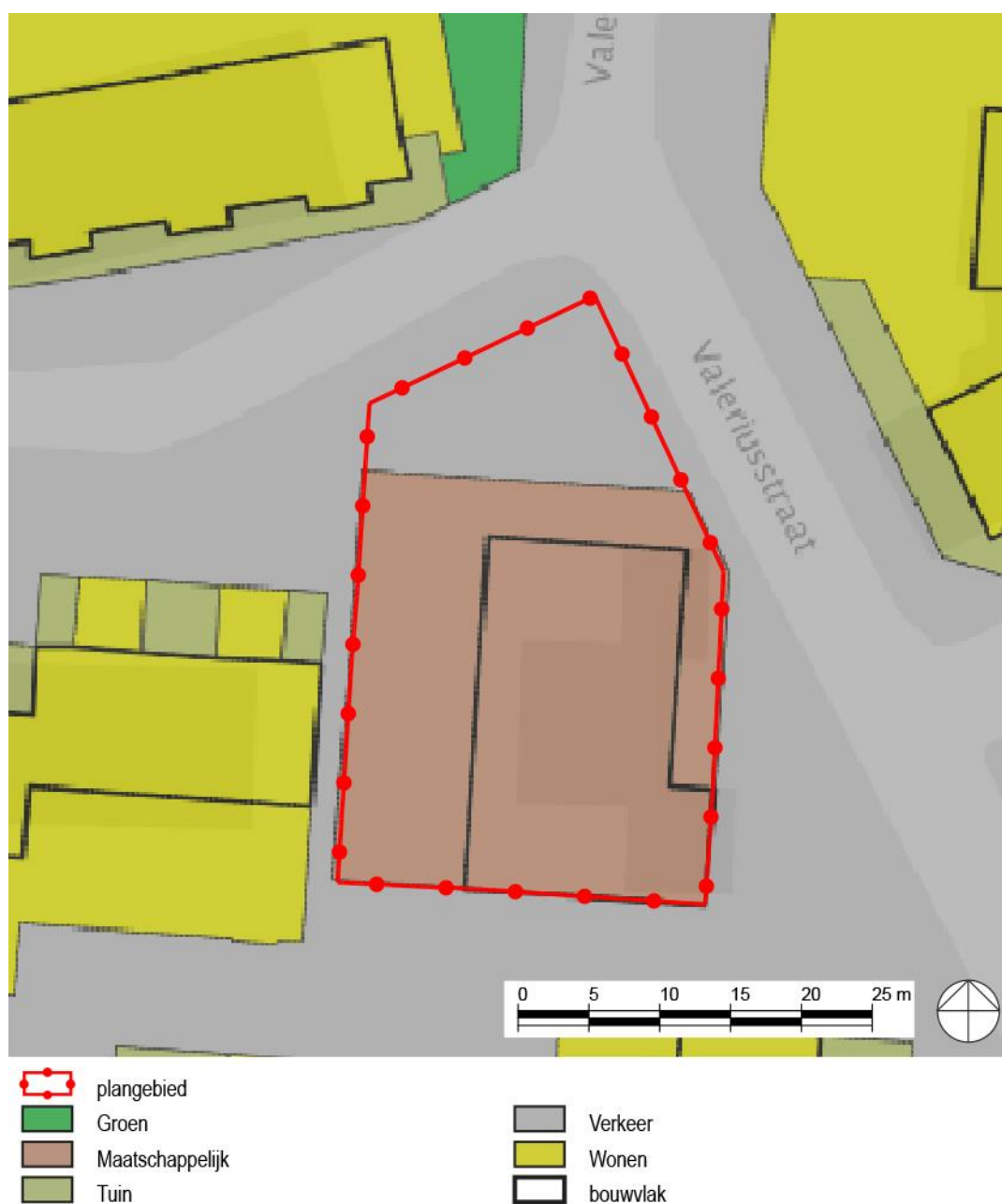
De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie L, nummers 2359, 6959 en 6960. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 932 m². De gronden zijn eigendom van S2Ontwikkeling B.V.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Drunen Zuid":

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 juni 2010;
- onherroepelijk door uitspraak Raad van State d.d. 26 oktober 2011.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Toetsing van het project aan het vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen. Binnen het bouwvlak mogen gebouwen worden opgericht met een maximale goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter.

Het noordelijke deel van het plangebied ligt binnen de bestemming 'Verkeer'. Hier zijn onder meer wegen en paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Het oprichten van gebouwen is hier niet toegestaan.

Binnen de vigerende bestemmingen is het niet toegestaan om woningen te bouwen. Het project betreft dan ook een ruimtelijke afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

Het project kan niet rechtstreeks worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Drunen Zuid".

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied en omgeving. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



plangebied in omgeving

2.1 Ontsluiting

De Valeriusstraat is een woonstraat die direct aansluit op de hoofdontsluitingsroute van Drunen, gevormd door de Beethovenlaan - Duinweg. De Duinweg is een noord-zuid verbinding, die de oostgrens van de kern Drunen vormt. Richting het noorden voert de Duinweg naar de autosnelweg A59, richting het zuiden naar de Drunense Duinen.

2.2 Bebouwing en functies

Het plangebied ligt in de wijk Venne Oost, een planmatige uitbreiding uit de jaren '70/'80. Dit deel van Drunen Zuid bestaat uit de voor die tijd typische lusvormige woonstraten, woonerven en erfstraten met geschakelde en aaneengebouwde eengezinswoningen. De woningen hebben allemaal twee bouwlagen met een zadeldak. De peuterspeelzaal "De Vennerakkers" binnen het plangebied heeft een afwijkende verschijning. Dit gebouw bestaat uit één bouwlaag en heeft twee lage, rode puntdaken.

In de wijk overheerst de woonfunctie. De peuterspeelzaal is de enige niet-woonfunctie in de componistenbuurt ten zuiden van de Beethovenlaan. Op de hoek Beethovenlaan-Admiraalsweg ligt, op een afstand van circa 180 meter van het plangebied, het cultureel centrum De Stulp.

2.3 Groen en water

Het groen in de wijk bestaat voornamelijk uit aankledingsgroen. In het midden van de componistenbuurt (ten zuiden van het plangebied) bevindt zich een wat grotere groene ruimte. Langs de straten staan geen laanbomen. Het groen wordt voornamelijk gevormd door de voortuinen en hier en daar een snipper openbaar groen.

Binnen het plangebied staan enkele kleine en grotere bomen.

Er is geen oppervlaktewater in de omgeving en in het plangebied zelf.

Hoofdstuk 3 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt het project nader beschreven.

3.1 Inrichtingstekening

Het initiatief voorziet in zeven goedkope koopwoningen van twee lagen met kap. (Het dak wordt uitgevoerd in betonnen dakpannen en de gevels worden uitgevoerd in rode en grijze baksteen.) Goedkope koop betekent een prijs onder de €185.000. Een van de speerpunten van de Woonvisie 2014 is de het verruimen van het aanbod voor middeldure huur en goedkope koopwoningen. Voorliggend plan sluit dus goed aan bij de Woonvisie 2014.

Het plan bestaat uit rijwoningen van twee bouwlagen met kap, zoals weergegeven op de inrichtingstekening in bijlage 1. De kavelgrootte varieert tussen de 115 m² en 140 m². De toegestane goot- en bouwhoogte sluiten aan bij de woningen in de omgeving en bedragen respectievelijk 7 en 11 meter.

De voorgevels van de woningen zijn naar de Valeriusstraat gericht. De woningen krijgen een kleine voortuin op het oosten en een diepere achtertuin op het westen. De avondzon komt dus in de achtertuin. In de achtertuinen mogen schuurtjes gerealiseerd worden. De achtertuinen van de woningen 1 en 2 krijgen een uitgang direct op het Offenbachplantsoen. De achtertuinen van de woningen 3 t/m 7 komen uit op een pad dat naar de voorzijde van de woningen leidt. Achterin de tuinen mogen op de erfafscheidingn bergingen gerealiseerd worden.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De verkeersaantrekkende werking van het project is berekend met behulp van de kengetallen uit de publicatie "ASVV" (CROW, 27 juli 2012). De verkeersaantrekkende werking is weergegeven in onderstaande tabel.

verkeersaantrekkende werking bestaande situatie

onderdeel	oppervlakte / aantal	kengetal verkeersgeneratie per weekdag	verkeersgeneratie per weekdag
kinderdagverblijf (crèche) (incl. kiss & ride)	300 m ²	38 mvt / 100 m ² bvo	114 mvt
totaal			114 mvt

verkeersaantrekkende werking nieuwe situatie

onderdeel	oppervlakte / aantal	kengetal verkeersgeneratie per weekdag	verkeersgeneratie per weekdag
woning, koop	7	7,8 mvt / woning	54,6 mvt
totaal			54,6 (55 mvt)

In de huidige situatie is sprake van 114 motorvoertuigen (mvt) per weekdag. In de voorgenomen situatie met zeven woningen bedraagt de verkeersintensiteit 55 motorvoertuigen. Het project leidt dus tot een afname van de verkeersaantrekkende werking van (114 - 55) 59 motorvoertuigen per weekdag.

3.2.2 Parkeren

In deze paragraaf wordt de parkeerbalans opgesteld waarin de huidige situatie wordt vergeleken met de nieuwe situatie. Voor een berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn de kengetallen uit de publicatie "Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering" (CROW, Ede, september 2008) gehanteerd, waarbij is uitgegaan van het gemiddelde kengetal in de kolommen 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

Parkeerbehoefte huidige situatie

Eerst wordt in onderstaande tabel de parkeerbehoefte in de huidige situatie berekend. Tot voor kort was in het pand een peuterspeelzaal gevestigd met twee lokalen. In ieder lokaal konden circa 15 kinderen spelen.

parkeerbehoefte bestaande situatie

onderdeel	oppervlakte / aantal	kengetal parkeren	benodigd aantal p.p.
kinderdagverblijf (crèche)	300 m ²	1,4 p.p. / 100 m ² bvo	4,2
kiss & ride*	-	-	2,8
totaal			7,0

* Het aantal parkeerplaatsen voor het halen en brengen van kinderen (kiss & ride) is berekend met behulp van de in de CROW-publicatie nr. 182 beschreven methode. Hierin staat dat het aantal benodigde parkeerplaatsen voor halen en brengen van kinderen bij een kinderdagverblijf als volgt berekend kan worden:

aantal parkeerplaatsen = aantal leerlingen x % leerlingen met de auto x 0,25 x 0,75.

Waarin voor dit plan:

- het aantal leerlingen circa 2 groepen x 15 kinderen = 30 kinderen bedraagt, en;

- het % leerlingen dat met de auto komt is aangenomen op 50% (volgens de CROW ligt dit percentage gemiddeld tussen de 50% - 80%).

Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het halen en brengen van kinderen voor deze peuterspeelzaal dus: $30 \times 50\% \times 0,25 \times 0,75 = 2,8$ parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het huidige pand gesloopt en vervangen door zeven rijwoningen. De gemeente Heusden hanteert een norm van 1,8 plaatsen in de openbare ruimte voor een tussen- en hoekwoning. De parkeerbehoefte in de nieuwe situatie is weergegeven in onderstaande tabel.

parkeerbehoefte nieuwe situatie

onderdeel	oppervlakte / aantal	kengetal parkeren	benodigd aantal p.p.
woning, koop, tussen/hoek nieuw	7	1,8 p.p. / woning	12,6
totaal			12,6

Parkeerbilans

Planologisch gezien neemt de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie dus toe met $12,6 - 7,0 = 5,6$ afgerond 6 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie liggen langs de Valeriusstraat zeven langspaarkeerplaatsen. In de nieuwe situatie verdwijnen deze langspaarkeerplaatsen en worden 14 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Per saldo komen er dus zeven extra parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte neemt toe met zes parkeerplaatsen. Het plan voldoet daarmee aan de parkeernormen.

3.3 Welstand

De locatie heeft de typering T4 in de huidige welstandsnota. De omliggende omgeving heeft de typering T6, wat betekent dat er geen welstandstoetsing noodzakelijk is. Met de terinzagelegging van of de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan Drunen Herziening 2014" zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd om de typering van de locatie aan te passen naar T6. Dat betekent dat voor het bouwplan van de nieuwe woningen niet door welstand getoetst hoeft te worden.

3.4 Groen en water

Het plangebied ligt midden in een woonbuurt. In of nabij de locatie is geen oppervlaktewater aanwezig.

In en rondom het plangebied staan bomen. Waar mogelijk worden deze bomen behouden. Een aantal bomen aan de noord- en oostzijde van het perceel moeten waarschijnlijk verdwijnen.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het rijk voor minder nationale belangen en eenvoudige regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR. De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Deze belangen worden niet geschaad door voorliggend initiatief.

De ladder voor duurzame verstedelijking, die per 1 oktober 2012 ook als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen, is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder moet worden toegepast indien sprake is van 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit begrip is niet nader toegelicht door de wetgever. Uit recente jurisprudentie (uitspraak Raad van State, 201405237/1/R2) volgt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een ontwikkeling van 8 woningen niet als stedelijke ontwikkeling ziet. Voorliggend initiatief bevat 7 woningen en is dus geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dus niet van toepassing.

Desalniettemin wordt het initiatief in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch aan de ladder getoetst. De ladder bestaat uit drie treden:

1. Is er een regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte?

Uit jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State, 201303143/1/R4) volgt dat actuele regionale behoefte bepaald kan worden op basis van een actuele regionale woonvisie en regionaal woningbouwprogramma. De gemeente Heusden heeft een actuele woonvisie en woningbouwplanning, zie respectievelijk paragraaf 4.3.3 en 4.3.4. Voorliggend initiatief is opgenomen in de woningbouwplanning. Hiermee is aangetoond dat sprake is van een actuele regionale behoefte naar de geplande woningen is. Aan trede 1 wordt voldaan. De locatie ligt volgens de Verordening ruimte, zie paragraaf 4.2.2, binnen het bestaand stedelijk gebied. Ook aan trede 2 wordt voldaan. Hiermee is aangetoond dat het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking voldoet.

Conclusie

Het project voldoet aan het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt niet binnen een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie

Het Barro is niet rechtstreeks van toepassing op het project.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

4.1.4 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig project.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte 2012.

Het project wordt aan deze twee documenten getoetst.

De provincie Noord-Brabant heeft thans een herziening van beide nota's in voorbereiding. In paragraaf 4.2.3 is opgenomen in hoeverre het veranderende beleid van toepassing is op het project.

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Het project ligt binnen het 'stedelijk concentratiegebied' van Drunen. Conform het structuurvisiebeleid wordt in het stedelijk concentratiegebied (met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking) het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Daarbij is zuinig ruimtegebruik aan de orde: functiemenging, herstructurering en inbreiding vóór stedelijke uitbreidingen.

Het project betreft een vorm van inbreiding en past daarmee in het structuurvisiebeleid.

Conclusie

Het project past binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening ruimte

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

De Verordening maakt onderscheid in structuren en aanduidingen. De structuren zijn provinciedekkend. Afhankelijk van de waarden in of kenmerken van een gebied gelden er één of meerdere aanduidingen.

Analyse

Het plangebied ligt binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied'. Het bepaalde in de artikelen 3.1, 4.2 en 4.3 van de Verordening is van toepassing.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

- 1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:*

- a. *het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;*
 - b. *toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*
- 2. *Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:*
 - a. *een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;*
 - b. *uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;*
 - c. *ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*
 - d. *een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.*
- 3. *Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:*
 - a. *in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;*
 - b. *de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;*
 - c. *een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.*

4. *Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.*

"Artikel 4.2 - Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;*
 - b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
 - b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

ad art. 3.1	Het plan voorziet in de nieuwbouw van woningen ter plaatse van een voormalige school. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Er vindt geen uitbreiding van het bestaand ruimtebeslag plaats. Er is geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', zoals bedoeld in artikel 3.1.6 tweede lid Bro. In het plan is rekening gehouden met alle bestaande waarden (natuur, archeologie, cultuurhistorie, water). Het initiatief past in de omgeving (nieuwe woningen in een woonwijk) op deze locatie gelet op o.a. milieu en volksgezondheid.
ad art. 4.2	Onderhavig project betreft een stedelijke ontwikkeling en ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
ad art. 4.3	Het initiatief is indirect opgenomen in de Woningbouwplanning 2013-2020, die in het RRO is afgestemd, zie paragraaf 4.3.4.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Verordening ruimte.

4.2.3 Nieuw provinciaal beleid

Vanaf 13 september 2013 liggen de ontwerp-Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 en de ontwerp-Verordening ruimte 2014 ter inzage. Begin 2014 treden deze beleidsdocumenten in werking. Geen van beide documenten bevat aangepast beleid ten opzichte van de eerdergenoemde provinciale beleidsdocumenten.

4.2.4 Overig provinciaal beleid

Het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig project.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie

De gemeente Heusden heeft in juli 2009 de Structuurvisie 'Ideeën voor een plek' vastgesteld. Het doel van deze visie is het richting geven aan de gemeentelijke ambities voor de ruimtelijke ontwikkelingen van de komende jaren.

Het plangebied ligt op de visiekaart in het bestaand woongebied. De locatie is niet specifiek aangeduid als nieuwe woningbouwlocatie. In de Structuurvisie is een planologische capaciteit van 2.620 woningen in de periode 2010-2020 opgenomen, terwijl er volgens de provinciale prognoses 3.320 woningen gebouwd zouden moeten worden. Voor de resterende 960 woningen zijn ontwikkelingslocaties aangewezen, waarvan op dit moment nog niet zeker is of deze beschikbaar komen voor woningbouw. Hieruit volgt dat er nog (voldoende) behoefte is aan nieuwe woningbouwlocaties. Voorliggend plan betreft (slechts) zeven woningen en past dus ruimschoots binnen de in de structuurvisie geformuleerde woningbouwbehoefte.

4.3.2 Nota Volkshuisvesting 2030

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

Bij de kwalitatieve woningbouwontwikkeling staan de volgende vier doelgroepen centraal: starters, lagere inkomens, doorstromers en 55-plussers. De belangrijkste oplossingsrichtingen liggen in het vergroten van de kernvoorraad aan goedkope huurwoningen en het creëren van een gedifferentieerd aanbod aan koopwoningen in zowel het goedkopere als het duurdere segment. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen heeft de gemeente aandacht voor marktontwikkelingen, zodat daarop flexibel gereageerd kan worden.

In onderhavig plangebied zijn goedkope koopwoningen gedacht. Hoewel het nu de voorkeur heeft om goedkope woningen aan de voorraad toe te voegen, biedt het bestemmingsplan ook de mogelijkheid om duurdere (huur- of koop)woningen te bouwen.

4.3.3 Woonvisie 2014

De in december 2008 vastgestelde Nota Volkshuisvesting 2030 moest geactualiseerd worden vanwege onder andere de drastische veranderingen op de woningmarkt, de nieuwe Woningwet en de geactualiseerde Verordening ruimte.

De op 18 februari 2014 vastgestelde Woonvisie 2014 bevat vijf speerpunten. Een van de speerpunten is de betaalbaarheid van woningen voor met name starters en middeninkomens.

Voorliggend initiatief sluit goed aan bij de Woonvisie aangezien het plan in zeven goedkope koopwoningen voorziet.

4.3.4 Woningbouwplanning 2013 - 2023

De 'Woningbouwplanning 2013 - 2030' van de gemeente Heusden vormt de gemeentelijke input in het regionaal ruimtelijk overleg (RRO). Deze planning sluit aan op de provinciale woningbouwopgave. In de gemeentelijke planning is voorliggend plan met zeven woningen specifiek benoemd. Deze woningbouwontwikkeling is gepland voor de periode 2013 - 2017 en draagt daarmee bij aan de totale woningbouwopgave van de gemeente Heusden.

4.3.5 Groenstructuurplan

Het plangebied maakt geen deel uit van de (hoofd)groenstructuur zoals opgenomen in het Groenstructuurplan. Ook de bestaande bomen zijn niet specifiek in dit beleidsdocument opgenomen. Wel is voor het perceel langs de Valeriusstraat een nevenbomenstructuur aangeduid in het groenstructuurplan.

In het gebied waar deze ontwikkeling effect heeft zijn, binnen deze nevenbomenstructuur, in de openbare ruimte drie bomen daadwerkelijk aanwezig. Twee van deze bomen staan direct langs het hekwerk voor het schoolgebouw. Deze bomen kunnen niet behouden worden. De derde en grootste boom staat op de hoek van het voetpad in het gras. Met de aanleg van de parkeerplaatsen is rekening gehouden met deze boom, zodat deze behouden kan worden.

In de nevengeenstructuur worden enkele nieuwe bomen aangeplant ter compensatie van de twee te kappen of te verplaatsen bomen. Na realisatie van het plan blijft de openbare ruimte langs de Valeriusstraat aan te merken als nevenbomenstructuur.

4.3.6 Welstandsnota Heusden 2012

Een deel van het gemeentelijke woningbouwbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota Heusden 2012, vastgesteld op 14 februari 2012. Uitgangspunt is dat de gemeente welstand wil loslaten waar dit kan. Dit resulteert in grotere gebieden binnen de gemeente die welstandsvrij zijn verklaard.

Het plangebied is omgeven door zo'n welstandsvrij gebied. Het plangebied zelf is wel een te toetsen gebied. Dit betreft echter de bijzondere bebouwing van de school.

In de welstandsnota is opgenomen dat per ontwikkelingslocatie wordt bekeken of het noodzakelijk is eisen voor beeldkwaliteit op te stellen. Uitgangspunt is dat betrokken partijen (bewoners, ontwikkelaar) zelf de verantwoordelijkheid voor hun gebouwde omgeving kunnen dragen. Daarnaast zijn de bouwmogelijkheden zorgvuldig afgewogen in het bestemmingsplan. Daarom worden geen aanvullende beeldkwaliteitseisen voor het plangebied opgelegd.

4.3.7 Overig gemeentelijk beleid

Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig project.

4.4 Conclusies beleidskader

Het initiatief past binnen de gemeentelijke, provinciale en nationale beleidskaders.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Milon BV uit Schijndel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek aan de Valeriusstraat 6 te Drunen" (10 mei 2013, nr. 20131189). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 2.

Milon BV concludeert dat tijdens de veldwerkzaamheden in de boven- en ondergrond geen bijmengingen waargenomen zijn die kunnen duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat op de locatie geen verontreiniging is aangetroffen.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het project voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Invloed project op de omgeving

Het project betreft woningbouw. Wonen is geen milieubelastende activiteit. De ontwikkeling is dan ook niet van invloed op de woningen in de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op project

Er liggen geen milieugevoelige onderdelen van het project binnen de richtafstanden van omliggende bedrijven. Het project vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben met de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat geen nieuwe kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar worden gerealiseerd en moet een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord worden.

5.1.3.2 Analyse

Het project omvat nieuwe kwetsbare objecten in de vorm van woningen. De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes).

Uit de Risicokaart volgt dat in de omgeving van het project geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het project geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het project.

5.1.4.2 Analyse

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. Het uitvoeren van een geuronderzoek is niet nodig.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaï en industrielawaaï. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Verkeerslawaaï

De nieuwe woningen zijn geluidgevoelige objecten. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Beethovenlaan. Om de gevelbelasting van de nieuwe woningen inzichtelijk te maken heeft Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek, Valeriusstraat 6 te Drunen" (11 maart 2014, 20131676-04). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd.

De belangrijkste conclusies zijn:

"Ten gevolge van het wegverkeerslawaaï op de Beethovenlaan wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden in het meest noordelijk gedeelte van het perceel. De berekende geluidbelasting bedraagt tussen de 38 en 51 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt tussen de 49 - 60 dB. Op de gevels waar de werkelijke geluidbelasting meer dan 53 bedraagt dient aangetoond te worden dat aan de gestelde geluideisen van het Bouwbesluit 2012 (artikel 3.1) wordt voldaan."

Uit Figuren A-1, A-2 en A-3 uit het akoestisch rapport volgt dat de voorkeursgrenswaarde alleen op de eerste en tweede verdieping van de kopgevel van de meest noordelijke woning wordt overschreden. Deze kopgevel wordt ter hoogte van de eerste en tweede verdieping als dove gevel uitgevoerd. Hiermee voldoet het plan aan de Wet geluidhinder. Het verlenen van een hogere grenswaarde is dan niet noodzakelijk.

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal aanvullend akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat het plan voldoet aan artikel 3.1 van het Bouwbesluit.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van industrielawaai. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.5.3 Conclusie

De voorkeursgrens waarde wordt alleen ter hoogte van de eerste en tweede verdieping van kopgevel van de meest noordelijke woning overschreden. Hier wordt deze gevel als dove gevel uitgevoerd. Op de andere gevels is de geluidsbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde.

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Het aspect geluid vormt echter geen planologische belemmering voor het project.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Het aspect luchtkwaliteit heeft betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging en op ruimtelijke ontwikkelingen die gevoelig zijn voor een slechte luchtkwaliteit.

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. In de praktijk blijken vooral fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) een rol te spelen.

Daarnaast is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

De (negatieve) effecten van onderhavig plan op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NIBM-rekentool (www.infomil.nl). Aan de hand van de toename van het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het plan al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht. Uit de berekening volgt dat het plan hier niet in betekenende mate aan bijdraagt.

In 2013 is in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) door diverse bronbeheerders, zoals gemeenten, provincies en Rijkswaterstaat, de Monitoringstool ingevoerd. Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat op deze locatie voor de verplichte peiljaren aan de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ wordt voldaan. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Het plangebied ligt weliswaar binnen een zone 'Archeologisch waardevol gebied 3' volgens de archeologische beleidsadvieskaart, maar in het vigerend bestemmingsplan is geen (dubbel)bestemming 'Waarde Archeologie' opgenomen.

In het plangebied zelf staat reeds jaren een schoolgebouw. De bodem ter plaatse van dit gebouw is reeds verstoord. De kans op de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden wordt hier daarom niet groot geacht.

Daarnaast geldt een vrijstellingsgrens voor bodemverstorende activiteiten tot een oppervlakte van 500 m² binnen deze zone. De voorgenomen woningen inclusief bijgebouwen beslaan niet meer dan 350 m².

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is om deze redenen niet noodzakelijk.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

De gemeente Heusden heeft een cultuurhistorische waarden- en beleidskaart vastgesteld. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het project tast ook geen waardevolle elementen aan.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.3 Flora en fauna

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing:

- de Natuurbeschermingswet 1998, deze beschermt waardevolle natuurgebieden;
- de Flora- en faunawet, die een soortenbescherming bevat.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur.

De Natuurbeschermingswet 1998 kent tevens een zogenaamde 'externe werking', wat betekent dat ook projecten buiten Natura 2000-gebieden vergunningplichtig kunnen zijn wanneer zij een negatief effect hebben op deze gebieden.

Gezien de aard en de beperkte omvang van het project, en de afstand (> 1200 meter) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen) kan er geen sprake zijn van negatieve effecten van het project op natuurgebieden.

Soortenbescherming

Het plangebied behoort tot het stedelijk gebied van Drunen en vormt daarmee geen specifiek woon- en leefgebied van kwetsbare planten- en diersoorten. Het plangebied betreft een voormalige peuterspeelzaal met speelplaats. Het plangebied is grotendeels verhard en bebouwd. Gezien dit huidige gebruik is het onwaarschijnlijk dat er kwetsbare plantensoorten voorkomen.

Het bestaande pand is tot begin 2011 in gebruik geweest. Het pand bestaat uit één bouwlaag met puntdaken en platte daken. De muren zijn opgebouwd uit metselwerk. De daken zijn bedekt met bitumineuze dakbedekking. Vanwege deze bouwstijl wordt het pand ongeschikt geacht voor (beschermd) dieren.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

De waterparagraaf betreft een beschrijving van zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlakte-, grond-, hemel- en afvalwater).

5.3.2 Beleid

5.3.2.1 Overheid

Het nationale, provinciale en gemeentelijke waterbeleid is beschreven in respectievelijk:

- Het Nationaal Waterplan;
Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.
- Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015;
Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
- Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP), d.d. 15 mei 2012.
In het VGRP beschrijft de gemeente haar beleid ten aanzien van het behandelen van afval-, hemel- en grondwater en de benodigde maatregelen.

5.3.2.2 Waterschap Aa en Maas

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

1. Het Waterbeheerplan 2010-2015;
Dit plan maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede of mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

2. De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'.

In de beleidsnota vraagt het Waterschap Aa en Maas aandacht voor onderstaande watertoetsuitgangspunten ter realisatie van een praktisch watersysteem dat schoon, veilig, robuust en mooi is:

- a. ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dan dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengaan;
- b. gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- c. voorkomen van vervuiling van water;
- d. voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer;
- e. hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO). Een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, of een hydrologisch knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Concreet betekent dit dat:
 - de afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - de grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 - grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 - het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- f. water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- g. water onderdeel te laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te benutten;
- h. ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt toegelicht hoe het waterbeleid is vertaald naar de waterhuishoudkundige inrichting in dit plan.

5.3.3 Watersysteem

5.3.3.1 Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is goed. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde infiltratiecapaciteit van 1 meter per etmaal.

Het plangebied ligt op circa 4,4 meter +NAP.

5.3.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.3.3.3 Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied is niet bekend. De wateratlas van Brabant geeft geen informatie over de GHG binnen de bebouwde kom van Drunen. Ten zuiden van de kom van Drunen, in het buitengebied, ligt de GHG op circa 0,5 -mv bij een maaiveldhoogte van circa 3 m +NAP. De GHG ligt buiten de bebouwde kom derhalve op ongeveer 2,5 m +NAP.

In het kader van het verkennend bodemonderzoek is op 22 april 2013 een peilbuis geplaatst, zie bijlage 2. De gemeten grondwaterstand bedroeg 2,1 m-mv of 2,3 m +NAP. April is het einde van het natte seizoen. Er wordt daarom aangenomen dat dit een relatieve hoge grondwaterstand was.

Op basis van bovenstaande informatie wordt ten behoeve van deze watertoets een aanname voor de GHG gedaan van 2,5 m +NAP.

5.3.4 Hemelwater

5.3.4.1 Verhard oppervlak

Bijlagen 4 en 5 geven het verhard oppervlak van respectievelijk de bestaande (863 m²) en nieuwe (1.000 m²) situatie. De toename van de verharding bedraagt dus:

$$1.000 - 863 = 137 \text{ m}^2.$$

5.3.4.2 Berekening bergingscapaciteit

Met behulp van de HNO-tool van het waterschap is de benodigde bergingscapaciteit berekend. De resultaten van de berekening (inclusief invoerparameters) zijn weergegeven in bijlage 6. De benodigde berging bedraagt voor $T=10+10\%$: 5 m^3 . De totaal benodigde berging bij een bui van $T=100+10\%$ is 7 m^3 .

5.3.4.3 Ontwerp bergingsvoorziening

Bij het ontwerp van de bergingsvoorziening zijn achtereenvolgens de volgende afwegingsstappen gehanteerd:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering;
4. afvoer.

Van structureel hergebruik zal geen sprake zijn. Mensen kunnen uiteraard een regenton in de tuin zetten voor eigen gebruik, maar daar wordt in deze ruimtelijke onderbouwing niet van uitgegaan. Voor onderhavig project wordt gekozen voor waterberging in infiltratiekratten in de voortuinen met een overstort richting een puinfundering onder de parkeerplaatsen, zie bijlage 7.

In totaal worden er 24 kratten met een capaciteit van 285 liter aangelegd. De totale bergingscapaciteit in deze kratten bedraagt dus $24 \times 285 = 6.840 \text{ liter}$ ($= 6,8 \text{ m}^3$).

De gronddekking boven kratten bedraagt circa 0,5 m en de GHG zit op 2,5 m + NAP.

Als de kratten vol zitten kan het water via een ondergrondse buis naar een straatkolk stromen. Vanuit de kolk stroomt het water de parkeerplaatsen op. De parkeerplaatsen zijn verhard met grasstenen (of een andere waterdoorlatende verharding). Het water kan door de grasstenen infiltreren naar een puinlaag van gebroken puin. Deze puinlaag heeft een bergend vermogen van 14 m^3 . De puinlaag wordt als volgt gedimensioneerd:

- Oppervlakte puinlaag : $5 \times 35 = 175 \text{ m}^2$;
- Hoogte : 0,2 m;
- Materiaal: gebroken pui 8/40 mengsel met 40% holle ruimte;
- Bergend vermogen: $175 \times 0,2 \times 40\% = 14 \text{ m}^3$.

Het totale bergend vermogen van de kratten en de puinlaag samen bedraagt dus $7 + 14 = 21 \text{ m}^3$. Hiermee wordt voldaan aan de minimale bergingseis van 7 m^3 . In het werk kan voor een alternatieve oplossing gekozen worden, mits een zelfde hoeveelheid berging wordt gerealiseerd.

5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Valeriusstraat geloosd worden.

5.3.6 Waterkwaliteit

Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

5.3.7 Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen van de gemeente en waterschap ten aanzien van het aspect water.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan betreft een aantal aspecten. Eerst moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond; is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Vervolgens moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd. Dat wil zeggen, beschikt de gemeente over voldoende financiële middelen om de plannen te kunnen realiseren. De financiële uitvoerbaarheid blijkt uit de gemeentelijke grondexploitatie. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid Wro, is onderdeel van de grondexploitatie.

6.1 Behoefte

Ondanks de huidige (slechte) situatie op de woningmarkt, is de verwachting dat er voldoende vraag naar nieuwe woningen is, zoals ook blijkt uit de gemeentelijke woningbouwplanning 2013-2020, zie paragraaf 4.3.4.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. Het project behoort tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaren een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'.

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente bezit geen gronden binnen het plangebied, Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, voorbereiding en uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk project. De financiële uitvoerbaarheid van het project is hiermee aangetoond.

6.3 Conclusie

Het project is economisch uitvoerbaar. De behoefte is aangetoond en de financiële uitvoerbaarheid van het project is gewaarborgd.

Hoofdstuk 7 Motivering

Het project is planologisch aanvaardbaar op basis van de volgende overwegingen:

1. Het project betreft de bouw van zeven woningen in een woonwijk op een locatie waar thans een leegstaand schoolgebouw staat. Het initiatief past qua functie dus goed in de omgeving.
2. Het voorziet in voldoende parkeerplaatsen.
3. Het past binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheden.
4. Het vormt geen belemmering voor omliggende functies.
5. Het tast geen natuurlijke, cultuurhistorische of archeologische waarden aan.
6. Het is economisch uitvoerbaar.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 **Inrichtingstekening**

Bijlage 2 **Bodemonderzoek**

Bijlage 3 **Akoestisch onderzoek**

Bijlage 4 **Verhard oppervlak bestaande toestand**

Bijlage 5 **Verhard oppervlak nieuwe situatie**

Bijlage 6 **HNO berekening**

Bijlage 7 **Hemelwateropvang**



BUREAU**VERKUYLEN**

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

