

# Nota wijzigingen

Behorende bij



## Bestemmingsplan 'Fort Hedikhuizen'

*Vastgesteld in de collegevergadering van 14 mei 2024*

### **Inleiding**

Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. In de matrix op de volgende pagina staat op welke punten het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

| Nr. | Planonderdeel | Aanleiding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Toelichting   | Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan is een omgevingsdialoog gevoerd. Deze is per abuis niet opgenomen in de stukken.                                                                                                                                                                                                 | Aan de toelichting wordt een bijlage 7 toegevoegd met de omgevingsdialoog. Deze komt overeen met bijlage 1 bij deze nota.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|     | Toelichting   | Uit de Aeries berekening blijkt dat er 0,00 mol/ha stikstofdepositie plaatsvindt in stikstofgevoelige natuurgebieden. Een belangrijke reden daarvoor is het gebruik van mobiele werktuigen met 6% Adblue toevoeging. Dit kan als voorwaarde worden opgenomen in de vergunning. Dit wordt duidelijker opgenomen in de toelichting. | Aan paragraaf 5.15.1 wordt na de zin “De conclusie luidt dat er geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha per jaar zal plaatsvinden op Natura-2000 gebieden” ingevoegd:<br><i>Om dit te bereiken wordt uitgegaan van het gebruik van mobiele werktuigen met 6% Adblue toevoeging. Dit zal als voorwaarde worden opgenomen in de vergunning. Hiervan kan worden afgeweken als een alternatieve oplossing wordt toegepast.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|     | Toelichting   | De tekst over archeologie bevat een aantal verschrijvingen. Deze worden hersteld.                                                                                                                                                                                                                                                 | Paragraaf 5.16.1 Archeologie wordt gewijzigd van:<br><i>5.16.1 Archeologie</i><br><i>Het archeologie beleid van gemeente Heusden is vertaald in dubbelbestemmingen in het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied heeft niet de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Er zijn ter plaatse van het plangebied geen regels gesteld voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden. Het realiseren van een inpandige bedrijfswoning leidt bovendien niet tot bodemverstorende activiteiten. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.</i><br><br><i>Aan de omgeving van het plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ toegekend. In gebieden met deze dubbelbestemming ligt de noodzaak voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij bouwplannen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, waarbij de bodem dieper geroerd wordt dan 50 cm. Deze drempelwaarde wordt met de bouw mogelijkheden in dit bestemmingsplan niet overschreden.</i> |

| Nr. | Planonderdeel | Aanleiding                             | Wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|---------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |               |                                        | <p><i>De omgeving van het plangebied behoudt in de nieuwe situatie de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.</i></p> <p>Naar:</p> <p><i>5.16.1 Archeologie</i></p> <p><i>Het archeologie beleid van gemeente Heusden is vertaald in dubbelbestemmingen in het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gekregen. Er zijn ter plaatse van het plangebied regels gesteld voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden. Het realiseren van een inpandige bedrijfswoning leidt overigens niet tot bodemverstorende activiteiten. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk omdat onder de ontheffingsgrens wordt gebleven.</i></p> <p><i>Net als de omgeving heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' gekregen. In gebieden met deze dubbelbestemming ligt de noodzaak voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij bouwplannen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, waarbij de bodem dieper geroerd wordt dan 50 cm. Deze drempelwaarde wordt met de bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan niet overschreden. De omgeving van het plangebied behoudt in de nieuwe situatie de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.</i></p> |
|     | Verbeelding   | Dubbelbestemming Archeologie toevoegen | Op de verbeelding wordt ter plaatse van het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3' toegevoegd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|     | Regels        | Dubbelbestemming Archeologie toevoegen | In de regels wordt een "Artikel 4 Waarde – Archeologie 3" ingevoegd. De tekst komt overeen met bijlage 2 bij deze nota.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Nr. | Planonderdeel | Aanleiding | Wijziging                               |
|-----|---------------|------------|-----------------------------------------|
|     |               |            | De overige artikelen worden vernummerd. |

# Bijlage 1: Omgevingsdialoog

tax

23-6-2023

Gemeente Huisden

Bij deze willen wij goedkeuring geven  
aan de plannen die onze buren hebben  
om het font te gaan gebruiken ter museum/gallery  
en in de toekomst bewoning.

Wij wensen hen veel succes met het realiseren  
van deze plannen.

De buren zijn [REDACTED]  
te bereiken via [REDACTED]

25-06-2023

Vind het een mooi plan dat er een museum  
komt in het Ford hedehuizen en vind het  
een mooi plan met bovenwoning met goede buzen

26-6-202

\_\_\_\_\_

# Bijlage 2: Artikel 4 Waarde – Archeologie 3

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met te verwachten archeologische waarden.

## 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken geldt, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, dat op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze waarden weliswaar aanwezig zijn, maar deze niet worden geschaad, met dien verstande dat een geen archeologisch onderzoek is vereist in het geval dat:

- a. een bouwplan voor gebouwen en/of bouwwerken geen grotere oppervlakte heeft dan 500 m<sup>2</sup> en waarbinnen de bodem tot ten hoogste 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
- b. een gebouw of ander bouwwerk wordt gebouwd op een bestaande fundering en er buiten 1 m uit deze fundering geen bodemverstoring plaats vindt.

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat dit niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, mag slechts worden afgeweken met een omgevingsvergunning indien aan de vergunning een, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- c. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 4.3, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

## 4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 4.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

#### **4.4.2 Uitzondering**

De in lid 4.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- 1. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- 2. betrekking hebben op een gebied dat niet groter is dan 500 m<sup>2</sup> en waarbij de bodem tot maximaal 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
- 3. het normale onderhoud betreffen;
- 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- 5. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

#### **4.4.3 Toelaatbaarheid**

- a. De in lid 4.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
  - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
  - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  - 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Het bevoegd gezag kan een of meer van de volgende voorschriften verbinden aan het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988; of
  - 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - archeologie 3 wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.