



Ordito B.V.
Resultaat in Recht en Ruimte
Postbus 94
5126 ZH GILZE

Tel. 0161-801022
E-mail: info@ordito.nl
Website: www.ordito.nl
KvK: 18078087



oop
a. stegehuis

04.14.07

OOP

Planstatus: Voorontwerp
Datum: 3 juni 2010
Plan identificatie: NL.IMRO.0797.PBTongerloostraat-VO01
Auteur: Lonneke Michielsen

Gemeente Heusden
Ruimtelijke onderbouwing
"Tongerloostraat"

TOELICHTING

PROJECTBESLUIT "Tongerloostraat"

GEMEENTE HEUSDEN



Ordito B.V.
Resultaat in Recht en Ruimte
Postbus 94
5126 ZH GILZE

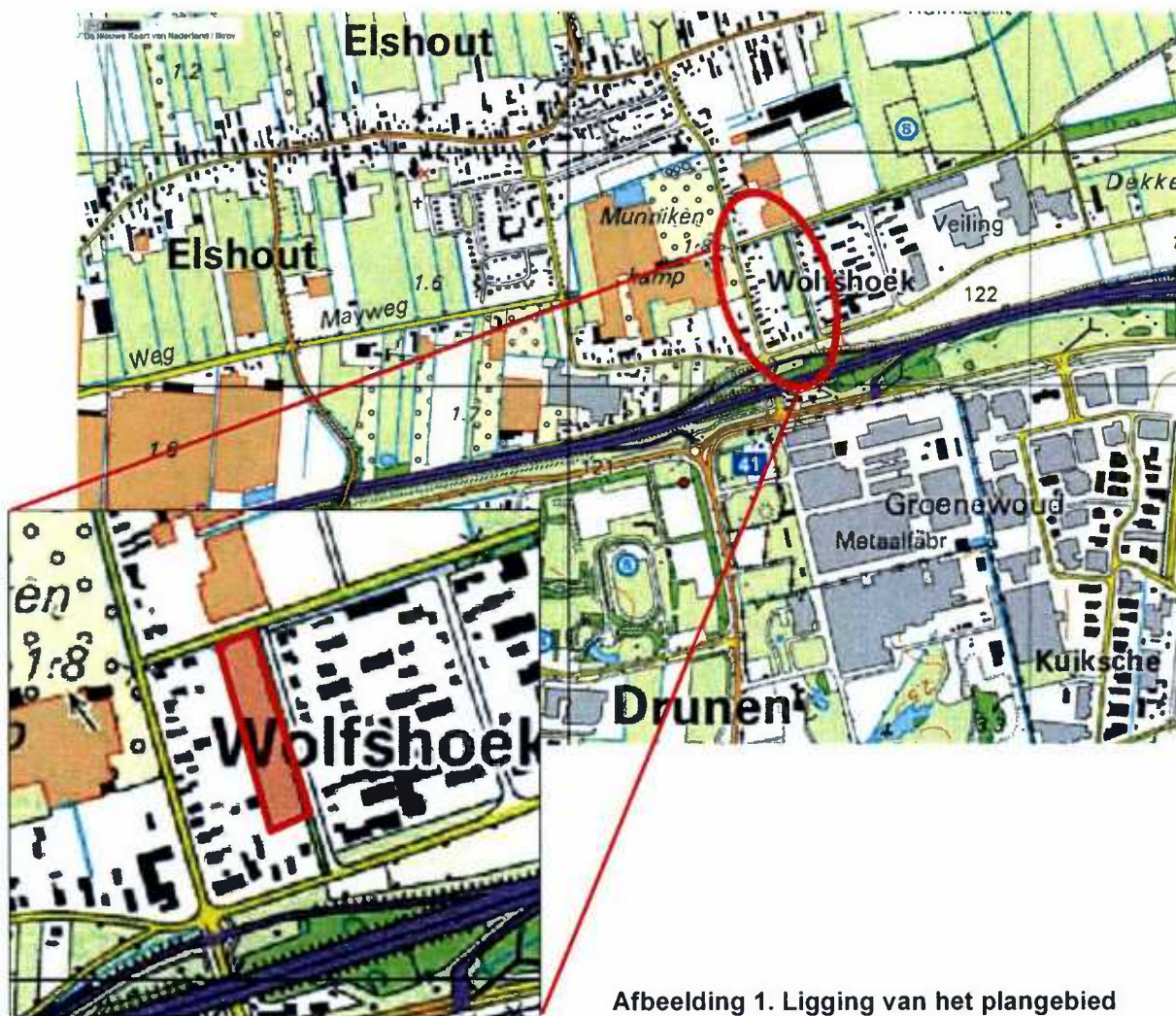
Tel. 0161-801022
E-mail: info@ordito.nl
Website: www.ordito.nl
KvK: 18078087

INHOUDSOPGAVE

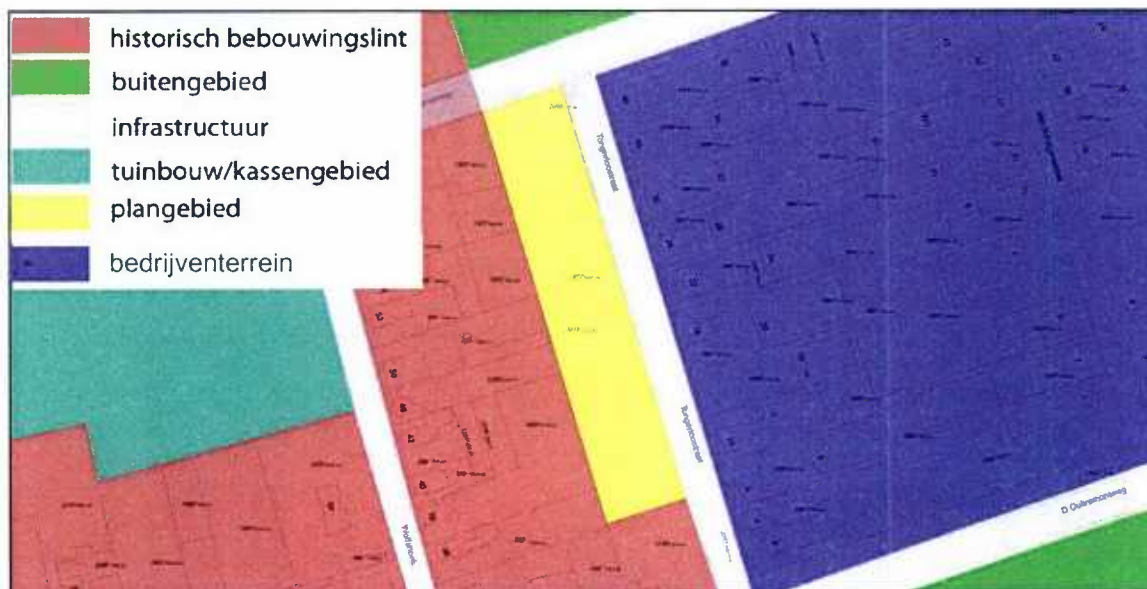
1.	INLEIDING.....	4
1.2	De opgave	4
1.3	Het bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2.	RUIMTELIJK-FUNCTIONELE ANALYSE.....	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Cultuurhistorie.....	7
2.3	Functionele opbouw van de kern	8
2.4	Ruimtelijke opbouw van de kern	8
2.5	Omgeving plangebied	10
2.6	Ligging plangebied in groter verband	10
2.7	Uitgangspunten.....	11
2.8	Afweging	12
2.9	Projectbesluit in relatie tot een bestemmingsplan	13
3.	STEDENBOUWKUNDIGE VISIE EN VERKAVELING.....	14
3.1	Verkaveling	14
3.2	Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	14
3.3	Bouwregels	15
4.	BELEIDSKADER.....	17
4.1	Ruimtelijk beleid.....	17
4.2	Verkeersbeleid	19
4.3	Archeologie- en Monumentenbeleid	20
4.4	Waterbeleid.....	21
4.5	Natuurbeleid.....	25
4.6	Conclusie	27
5.	BEPERKINGEN.....	28
5.1	Bodemkwaliteit.....	28
5.2	Geluidhinder.....	28
5.3	Bedrijven en milieuzonering	29
5.4	Duurzaam bouwen.....	30
5.5	Kabels, leidingen en straalpaden	31
5.6	Externe veiligheid.....	31
5.7	Luchtkwaliteit	32
5.8	Geur.....	33
5.9	Conclusie	33
6.	FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijk draagvlak.....	35

Bijlagen

- I. Vigerende agrarische bestemming



Afbeelding 1. Ligging van het plangebied



Afbeelding 2. Begrenzing van het plangebied (aangeduid met geel vlak)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Heusden is op verzoek van de eigenaar (familie Van Son) voornemens om planologische medewerking te verlenen teneinde de locatie Tongerlostraat in Elshout te ontwikkelen met bedrijven. Het betreffende perceel aan de Tongerlostraat is het restant van een groter organisch gebied ten oosten van de straat de Wolfshoek. Door de toenemende vraag naar bedrijfskavels is dit gebied de voorbije decennia fasegewijs getransformeerd naar het huidige bedrijventerrein Meeuwaert. De laatste uitbreiding van het bedrijventerrein tot aan de Tongerlostraat vond plaats vanaf half jaren '90. Het perceel, kadastraal bekend als sectie K 1877, is toen buiten de transformatie gelaten en heeft de bestemming 'Agrarisch gebied zonder bebouwing' gekregen. Het perceel vormt sedertdien een onbebouwde zone tussen de Wolfshoek en de Tongerlostraat.

Er zijn een aantal omstandigheden die een hernieuwde afweging van deze bestemming rechtvaardigen. Deze omstandigheden zijn onder andere gelegen in een aantal beleidsmatige ontwikkelingen die ten tijde van het toekennen van de agrarische bestemming aan dit perceel niet waren voorzien.

Het Sociaal Economisch Plan van de gemeente Heusden geeft bijvoorbeeld blijk van een behoefte aan kleinschalige bedrijfsmatige kavels tot en met milieucategorie 2. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de ontwikkeling met behulp van een "Projectbesluit" als genoemd in artikel 3.10 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) mogelijk maken. Ordito B.V. heeft opdracht gekregen tot het maken van een stedenbouwkundige verkaveling en onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing staat de actuele visie en verkaveling centraal, die wordt beargumenteerd vanuit een multidisciplinaire benadering. Dit biedt zo inzicht in de uitgangspunten en belangenafwegingen die aan dit plan ten grondslag liggen.

In de in juli 2009 vastgestelde structuurvisie ten slotte, wordt de projectlocatie expliciet aangeduid als inbreidingslocatie voor het bedrijventerrein aan de Tongerlostraat. Gezien de locatie dicht bij woningen is gelegen en een overgang vormt tussen een bedrijventerrein en een woongebied, wordt het gebied in de structuurvisie aangeduid als een ontwikkelingslocatie voor lichtere bedrijfstypen.

1.2 De opgave

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijvenpark Meeuwaert en is begrensd zoals aangeduid in afbeelding 2. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 6.375 m² en de kadastrale aanduiding gemeente Heusden, sectie K, nummer 1877. Tussen het kavel en de Tongerlostraat ligt een gemeentelijke groenstrook van ca. 6.00 m breed, welke niet tot het plangebied behoort.

De volgende specifieke programmatische eisen zijn hierbij vooraf vanuit de gemeente Heusden aan de planvorming gesteld. Het nieuwe verkavelingsplan dient te voorzien in:

- Maximaal 6 bedrijfskavels zonder wonen, of:
- Maximaal 6 bedrijfskavels met bedrijfswoningen.

In paragraaf 2.5 wordt de (ruimtelijke) afweging gemaakt of de percelen al dan niet met bedrijfswoningen kunnen worden ontwikkeld.

1.3 Het bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark Meeuwaert II is door de raad van de gemeente Heusden, vastgesteld op 3 juli 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant op 19 februari 2002. Voor het plangebied is de bestemming 'Agrarisch gebied zonder bebouwing' opgenomen. Op gronden met deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, enkel bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Een kopie van de vigerende bestemming en de planvoorschriften is opgenomen in bijlage III.

Om de actuele stedenbouwkundige visie binnen de gewenste termijn tot uitvoering te kunnen brengen, is een juridisch -planologische procedure ex. artikel 3.10 Wro (Projectbesluit) nodig, zodat van het vigerende bestemmingsplan kan worden afgeweken en op die manier invulling kan worden gegeven aan de realisering van een deel van de structuurvisie. Om een projectbesluit te nemen dient het project voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Hierna zal de regeling worden meegenomen in een nieuw bestemmingsplan bij de bestemmingsplanactualisering van de bedrijventerreinen van de gemeente Heusden.

In de structuurvisie voor de gemeente Heusden "Ideeën voor een plek" (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juli 2009) is opgenomen dat er binnen de gemeente behoefte blijft aan nieuwe bedrijvenlocaties vooral voor kleinere bedrijven. De invulling van de grond ten westen van de Tongerlostraat te Elshout kan op korte termijn in die behoefte voorzien. Om die reden is deze locatie in de structuurvisie als ontwikkellocatie opgenomen.

Via de procedure van het projectbesluit kan op korte termijn deze locatie tot ontwikkeling worden gebracht en behoefte niet te worden gewacht op de bestemmingsplanactualisering voor de bedrijventerreinen in de gehele gemeente Heusden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied en de omgeving. Hieruit worden uitgangspunten gedestilleerd voor het stedenbouwkundig model. In hoofdstuk 3 zijn de hierop gebaseerde visie en verkaveling verwoord en verbeeld. In hoofdstuk 4 is een samenvatting opgenomen van relevant beleid en sectorale aandachtspunten zoals milieu en water. Per onderdeel is beschreven op welke wijze hiermee in onderhavig plan rekening is gehouden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de planologische beperkingen en de consequenties hiervan voor het plangebied. Hoofdstuk 6 gaat ten slotte in op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



Afbeelding 3. Tongerlostraat, oostzijde



Afbeelding 4. Tongerlostraat, westzijde

2. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE ANALYSE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied in ruimere context beschouwd. Allereerst wordt ingegaan op de relevante cultuurhistorie, waaronder de geologie en historie van de kern. Vervolgens komen de fysieke en functionele aspecten van het gebied aan bod. Een beschouwing op het plangebied, de directe omgeving en in groter verband, is opgenomen in paragraaf 2.5 en 2.6. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een opsomming van uitgangspunten voor de visie.

2.2 Cultuurhistorie

De kern Elshout ligt in Noord-Brabant, centraal in de gemeente Heusden. De kern is ontstaan als lintbebouwing en dateert reeds uit de 8^e eeuw na Christus. Het ligt ten oosten van de Zeedijk (Zeggedijk) en ten zuiden van de Maasdijk.

Geologie

Elshout ligt aan de noordzijde van het Brabants plateau dat als het ware als een hellend vlak vanaf België (hoogst) tot aan de Maas (laagste punt) doorloopt. Elshout ligt in het oorspronkelijk stroomgebied van de Maas en ter hoogte van het plangebied bestaat de ondergrond uit hoogveen.

Historie van de kern

Elshout bestond reeds in de 8^e eeuw na Christus als zelfstandige parochie. Door bedijkingen zijn de natte gronden geschikt gemaakt voor bewerking en bewoning. Sinds de middeleeuwen hebben meerdere dijkdoorbraken en overstromingen plaatsgevonden, waarvan enkele wielen (plassen) langs de Zeedijk nog getuigen. Het moerassige gebied rond de kern is een bron geweest voor de mandenindustrie (wilgentakken). Elshout ligt in een langgerekte zone, genoemd de Langstraat, waar leder- en schoenenindustrieën veel voorkwamen. Het agrarisch gebruik was voor de kern Elshout lange tijd de voornaamste bron van inkomsten. Behalve een kerk waren er in de 19^e eeuw ook twee kloosters gevestigd. Wolfshoek was daarbij deels onderdeel van deze parochie en deels van die van Drunen. Elshout was aanvankelijk met Oudheusden een zelfstandige gemeente, maar behoorde later tot de gemeente Drunen (1935) en sinds 1997 is het met de vestinggemeente Heusden en de gemeente Vlijmen tot de nieuwe gemeente Heusden gevoegd.

Na de komst van de tramlijn van Heusden naar Drunen via Elshout (via Wolfshoek) en vervolgens de komst van de A59 is Elshout in omvang gegroeid, waarbij ook het aandeel niet-agrarische bedrijvigheid toenam, zoals een veilingterrein. De naoorlogse groei van Elshout is voor Nederlandse begrippen beperkt geweest. Het aantal inwoners bedraagt tegenwoordig ca. 1600.

2.3 Functionele opbouw van de kern

Elshout is een woonkern met een agrarische oorsprong. Aan de bebouwingslinten bevindt zich een mengeling van functies; behalve de agrarische functie en het wonen, zijn hier ook de kerk en kleine bedrijfjes gelegen. Deze kern bevat geen centrale ruimte of plein waaraan voorzieningen zijn gelegen. In de nabijheid van het punt waar de Heusdenseweg en de Kerkstraat elkaar kruisen, heeft ten zuiden van het lint planmatige woningbouw plaatsgevonden. Daarbinnen liggen enkele voorzieningen, zoals een school. Ten zuiden en zuidoosten van de oorspronkelijke linten liggen aan respectievelijk de Veilingstraat en d' Oultremontweg bedrijfskavels. Vanwege de ligging bij de toe- en afritten van de A59 zijn deze goed ontsloten. Voorts liggen ze in de nabijheid van het (veel grootschaliger) bedrijventerrein van Drunen.

2.4 Ruimtelijke opbouw van de kern

Het meest herkenbaar in de structuur van de kern zijn de Kapelstraat/Kerkstraat/Heusdenseweg en de Wolfshoek door hun karakteristieke lintbebouwing. De bebouwing staat veelal op smalle diepe kavels. De variëteit in bouwstijlen is groot. De Kapelstraat/Kerkstraat/Heusdenseweg liggen op slingerende wijze op enige afstand parallel aan de Maas en de A59. Ten noorden van het bebouwingslint is het buitengebied bijzonder open. De kavels zijn smal en langgerekt en benadrukken de noord-zuidrichting in een rigide patroon. Ten zuiden van het bebouwingslint liggen kassen, bedrijven en meerdere afzonderlijke kavels tot aan de snelweg. De Zeedijk met de daaraan gelegen wielen is ook een structuurbepalend element. De A59 vormt eveneens een harde grens.

De kerk en voorzieningen liggen niet centraal; de planmatige woonbebouwing ligt geclusterd aan de zuidzijde van het lint. Het bedrijventerrein ligt aan de zuidzijde van de kern, met name ten oosten van de Wolfshoek. Het gebied tussen de voormalige veiling en de bebouwing aan de Wolfshoek is in de loop der tijd verder met bedrijven ontwikkeld. Het dorp kan getypeerd worden als cluster zonder kern.

De uitstraling van de kern is overwegend landelijk en rustig. De bebouwingslinten bevatten kleinschalige grondgebonden bebouwing en op veel plaatsen is het achterliggende landschap waarneembaar. De planmatige bebouwing omvat slechts een klein deel van de kern. Er zijn geen drukke doorgaande wegen door het plangebied. Deze liggen er wel net buiten; de A59 alsmede de provinciale weg N267 (oostzijde). De aanwezigheid van de kassencomplexen en bedrijven leidt tot een relatief besloten/bebouwde beleving van de zuidzijde van de kern tot aan de A59. Vanaf de Wolfshoek wordt de bebouwingswijze naar het oosten steeds grootschaliger en monofunctioneler (bedrijven).



Afbeelding 5. Topografische kaart Elshout en omgeving



Afbeelding 6. Historisch bebouwingslint Wolfshoek

2.5 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de straat Wolfshoek, welke, met name vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw, zich heeft gemanifesteerd als een echt buurtschap. Dit buurtschap is te typeren als een historisch lint met overwegend vrijstaande grondgebonden woningen van 1 à 2 bouwlagen op smalle diepe kavels met een verspringende rooilijn. Dit lint kent een grote, doch veelal traditionele diversiteit in gevelbeeld, kapvorm en -richting. Ook kent dit lint relatief veel, maar kleinschalige functies. Het aansluitende agrarisch gebied is grotendeels bebouwd met kassen.

Het bedrijventerrein Meeuwaert is aan de Tongerlostraat nog relatief kleinschalig met een combinatie van wonen en werken in 1 à 2 bouwlagen. De oostkant van de Tongerlostraat kent relatief jonge bebouwing, met een grote variëteit in bouwstijl, kapvorm en gevelbeeld. De bedrijvigheid ligt achter de woonbebouwing. De Tongerlostraat heeft enkelzijdige laanbeplanting aan de westzijde. Deze strook van ca. 6 meter breed is eigendom van de gemeente en kan niet in de herontwikkeling worden betrokken vanwege de ligging van een rioleringsleiding hierin. Aan de noordzijde ligt in deze groenstrook een nutsgebouwtje.

De verkaveling op Meeuwaert is oost-west georiënteerd. De structuur van wegen en bebouwing op het bedrijventerrein heeft een rechthoekig patroon. Ten zuiden van het plangebied liggen twee kavels welke bij uitzondering zijn georiënteerd op de d'Oultremontweg. Verder naar het oosten toe wordt bedrijventerrein Meeuwaert grootschaliger van opzet, ondermeer doordat hier een voormalige tuinbouwveiling is gevestigd. Langs de Dekkerseweg ligt een watergang met afwateringsfunctie. Overeenkomstig het schouwblad van het Waterschap Aa en Maas is deze sloot benoemd als leggerloop. Aan de westzijde van het plangebied ligt nog een schouwsloot.

Het plangebied zelf is langgerekt en relatief ondiep ten opzichte van kavels in de omgeving. Op dit moment is het plangebied in gebruik als weide. De totale oppervlakte bedraagt circa 0,63 ha. Het plangebied is voor gemotoriseerd verkeer goed toegankelijk vanaf de d'Oultremontweg/Tongerloostraat.

2.6 Ligging plangebied in groter verband

Functioneel behoort het gebied tot de kern Elshout. De beoogde ontwikkeling ligt vlakbij afrit 41 en 42 van de oost west georiënteerde A59 (Zierikzee – 's Hertogenbosch). Ten zuiden van de A59 ligt eerst de kern Drunen en vervolgens het natuurgebied de Loonse en Drunense duinen. In het noorden ligt aan de Maas de kern Heusden. Naar het oosten en westen toe liggen de grotere steden 's Hertogenbosch en Waalwijk.

2.7 Uitgangspunten

Binnen de ruimtelijke context van kleinschalig historisch gevarieerd lint (westzijde) naar grootschalig monofunctioneel (oostzijde), kan er worden gekozen voor 2 insteken; voor beide gevallen geldt dat aan de achterzijde ruimte kan worden gelaten voor een groenafscherming.

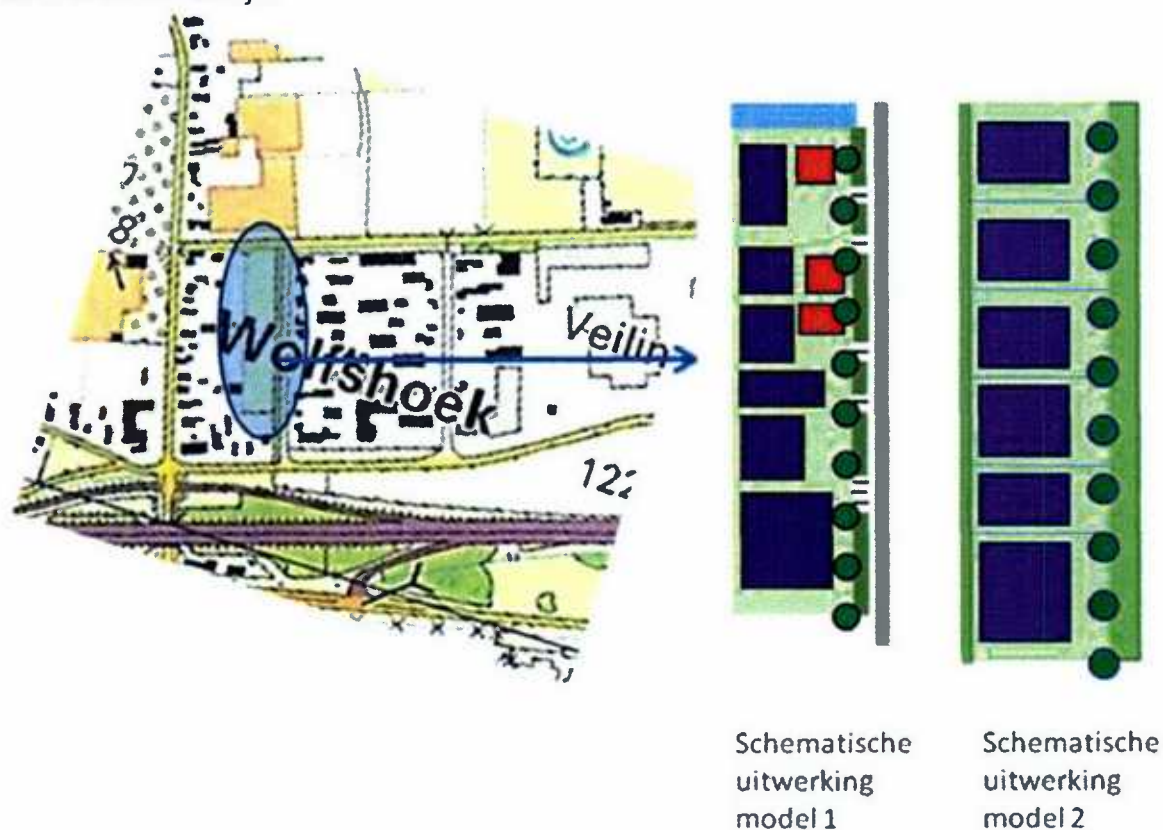
1. Aanpassen:

Het model past zich aan, aan het historisch lint aan de Wolfshoek en zorgt voor een overgang tussen het bedrijventerrein aan de oostzijde van de Tongerlostraat en de woonbebouwing aan de Wolfshoek.

Daarbij past een combinatie van wonen en werken met de woning aan de straatzijde en een bedrijfsruimte erachter; bovendien varieert de kavelbreedte per perceel en is enige marge in de rooilijn mogelijk. In het gevelbeeld, bebouwingsvormen en in de uitstraling is veel variatie en vormt daardoor een vloeiende overgang naar het achterliggende gebied.

2. Afbakenen:

Teneinde duidelijk het verschil met het historisch lint (= Wolfshoek) te benadrukken en de grens met het bedrijventerrein te maken, zou hierbij een invulling met enkel bedrijvigheid passen, met daarbij sterk gelijkvormige kavels en hoofdgebouwen in een strakke rooilijn.



Afbeelding 7. Uitwerking ontwikkelingsmodellen

In onderstaand schema worden van beide modellen de voor- en nadelen naast elkaar gezet:

Model 1	Model 2
Voordelen	Voordelen
voegt zich stedenbouwkundig en organisch beter in de omgeving; beeldkwaliteit wordt als prettiger ervaren; differentiatie mogelijk, dus beter in te springen op individuele wensen; zelfde structuur als overzijde straat.	benadrukt verschil lint en bedrijventerrein; relatief grote bedrijfsgebouwen mogelijk (een evt. afschermende groenafscheiding zal minder snel effect hebben); representatiever voor bedrijfsgebouwen/zichtlocatie.
Nadelen	Nadelen
historisch lint minder sterk op zichzelf herkenbaar; minder aantrekkelijk voor ondernemers die een representatieve locatie zoeken.	wordt meer een onderdeel van het bedrijventerrein dan een overgangszone; beeldkwaliteit minder aantrekkelijk; massieve bebouwing; meer volume, komt harder over.

Vanuit de ruimtelijke context heeft model 1 de voorkeur. Binnen een kleinschalige kern als Elshout zal een kleinschalige invulling met gemengde bebouwing sneller draagvlak vinden. Met model 1 is een logische reeks te maken van historisch kleinschalig naar steeds iets minder kleinschalig en meer bedrijfsmatig richting het oosten. Bij de keuze voor contrast (model 2) zou dit vanuit de omgeving beter zichtbaar moeten zijn om het voordeel van contrast duidelijk te manifesteren, maar de omgeving is reeds relatief besloten. Over het algemeen wordt de beeldkwaliteit met woningen aan de straatzijde als aantrekkelijker ervaren. Temeer omdat de oostkant van de Tongerlostraat dezelfde structuur kent van woningen aan de voorzijde en bedrijfsgebouwen aan de achterzijde.

2.8 Afweging

Het plangebied vormt nu functioneel geen onderdeel van het bedrijventerrein Meeuwaert (terwijl het wel in het bestemmingsplan voor het betreffende bedrijventerrein is opgenomen). Om verbinding met het bedrijventerrein te maken wordt een indeling gewenst die met name vanuit het perspectief van de percelen/bebouwing aan de Wolfshoek en de oostzijde van de Tongerlostraat wordt gezien.

Bij de gemeente is navraag gedaan naar de vraag naar bedrijfskavels in vergelijkbare omvang. Er zijn in de afgelopen 10 jaar geen bedrijfskavels verkocht met een kleinere omvang dan 2.000 m². Dit terwijl er sinds 2006 circa 35 inschrijvingen binnen zijn gekomen van mensen die interesse hebben in een bedrijfskavel van kleiner dan 2.000 m², al dan niet met een bedrijfswoning. Hieruit kan opgemaakt worden dat er vraag is naar bedrijfslocaties zoals voorliggende ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt.

2.9 Projectbesluit in relatie tot een bestemmingsplan

Het projectbesluit zal omgezet worden in een bestemmingsplan. De gemeente Heusden heeft ten tijde van het opstellen van deze onderbouwing een bestemmingsplan Bedrijventerreinen in voorbereiding. Voorliggend projectbesluit zal daarin opgenomen worden. Er is bij het opstellen van het projectbesluit al rekening gehouden met de planregels van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

3. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE EN VERKADELING

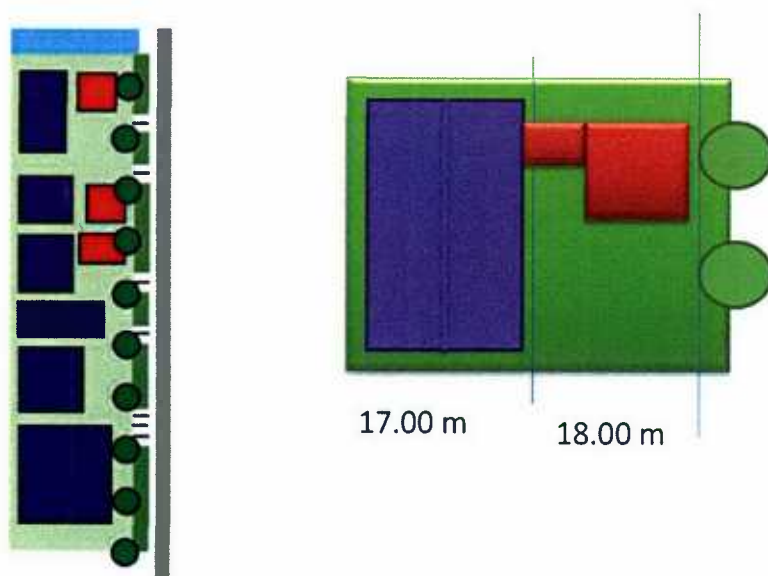
3.1 Verkaveling

Het verkavelingsplan voorziet in maximaal zes bedrijfskavels met maximaal zes bedrijfswoningen. De locatie krijgt dan ook een bedrijfsbestemming waarbij een beperkte mogelijkheid voor bedrijfswoningen mogelijk is voor de drie noordelijke percelen. De kavels worden ontsloten met haakse inritten op de Tongerlostraat. Daarbij worden de bestaande bomen zo veel mogelijk behouden. In het plangebied wordt 268 m³ wateroppervlakte gerealiseerd. Deze is in afbeelding 8, aan de noordzijde voorzien, maar de waterberging kan in principe ook op een andere locatie in het plan. Er is gemiddeld 74 m² wateroppervlak per perceel noodzakelijk. De kavelbreedte kan variëren. Het ligt voor de hand om de kavels vanaf de d'Oultremontweg uit te geven.

3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Teneinde de inpassing tussen historisch dorpslint en bedrijventerrein gematigd te laten verlopen, geldt voor de bebouwing de volgende uitgangspunten:

Het plangebied zal in 6 kavels verdeeld worden. Voor de noordelijke drie percelen geldt dat de realisatie van zowel bedrijfsbebouwing als bedrijfswoningen zijn toegestaan. Voor de zuidelijke drie percelen geldt dat bedrijfsgebouwen zonder meer toegestaan zijn. Echter de bedrijfswoningen op de zuidelijke drie percelen stuiten momenteel op akoestische bezwaren. Hierdoor zijn op de onderste drie percelen vooralsnog geen bedrijfswoningen toegestaan.



Afbeelding 8. Mogelijke uitwerking Verkaveling Tongerlostraat, met detail

Het projectbesluit zal opgenomen worden in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

3.3 **Bouwregels**

Voor de *bedrijfsbebouwing* geldt een goothoogte van maximaal zeven en een bouwhoogte van maximaal tien meter. De bedrijfsbebouwing dient minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd om zo de openheid te bewaken. Bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak gesitueerd te worden, dan wel minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning.

Voor de *bedrijfswoningen* worden in beginsel dezelfde uitgangspunten gehanteerd als de woningen aan de overzijde van de straat. Voor de bedrijfswoningen geldt een goothoogte van maximaal zeven meter en een bouwhoogte van maximaal tien meter. De inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen. De gevellijn is op de visualisatie weergegeven. De gronden voor de voorgevel dienen ingericht te worden als tuin, hier is dus geen bebouwing mogelijk. Bijgebouwen als garages dienen op tenminste drie meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Daarnaast geldt voor het gehele terrein dat de gronden niet mogen gebruikt worden voor buitenopslag ten behoeve van het bedrijf. Wel dient er rekening te worden gehouden met de realisatie van parkeerplaatsen en een waterberging op eigen terrein. Dit heeft mogelijk consequenties voor de grootte van de bedrijfswoning.

Evenals de lintbebouwing aan de Wolfshoek en de bestaande bebouwing aan de Tongerlostraat is er een hoge mate van vrijheid in materiaal- en kleurgebruik mogelijk voor de bedrijfswoning. De woningen dienen een individueel karakter te hebben, relatief kleinschalig en er dient tevens sprake te zijn van een landelijke en traditionele Nederlandse stijl. Er dient gebruikt gemaakt te worden van gebakken materialen zoals baksteen en dakpannen. Wat niet passend wordt geacht is een moderne stijl van glas/staalconstructie, witgestucte gevels of platte daken, zoals veel op bedrijfsterreinen voorkomt.

De bedrijfsbebouwing dient bij voorkeur in de stijlfamilie van de bedrijfswoningen te worden gebouwd. Bij uitwerking dient op stijl en kleur van de aansluitende bebouwing gelet te worden. Ook voor de bedrijfsbebouwing geldt een voorkeur voor gebakken materialen of hout in plaats van staal.

Per bedrijf en woning dient als uitgangspunt de parkeerbehoefte op eigen terrein te worden gerealiseerd. Daarbij hanteert de gemeente Heusden de landelijke richtlijnen beschreven in CROW-publicatie 182 (2008). De benodigde parkeerplaatsen zijn afhankelijk van het type bedrijf. In onderstaande tabel zijn de voor de Tongerlostraat geschikte bedrijven op een rijtje gezet.

Type	eenheid	minimaal	maximaal
Arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	100 m ² BVO	0,8	0,9

Arbeidsintensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	100 m ² BVO	2,5	2,8
Bedrijfsverzamelgebouw	100 m ² BVO	0,8	1,7

De minimale en maximale benodigde parkeerplaatsen geeft de marge aan. Uiteraard mag niet minder dan het minimaal aantal benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Gestreefd dient te worden om het maximaal aantal parkeerplaatsen te realiseren. Een goede kwaliteit van de ruimte is belangrijk voor een positieve beleving van zowel bezoekers als werknemers van het bedrijventerrein, parkeren valt hier ook onder.

Per woning wordt uitgegaan van minimaal 2 parkeerplaatsen.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is een beknopte samenvatting opgenomen van het beleid voor zover dat van toepassing is op het plangebied en voorgenomen functies.

4.1 Ruimtelijk beleid

Rijksbeleid

Nota Ruimte (2004)

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. Het kabinet brengt deze strategische nota op hoofdlijnen uit als deel 3 van de planologische kernbeslissing (PKB, kabinetsstandpunt Balkenende-II) Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Deze hoofddoelstelling is gesplitst in vier deeldoelstellingen:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke ruimtelijke waarden en;
4. borging van de veiligheid.

Door de haperende economie (2009) wil het kabinet met de Nota Ruimte zoveel mogelijk de ruimtelijke knelpunten voor economische groei wegnemen. De ondertitel van de nota luidt: 'Ruimte voor ontwikkeling', waarmee het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'.

Het Rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Het bundelingbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

De inbreidingslocatie Tongerlostraat met lokale bedrijvigheid past binnen het beleid dat gemeenten voldoende mogelijkheden moeten hebben om te voorzien in natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal gerichte bedrijvigheid.

Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie

In het kader van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking is getreden, heeft Provinciale Staten dit beleid vastgesteld. De interimstructuurvisie beschrijft met name de doelen en in de verordening Ruimte is dit verder uitgewerkt. Inhoudelijk komt het sterk overeen met hetgeen in het Streekplan Noord-Brabant 2002, "Brabant in balans" is verwoord, doch is het geactualiseerd. Kern van het beleid blijft het "Zorgvuldig ruimtegebruik". In vijf thema's is dit uitgewerkt:

1. meer aandacht voor de onderste lagen;
2. zuinig ruimtegebruik, inbreiding voor uitbreiding;
3. concentratie van functies in stedelijke regio's;
4. zonering buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

In het Uitwerkingsplan Waalboss, de stedelijke regio waartoe Elshout behoort, is de kern Elshout inclusief bedrijventerrein en plangebied aangeduid als gebied waarvoor "beheer en intensivering" geldt. Met de invulling van dit plangebied voor wonen en bedrijven wordt binnen een verstedelijkte omgeving een open ruimte ingevuld voor lokale kleinschalige bedrijvigheid. Dit is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Doordat de bedrijfsbebouwing tot aan de perceelsgrens mag worden gebouwd is er ook sprake van zuinig ruimtegebruik.

Verordening Ruimte (1 juni 2010)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening (verordening Ruimte). Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

Per 1 juni 2010 is de verordening Ruimte, fase 1 vastgesteld. De projectlocatie is van dien aard en omvang dat het geen provinciale belangen betreft. Vanuit de verordening Ruimte worden dan ook geen specifieke regels gesteld voor deze locatie.

Beleidsbrief ruimtelijke plannen

In 2004 is door GS een beleidsbrief vastgesteld die gaat over onder meer bedrijventerreinen. De inhoud van deze beleidsbrief is onderdeel van de paraplunota, maar vraagt in onderhavige ontwikkeling extra aandacht. Centraal staat dat de ontwikkeling voor bedrijventerreinen moet passen bij de regio en te allen tijde dient ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste uitgangspunt te zijn. Grootschalige ontwikkelingen dienen te worden geconcentreerd in de stedelijke regio's. In het landelijk gebied is ruimte voor bedrijven die qua aard en schaal daar passen.

Sommige ontwikkelingen zijn zelfs passend in een woonomgeving. Door het vastleggen van hoogten en afstanden kan op de nieuw te ontwikkelen terreinen zuinig met de ruimte omgesprongen te worden. In de ontwikkeling aan de Tongerlostraat is sprake van kavels kleiner dan 5.000 m², ook mogen de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen tot aan de perceelsgrens worden gebouwd, hierdoor is er sprake van zuinig ruimtegebruik. Gesteld kan worden dat deze ontwikkeling past binnen de belangrijkste kaders van de beleidsbrief ruimtelijke plannen uit 2004.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Heusden

Op 21 juli 2009 is de Structuurvisie "Ideeën voor een plek" van de gemeente Heusden vastgesteld. In de Structuurvisie is het plangebied ingekleurd als bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is voorts aangewezen als uitbreiding van het bedrijventerrein Meeuwaert. De locatie is opgenomen als ontwikkellocatie. In de directe nabijheid worden de bestaande op- en afritten van de A59 bij de Wolfshoek geamoveerd en zal het bedrijventerrein vanaf de provinciale weg N267 worden ontsloten met nieuw aan te leggen verbindingen. Per saldo blijft de bereikbaarheid gelijk, maar zullen de woongebieden meer worden ontlast met verkeer dat primair is bestemd voor dit bedrijventerrein.

Sociaal Economisch Plan

Het Sociaal Economisch Plan van de gemeente Heusden gaat uit van de versterking en modernisering van "Metal-Valley". Bedrijven worden bij voorkeur gesitueerd bij de A59 op een bedrijventerrein. Ingestoken wordt op het bereiken van voldoende diversiteit en kansen voor het midden- en kleinbedrijf, betere vestigingsmogelijkheden voor kleine bedrijven, het stimuleren van de maakindustrie, het verbeteren van de kwaliteit en het verbeteren van het vestigingsklimaat. Specifiek voor bedrijventerrein Meeuwaert is genoemd dat ruimte geboden dient te worden aan diversiteit, lokale en kerngebonden bedrijvigheid. Meeuwaert II, waarvan onderhavig plangebied deel uit maakt, is genoemd als uitbreiding.

4.2 Verkeersbeleid

Rijksbeleid

Het nationale verkeers- en vervoersbeleid is vastgelegd in de Nota Mobiliteit. Deze nota gaat uit van het standpunt "Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal". Goede bereikbaarheid wordt als een voorwaarde gezien en er wordt gestreefd naar een optimalisering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem (weg, water, spoor en lucht).

Voor de uitvoering van het verkeersveiligheidsbeleid is in 1997 het convenant "Startprogramma Duurzaam Veilig" ondertekend door de Nederlandse wegbeheerders. Doel is het verminderen van het aantal ernstige slachtoffers. Het gaat om 30% minder doden en 25% minder ernstig gewonden over de periode 1998-2010. Indeling en vormgeving van het wegennet conform de kenmerken van Duurzaam Veilig zijn het middel om dit doel te bereiken. Kenmerken zijn:

- de infrastructuur moet rekening houden met de beperkingen van de menselijke vermogens;

- voertuigen met middelen om de taken van mensen te vereenvoudigen en met constructies om de kwetsbare mens zo goed mogelijk te beschermen;
- verkeersdeelnemers met adequate opleiding en informatie.

Elshout is uitsluitend bereikbaar per wegverbinding voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer. De kern is per bus bereikbaar. In het plangebied zal geen halte worden aangebracht. De dichtstbijzijnde Veoliahalte ligt op 5 minuten loopafstand, te weten aan de Wolfshoek. Buslijn 137 is in circa 5 minuten op NS-station Centraal Den Bosch.

De wegen op het bedrijventerrein Meeuwaert, dus ook de Tongerlostraat, zijn aangewezen als 60 km/h zone. De Wolfshoek is aangewezen als 50 km/h-zone.

Het plangebied ligt aan een doodlopende straat, maar voor voetgangers en fietsers is een extra ontsluiting van het gebied richting de Dekkerseweg aanwezig.

4.3 Archeologie- en Monumentenbeleid

Op internationaal en nationaal niveau is het belang van ondergrondse monumentenzorg en archeologie in de laatste decennia steeds meer onderkend. Niet alleen het wetenschappelijke belang maar ook het maatschappelijke belang van de archeologie is een onvervangbaar deel van ons cultureel erfgoed. Het accent in het overheidsbeleid verschuift van archeologische opgravingen en noodonderzoek naar behoud en beheer in de bodem. Dit streven naar behoud en beheer 'in situ' is het kernelement van het Europese Verdrag van Valletta (Malta).

In vervolg op dit Verdrag worden nu ook de Monumentenwet en enkele andere wetten herzien. Bodemverstoringen door uitvoering van het bestemmingsplan, ontheffing of het rechtstreeks toegelaten bouwen kunnen het bodemarchief aantasten. Het voorgestelde beleid bevat maatregelen die aandacht voor archeologische waarden bij plannen en projecten afdwingbaar maakt, zoals:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een aanlegvergunning als de aanvrager van een reguliere bouwvergunning kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek. Zonodig kunnen aan de aanlegvergunning en de bouwvergunning voorschriften worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden.

Bovenstaande geldt tevens voor ontheffingen op basis van de Wro. Met de wetswijziging wordt archeologie dus voortaan een verplicht en onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke besluitvormingsproces. In de planvormingfase bepalen rijk, provincies en gemeenten welke archeologische waarden in het geding zijn. Zij wegen deze waarden mee in de besluitvorming.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant laat zien dat de historische bebouwingslinten van Elshout van grote historisch-stedenbouwkundige

waarde zijn. Het plangebied ligt niet binnen dat lint, maar erachter. De indicatieve archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is laag. Het plangebied is decennia lang in gebruik geweest als agrarische grond. Op basis van een gehouden quick scan archeologie (september 2009, Buro ROS) wordt de lage archeologische verwachting bevestigd en wordt geen nader archeologisch onderzoek aanbevolen.



Afbeelding 9. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Indien tijdens de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden archeologische artefacten worden aangetroffen, moet op grond van de meldingsplicht conform de Monumentenwet 1988 (art. 47) contact opgenomen worden met het bevoegd gezag, de provinciaal archeoloog.

4.4 Waterbeleid

Watertoets

Begin 2001 is de ‘Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw’ getekend tussen het rijk, de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Sindsdien moet voor alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten een watertoets worden uitgevoerd. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De watertoets is wettelijk verankerd in het op 1 juli 2008 in werking getreden Besluit op de ruimtelijke ordening.

Veiligheid	Geen keurzones in of nabij het plangebied. Oevers worden veilig ingericht.
Wateroverlast	Volgens het Waterplan is er geen sprake van wateroverlast. In het plangebied is voldoende ruimte gereserveerd voor berging ter compensatie van nieuwe oppervlakteverharding volgens de norm uit het Waterplan.
Riolering	Gestreefd wordt naar afkoppeling.
Watervoorziening	In het plangebied is ca. 168 m ³ gereserveerd voor waterberging.

Volksgezondheid	De aanleg van natuurvriendelijke oevers en het afkoppelen zullen leiden tot een betere kwaliteit.
Bodemdaling	Het peilregime is afgestemd op bebouwd gebied. Er zullen geen veranderingen in plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwateroverlast	In het plangebied en omgeving is hiervan geen sprake
Grondwaterkwaliteit	Afkoppelen leidt mogelijk tot een positieve bijdrage van de grondwaterkwaliteit.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Vrijwel alle punten uit het Waterplan hebben een positieve bijdrage op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Verdroging/natte natuur	Afkoppelen draagt bij aan een betere peilhandhaving in de zomer.

Het maatschappelijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie e.d.) neemt toe. Hetzelfde geldt voor de bewustwording dat in de toekomst (meer dan voorheen) anders en vooral zorgvuldiger met water moet worden omgegaan. Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging en natuurontwikkeling staat ook 'water in de stad' en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de belangstelling.

In het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water (1999) is vastgesteld dat binnen 15 jaar na inwerkingtreding het oppervlaktewater dient te voldoen aan 'een goede ecologische toestand', waarbij voor kunstmatige wateren geldt dat tenminste een goed ecologisch potentieel dient te worden bewerkstelligd.

Voor dit plan is de Vierde Nota Waterhuishouding eveneens belangrijk. Het rijk pleit voor meer integraal waterbeheer, meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. De hydrologische ordeningsprincipes moeten een rol spelen in de besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden.

In de visie van het rijk zijn voor de ontwikkeling van nieuw stedelijk gebied de volgende aandachtspunten van belang:

- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
- een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
- het herstellen/versterken van natuurwaarden;
- het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem;
- het voorkomen van verdroging en wateroverlast;
- het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- uitgaan van minimaal een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

Omgaan met water in en om de woning maakt onderdeel uit van het Nationaal Pakket Woningbouw (Duurzaam Bouwen) en het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. Gemeenten en waterschappen dienen in samenhang met provincie en waterleidingmaatschappijen de mogelijkheden voor het omgaan met water in de stad te optimaliseren.

Uitgegaan dient te worden van:

- Het niet-afwentelen van de eigen problematiek op anderen;
- Het verplicht hanteren van de strategie: vasthouden, bergen, afvoeren;
- Meer ruimte voor water.

Waterplan

Het Waterschap Aa en Maas en de betreffende gemeenten, waaronder gemeente Heusden hebben een Waterplan opgesteld op basis van de Europese Kaderrichtlijn Water, de 4^e Nota Waterhuishouding, Nota Waterbeheer 21^e eeuw, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Wet gemeentelijke watertaken. De gemeente is verantwoordelijk voor hemelwater, grondwater en afvalwater.

Het Waterplan is kaderstellend en hierin zijn 7 doelen geformuleerd;

1. veerkrachtige duurzame (grond)watersystemen in 2015;
2. optimaal functionerende waterketen in 2015;
3. effectieve waterorganisatie;
4. veilig en gezond watersysteem;
5. optimale recreatie en educatie;
6. water als ordenend principe;
7. maximaal ontwikkeld waterbewustzijn en communicatie.

Binnen de gebiedsprofielen “stedelijk”, “landelijk” en “natuurlijk” zijn deze verder uitgewerkt. Voor “stedelijk” geldt:

- wateropgave in samenspraak;
- waterketen optimaal, geen overstromingen;
- afkoppelen;
- minimaal gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen;
- baggerproblematiek in beeld;
- waterbeleving maximaal;
- hydrologisch neutrale ontwikkelingen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- vuil en schoon water scheiden;
- hergebruik, infiltratie, bufferen of afvoeren;
- GHG en landelijke afvoer van water niet negatief veranderen;
- voorkomen vervuiling;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- koude-warmte-opslag stimuleren, doch in overleg met de Provincie.

Waterbeheersplan 2010-2015 Aa en Maas

Het waterbeheersplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het waterschap in de planperiode gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Binnen het beheersgebied is het waterschap verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Hierbij horen de volgende maatschappelijke doelstellingen:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

Door een goed beheer van het regionale watersysteem wordt wateroverlast voorkomen. Naast deze regionale wateropgave, ligt er ook een opgave voor waterschap en gemeenten samen om wateroverlast in stedelijk gebied te voorkomen. Het waterschap hanteert de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren'.

Daarnaast wordt er voor voldoende water gezorgd door het water op de gewenste peil te houden voor de diverse functies, zoals landbouw, natuur en wonen. Om verdroging en droogteschade te voorkomen wordt zoveel mogelijk water vastgehouden in het gebied. Gemeente worden gestimuleerd om regenwater niet langer op de riolering te zetten maar te bergen in het gebied.

Schoon water is van belang voor plant, dier en mens. Door afvalwater te zuiveren, het reguleren van lozingen en het stimuleren van goed gedrag, wordt bijgedragen aan schoon oppervlaktewater. Het afkoppelen van regenwater wordt gestimuleerd met financiële bijdragen.

Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de uitgangspunten zoals in de bijlage is opgenomen.

In het kader van "waterbeheer 21^e eeuw" is de eis van de gemeente dat er hydrologisch neutraal gebouwd wordt ten opzichte van de uitgangssituatie. Middels een HNO-tool van het waterschap wordt berekend hoeveel berging er noodzakelijk is. In de bijlage is de berekening opgenomen.

Het plangebied meet een oppervlakte van 6.300 m². Omdat een gedeelte van het perceel gebruikt zal worden voor voortuin en voor waterberging zal, uitgaande van een maximale verharding op de overige gedeelten, ten hoogste 90% van het plangebied worden verhard, hetgeen overeenkomt met ca. 5.600 m². Dit leidt tot een wateropgave van 268 m³.

Uitgaande van een gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse van -0,6 meter, komt dat neer op circa 74 m² per perceel. Bij de uitgifte van de afzonderlijke kavels zal aan de verkrijgende partij de verplichting worden opgelegd om op eigen terrein voor de betreffende infiltratie zorg te dragen. Daarbij geldt de volgende voorkeursvolgorde:

1. hergebruik van regenwater;
2. bovengrondse berging en infiltratie (bijvoorbeeld vegetatiedaken, wadi, waterdoorlatende verharding);
3. ondergrondse infiltratie (bijvoorbeeld kratten, infiltratieriool, etc);
4. afvoer naar het oppervlaktewater (indien het regenwater naar het oppervlaktewater afgevoerd wordt is er een WVO-vergunning nodig van het waterschap).

Aansluiting van hemelwater op het riool is niet toegestaan. Alleen vuilwater mag aangesloten worden op het hoofdriool. Dit betreft een gemengd stelsel.

Er dient tevens te worden nagestreefd om met niet-uitloogbare bouwmaterialen te werken.

Overleg Waterschap

In het kader van het vooroverleg heeft overleg met het Waterschap plaatsgevonden. Het waterschap heeft gereageerd en de opmerkingen zijn verwerkt in het projectbesluit.

4.5 Natuurbeleid

De ontwikkeling van het plangebied heeft mogelijk effecten op de natuurwaarden ter plaatse en de directe omgeving. Het bestemmingsplan en de ontheffingsprocedures zijn besluiten die ingrepen mogelijk maken en zo een aantasting van een dier- of plantensoort kunnen betekenen. Dit betekent dat bij de voorbereiding van deze besluiten inzicht moet worden verkregen in de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten en in de effecten van de gevolgen van de besluiten voor deze soorten. Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van voorgenomen ontwikkelingen op de beschermde natuurwaarden in het plangebied en de directe omgeving daarvan is het volgende belangrijk:

- de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming);
- de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten in het kader van de Flora- en Faunawet (soortbescherming).

Natuurbeschermingswet (1998)

Het wettelijk kader in Nederland voor de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden is de (gewijzigde) Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet). Deze wet is in 2005 aangevuld. Om schade aan natuurwaarden te voorkomen, bepaalt deze wet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000- gebied en heeft ook geen invloed hierop.

Flora- en Faunawet (2002)

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en Faunawet kent geen afstemmingsbepalingen met de Wet op de ruimtelijke ordening. Dit neemt niet weg dat er een belangrijke samenhang bestaat tussen ruimtelijk relevante besluiten en de door de Flora- en Faunawet beoogde bescherming van soorten. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.



Voor het onderzoek of en welke diersoorten in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit (LNV) ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen en nationale wetgeving te ondersteunen. Het loket is nog in ontwikkeling waardoor niet alle informatie compleet is.

In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok staan de gesignaleerde soorten planten en dieren in het desbetreffende hok opgesomd. Het plangebied valt in één hok.

Volgens het globale rapport van "het Natuurloket" is in het betreffende kilometerhok tussen 1991 en 2007 één vaatplant aangetroffen die onderdeel maakt van de flora- en faunawet klasse 1 (vrijstelling). De exacte locatie is daarbij niet aangeduid.

Het plangebied vormt in verhouding een geringe oppervlakte van de totale oppervlakte van het hok. Op dit moment betreft het een weide binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen het kilometerhok vallen verder:

- bebouwd gebied van de kern en de linten;
- landbouwgronden rondom het plangebied
- weilanden rondom het plangebied;

Door de terreinomstandigheden en de grootte van de oppervlakte is de kans dat er diersoorten in laatst genoemde gronden voorkomen vele malen groter dan in het zeer gecultiveerde en goed beheerde plangebied.

De voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen aan de Tongerlostraat vinden plaats binnen het bebouwde gebied, waardoor het aannemelijk is dat eventueel aanwezige dier- en plantsoorten niet bedreigd worden.

Het plangebied ligt niet in een zone die is aangewezen als onderdeel van een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en heeft hier ook geen invloed op.

4.6 Conclusie

De stedenbouwkundige visie en de verkaveling passen op voorgestelde wijze binnen zowel het rijks-, provinciaal, als gemeentelijk ruimtelijk beleid.

5. BEPERKINGEN

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de voorziene functies. Het gaat hierbij om bodem, geluidhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit en de ligging van planologisch relevante leidingen. De laatste paragraaf bevat de conclusie over in hoeverre dit voor het plangebied beperkend is.

5.1 Bodemkwaliteit

Voor het kunnen bouwen van nieuwe (bedrijfs-)woningen dient aan de hand van ten minste een verkennend bodemonderzoek te zijn aangetoond dat de grond daarvoor geschikt is bevonden.

Op de locatie is in april 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat formeel gezien de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging is en dat nader onderzoek naar het voorkomen van nikkel en zink in het grondwater noodzakelijk is. Ten aanzien van nikkel en zink is in mei 2007 een herbemonstering uitgevoerd. Het aangetroffen gehalte aan nikkel en zink in het grondwater was hierbij beduidend lager als het gehalte aangetroffen tijdens het verkennend onderzoek.

Het verschil in waarnemingen is niet eenduidig te verklaren. Het resultaat van de herbemonstering sluit meer aan op hetgeen aan de hand van de voorhanden zijnde gegevens verwacht wordt. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging, alsmede de afwezigheid van humane risico's is nader bodemonderzoek niet noodzakelijk (rapportage 5 juni 2007).

Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de beoogde herontwikkeling van de locatie. De resultaten zijn opgenomen in bijlage I.

5.2 Geluidhinder

Wegverkeerslawaai

Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is noodzakelijk indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een bestaande weg liggen. Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich in principe langs alle wegen geluidszones. De voorkeursgrenswaarde aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen als wonen is 48 dB(A). Om aan te tonen of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. Hieronder volgende de conclusies, het volledige rapport is als separate bijlage bijgevoegd.

¹ Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai en industrielawaai bedrijfswoningen Tongerlostraat te Elshout; Voortman Ingenieurs (projectnr. 09.210); 21 april 2010.

Conclusie:

Wegverkeerslawaaï

In een eerdere akoestische verkenning blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï door de A59 wordt overschreden. De 53 dB geluidscontour ligt circa 75 meter uit de as van de Dekkerseweg.

Op basis hiervan is het plan verder ontwikkeld en zijn ten noorden van deze 53 dB contour een drietal bouwblokken met bedrijfswoningen gesitueerd. Op de percelen ten zuiden van de 53 dB contour grens zijn geen bedrijfswoningen mogelijk gemaakt.

Vervolgens heeft uitgebreider akoestisch onderzoek plaatsgevonden voor de bedrijfswoningen ten noorden van de 53 dB contour. Uit dit onderzoek blijkt dat:

- De geluidsbelasting voor de drie woningen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximaal te verlenen grenswaarde van 53 dB voor nog niet geprojecteerde woningen in buitenstedelijk gebied;
- Het treffen van maatregelen aan de bron (stiller wegdek) of het plaatsen van (hogere) geluidsschermen langs de A59, teneinde de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te reduceren, onvoldoende doeltreffend dan wel financieel niet haalbaar zijn;
- Vanwege de te hoge geluidsbelasting op één van de gevels van de woningen kavel 2 (beoordelingspunt 05_c) en 3 (beoordelingspunt 01_c) dient de 3^e bouwlaag op deze locaties doof te worden uitgevoerd.

Er dient een verzoek tot vaststelling van een hogere grenswaarde te worden aangevraagd bij Burgemeester en wethouders.

Industrie

Akoestisch onderzoek naar industrielawaai is noodzakelijk indien nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de zone van een industrieterrein.

In de directe omgeving van het plangebied is een zonegrens industrielawaai van het bedrijventerrein Groenenwoud van toepassing. De voorkeursgrenswaarde van industrielawaai is 50 dB(A). De maximale ontheffingswaarde bedraagt 55 dB(A). Het plangebied ligt tussen de 50 en 55 dB(A)-contour, waardoor ontheffing aangevraagd moet worden voor de realisatie van de bedrijfswoningen. Er wordt een verzoek tot vaststelling aangevraagd voor maximaal 55 dB(A).

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk blijven (afkomstig uit de VNG -richtlijn 2009 "Bedrijven en Milieuzonering"). Zonering geldt vooral bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

In het onderzoek naar bouwmogelijkheden van het betreffende terrein aan de Tongerlostraat is onderzocht wat de invloed is van de hindercirkels van omliggende

bedrijven. Daarnaast is in beeld gebracht of toekomstige bedrijven invloed hebben op de huidige woningen aan de Wolfshoek en d'Oultremontweg. Om de afstanden te bepalen wordt gebruik gemaakt van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Hierin worden de volgende indicatieafstanden aangegeven:

Milieucategorie	Richtafstand tot rustige woonwijk	Richtafstand tot 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 / 6	> 500 m	> 300 m

Geconcludeerd kan worden dat voor onderhavige ontwikkeling aan de Tongerlostraat er geen enkel bedrijf een cirkel heeft dat daarvan een contour over het plangebied heen reikt. Rekening dient te worden gehouden met de kas direct ten noorden van het plangebied. De bijhorende aan te houden afstand is 30 meter. De geurcontour van het pluimvee bedrijf aan de Wolfshoek 74 reikt niet tot aan het plangebied. Ook de contouren rondom de bedrijven aan de oostelijk gelegen Van Schagenstraat reiken niet tot aan het plangebied.

Kortom, de bedrijfswoningen hebben geen negatieve effecten op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Omgekeerde werking

Om de invloed van toekomstige bedrijven op de omliggende woningen in kaart te brengen, is gekeken naar de afstanden van de dichtstbij gelegen woningen aan de Wolfshoek en d'Oultremontweg. Wanneer een maximaal toegestane bedrijfscategorie 2 wordt aangehouden, dient een afstand van tenminste dertig meter te worden aangehouden. Omdat alle omliggende woningen verder dan dertig meter van het plangebied afliggen, kan worden geconcludeerd dat nieuwe bedrijvigheid aan de Tongerlostraat geen onevenredige milieuhinder op zal leveren voor de nabijgelegen woningen en er uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren bestaan voor de bedrijvenbestemming.

5.4 Duurzaam bouwen

Het bouwen, verbouwen en gebruiken van bebouwing belast het milieu. Duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw hebben tot doel om deze milieubelasting te beperken door te streven naar een lager energieverbruik, hergebruik van materiaal en minder afval.

Te denken valt aan het gebruik van isolatiemateriaal, dubbel glas, fotovoltaïsche cellen, windenergie, zonneboilers, muurverwarming, hergebruik van regenwater (grijs watercircuit), maar ook het oriënteren van bebouwing op de zon, het op de wind- en zonrichting afstemmen van de gevels, het vasthouden en filteren van regenwater, de aanleg van wadi's en het voor ander gebruik geschikt kunnen maken van bebouwing en omgeving. Duurzaam bouwen leidt ook tot een gezonder leefklimaat binnenshuis

door bijvoorbeeld goede ventilatie en het gebruik van materiaal dat geen schadelijke gassen uitademt.

Duurzaamheid komt in onderhavig plan naar voren door de verwevenheid van de structuur met de omgeving en de aanleg van een vijver voor de waterberging. Voor het bouwen hanteert de gemeente het bouwbesluit. Hierin wordt een aantal eisen gesteld met betrekking tot duurzaam bouwen.

5.5 Kabels, leidingen en straalpaden

Planologisch relevante buisleidingen dienen in het bestemmingsplan bestemd te worden en voorzien te worden van stroken waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen (druk van 10 atmosfeer en hoger), leidingen met een diameter van tenminste 50 cm met een regionale functie en optisch vrije paden.

In de nabijheid van het plangebied komt een groot aantal soorten leidingen en kabels voor (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen etc.). Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met infrastructuur. In het plangebied sec zijn geen leidingen aanwezig. Ten zuiden van de Rijksweg A 59 ligt een hoofdtransportleiding van het aardgasnet.

Tussen de Tongerlostraat en het plangebied ligt een gemeentelijke groenstrook van zes meter breed. Hierin is een groenstructuur aanwezig alsmede een rioleringsleiding. Deze strook is voor de ontwikkeling van het plan slechts relevant in verband met de aanleg van uitritten.

Voor het overige liggen door het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen, noch liggen nabij het plangebied kabels en leidingen die van beperkende invloed zijn op de bouw- of gebruiksmogelijkheden van het plangebied.

5.6 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) heeft tot doel de risico's voor de burger te minimaliseren. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

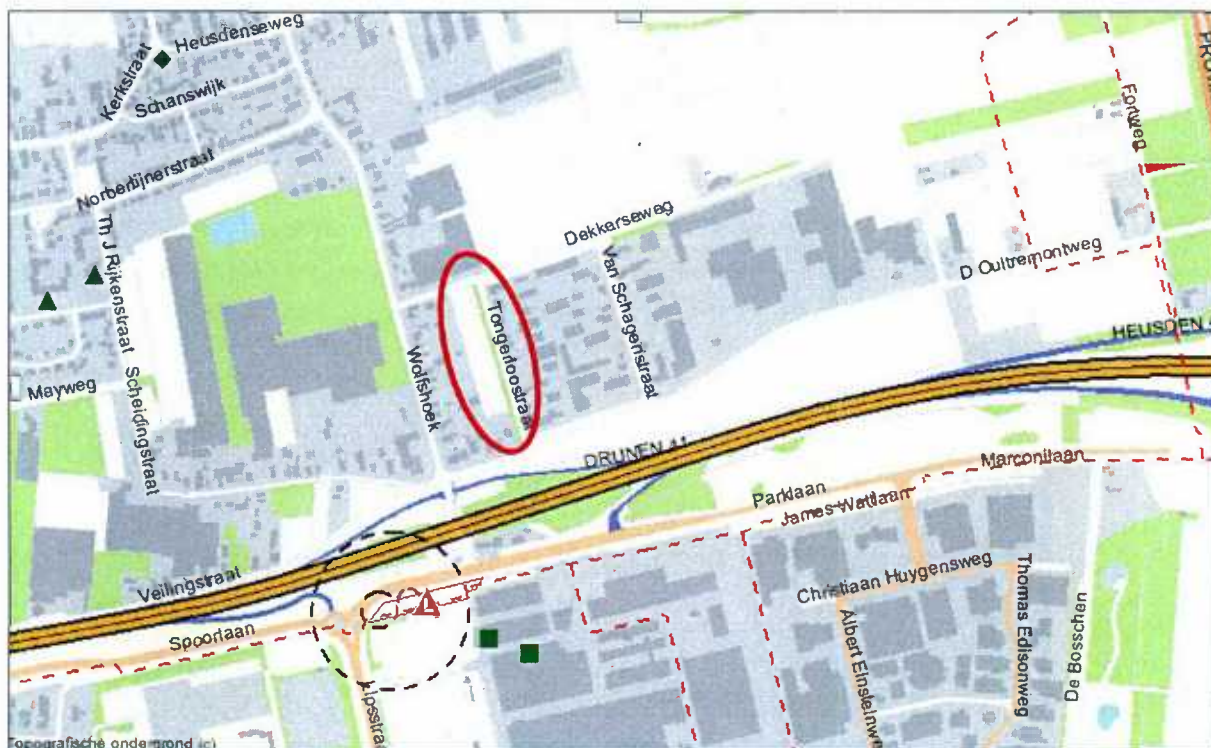
Het plangebied is momenteel een landbouwperceel. In het plangebied zelf komen derhalve geen Bevi-inrichtingen voor. Voorts zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen inrichtingen aanwezig waar het Bevi op van toepassing is, of binnen het invloedsgebied van risicovolle bedrijven.

Voorts ligt het plangebied buiten het invloedsgebied ($PR=10^{-8}$) van inrichtingen die wel onder het Bevi vallen. Van opslag van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving is dus geen sprake. De externe veiligheidsaspecten van risicovolle inrichtingen voor

het plangebied zijn aanvaardbaar. Ook is de locatie niet gelegen binnen de zone van een LPG-installatie of LPG-tankstation.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen transportassen gelegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen waarvan het invloedsgebied en/of de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour reikt tot over het plangebied. Dit geldt ook voor de ten zuiden van het plangebied gelegen rijksweg A59. Over de rijksweg A59 vindt weliswaar transport van gevaarlijke stoffen plaats maar de locatie is gelegen buiten de plaatsgebonden risico. Hierdoor vormt de normstelling externe veiligheid geen belemmering voor de bouw van bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt in het kader van het Basisnet Weg de A59 gekwalificeerd als een groene weg waar geen ruimtelijke beperkingen voor gelden.

De hoofdtransportleiding van het aardgasnet ten zuiden van de A59, ligt op ruime afstand van het plangebied en vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Afbeelding 11. Uitsnede risico contourenkaart provincie Brabant

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden, de 'Wet Luchtkwaliteit'. Een belangrijk verschil met het Besluit luchtkwaliteit 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Een project is

NIBM als deze een toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentraties van die stof (interim-periode). Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

De regeling NIBM geeft invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- Inrichtingen.

Getoetst² is of in een worst case scenario de ontwikkeling de grens voor 'in betekende mate' overschrijdt. Hieronder wordt de conclusie weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Uit de resultaten van de berekeningen van de luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie voor de realisatie van een bedrijvengedeelte aan de Tongeloostraat te Elshout, kan worden geconcludeerd dat er geen overschrijdingen zijn geconstateerd van de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit.

Dit betekent dat de nieuwe plannen uit oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmering ondervinden.

5.8 Geur

Gezien er slechts bedrijven met een maximale milieucategorie twee worden toegestaan in het plangebied, is het niet te verwachten dat de activiteiten van deze bedrijven leiden tot geurhinder. In een milieuvergunning kunnen nadere eisen aan de te vestigen bedrijven worden gesteld die eventuele geurhinder moeten beperken, of voorkomen.

5.9 Conclusie

In voorliggende rapportage is de onderbouwing weergegeven voor de realisatie van een zestal kavels met de mogelijkheid per kavel een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoningen te realiseren. Deze realisatie van de bedrijfsgebouwen met de bedrijfswoningen vormen geen belemmering voor de omgeving.

Om aan te tonen de nieuwe functies mogelijk zijn op deze locatie zijn diverse deelonderzoeken uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er met uitzondering van het akoestische aspect geen belemmeringen zijn.

Akoestisch aspect

Wat betreft het akoestisch aspect blijkt uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek dat voor de noordelijke drie percelen een ontheffing aangevraagd moet worden in verband met de geluidsbelasting. De berekende geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde maar blijft onder de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Voor de zuidelijke drie percelen geldt dat de

² Rapportage Wet Luchtkwaliteit Tongeloostraat Elshout; Buro Ros (09.0602); 14 september 2009

geluidsbelasting de maximale ontheffingswaarde overschrijdt. Hier zijn dan op dit moment ook geen bedrijfswoningen toegestaan.

6. FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het plangebied is voor wat betreft de financiën voor risico van eigenaar c.q. ontwikkelaar.

Tussen de gemeente en de eigenaar/ontwikkelaar wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijk draagvlak

Het voornemen tot ontwikkeling van deze locatie Tongerlostraat heeft terinzage gelegen van **PM** tot **PM**. Gedurende deze periode zijn **wel/geen** reacties ingediend.

BIJLAGE I - VIGERENDE AGRARISCHE BESTEMMING

heu05v12

-13-

ARTIKEL 7. AGRARISCH GEBIED ZONDER BEBOUWING

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Agrarisch gebied zonder bebouwing" aangewezen gronden zijn bestemd voor uitoefening van het agrarisch bedrijf.

B. Bebouwingsregeling

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen sleuvsilo's zijnde, worden gebouwd ten dienste van het in lid A. genoemde doeleinde en met een hoogte van maximaal 2,5 m.

C. Gebruiksregeling

Onder strijdig gebruik van de grond als bedoeld in artikel 4 lid 1 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden:

- a. als kampeerterrein;
- b. als staanplaats voor onderkomens, wagens en kramen voor de uitoefening van detailhandel;
- c. als parkeerterrein of stallingsplaats voor al dan niet aan het gebruik onttrokken (onderdelen van) rij- of voertuigen;
- d. als opslag-, stort- en/of lozingsplaats.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

PROJECTBESLUIT "Tongerloostraat"

GEMEENTE HEUSDEN



Ordito B.V.
Resultaat in Recht en Ruimte
Postbus 94
5126 ZH GILZE

Tel. 0161-801022
E-mail: info@ordito.nl
Website: www.ordito.nl
KvK: 18078087

Bijlage 1. Uitgangspunten watertoets Waterschap Aa en Maas



Waterschap Aa en Maas

Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

1. *Wateroverlastvrij bestemmen*

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

2. *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

3. *Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"*

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden - bergen - afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

4. *Hydrologisch neutraal ontwikkelen*

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

5. *Water als kans*

"Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur"). Dat is erg jammer, want "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc.

6. *Meervoudig ruimtegebruik*

"Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het

flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

7. *Voorkomen van vervuiling*

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

8. Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a) ruimteclaims voor waterberging
- b) ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- c) aanwezigheid en ligging watersysteem
- d) aanwezigheid en ligging waterkeringen
- e) aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de voorschriften en de plankaart aandacht besteed moeten worden.

Bijlage 2. Berekening wateropgave met behulp van HNO-tool

Algemeen

Naam project: Tongerlostraat
Contactpersoon initiatiefnemer:
Datum: 26-04-2010



Waterschap
Aa en Maas

Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	0	m ²
Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Nieuw totaal verhard oppervlak	5600	m ²
Netto te compenseren oppervlak	5600	m ²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	5600	m ²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m ²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	0.0	m + NAP
GHG	-0.6	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	0.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.5	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.6	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.7	m

Afvoercoëfficiënten voorziening

Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.67	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	1.34	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	0	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	268	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	355	m ³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	0	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	0	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	0	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	0	m ³
T=100 jaar	0	m ³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	447	m ²
Berging bij T=10 jaar	268	m ³
Berging bij T=100 jaar	355	m ³
Afvoer capaciteit bij T=10 jaar	1.4	m ³ /uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	42	m ³
------------------------	----	----------------

Toelichting



Waterschap
Aa en Maas

Neerslag die valt op verhard oppervlak wordt sneller naar het oppervlaktewater afgevoerd dan neerslag die op onverhard oppervlak valt. In het geval dat er verharding wordt aangelegd op een locatie waar eerst geen verharding aanwezig was, is er dus sprake van een versnelde lozing naar het oppervlaktewater. Dit heeft gevolgen voor de aanvulling van het grondwater en de afvoer uit het projectgebied bij neerslagsituaties. Deze gevolgen dienen gecompenseerd te worden door infiltratie en berging in het projectgebied.

Opmerkingen

<geen>

PLANREGELS

PROJECTBESLUIT "Tongerloostraat"

GEMEENTE HEUSDEN



Ordito B.V.
Resultaat in Recht en Ruimte
Postbus 94
5126 ZH GILZE

Tel. 0161-801022
E-mail: info@ordito.nl
Website: www.ordito.nl
KvK: 18078087

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3 Bedrijf	7
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	9
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	9
Artikel 5 Algemene bouwregels	10
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	11
Artikel 7 Algemene ontheffingsregels	12
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels	13
Artikel 9 Algemene procedureregels	14
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	15
Artikel 10 Overgangsrecht	15
Artikel 11 Slotregel	16

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan:**
de ruimtelijke onderbouwing 'Tongerloostraat' van de gemeente Heusden;
2. **bestemmingsplan :**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.PBTongerloostraat-VO01 met de bijbehorende regels en bijlagen;
3. **aanduiding :**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
4. **aanduidingsgrens :**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
5. **aan-huis-verbonden-bedrijf:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang dusdanig is dat de activiteit in een woning en/of daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
6. **aan-huis-verbonden-beroep:**
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
7. **achtergevelrooilijn:**
de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. Indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan;
8. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
9. **bedrijfsgebouw:**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
10. **bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden) van een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

11. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
12. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
13. **bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan worden onderscheiden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
14. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
15. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
16. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
17. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
18. **detailhandel :**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
19. **detailhandel in auto's:**
detailhandel in automobielen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
20. **detailhandel in volumineuze goederen:**
detailhandel die vanwege de aard en omvang van de goederen een groot oppervlakte van minimaal 1.400 m² vvo per detailhandelsvestiging nodig heeft voor uitstalling, zoals detailhandel in woninginrichting, keukens, sanitair en bouwmarkten;
21. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
22. **geluidzoneringsplichtige inrichting:**
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het perceel van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;
23. **hoofdgebouw:**
een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

24. **recreatief medegebruik:**

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

25. **risicovolle inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

26. **seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

27. **voorgevel:**

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel;

28. **voorgevelrooilijn:**

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. **de goothoogte van een bouwwerk :**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. **de bouwhoogte van een bouwwerk :**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. **de inhoud van een bouwwerk :**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. **de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- e. **het bebouwingspercentage:**
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwvlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorend tot categorie 1 tot en met 2 van de in bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
- b. bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met de daarbij horende:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden

Niet tot de bestemming wordt gerekend:

- o het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 70%.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevelrooilijn mag worden overschreden met een erker, balkon of luifel, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 - 2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - 4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. bij aanwezigheid van een bedrijfswoning mogen de bedrijfsgebouwen uitsluitend achter de bedrijfswoning gesitueerd worden of tenminste 3 meter achter voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven;
- d. de afstand van één van de zijdelingseperceelsgrenzen tot aan de bedrijfsgebouwen dient minimaal 3 meter te bedragen;

3.2.3 Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de woning dient in de voorgevelrooilijn gebouwd te worden;

- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
- d. de bouwhoogte niet meer dan bedragen 10 m;
- e. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³;

3.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij een bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- c. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van antennes en reclamemasten mag niet meer bedragen dan 15 m;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing indien dit noodzakelijk is:

- a. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. ter bevordering van de verkeers- en brandveiligheid en sociale veiligheid.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. van het bepaald in [artikel 3 lid 2.1](#) ten behoeve van het vergroten van het bebouwingspercentage tot 90%, met dien verstande dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt;

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) ten behoeve van het toestaan van bedrijven welke niet voorkomen in de aangeduide categorieën van de in bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten', met dien verstande, dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane categorieën.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand tot enige grens van bouwwerken, die rehtens, in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 7 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van deze regels:

- a. en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- c. ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- d. ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,26 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het realiseren van kinderopvang, mits:

- a. de situering van de kinderopvang in overeenstemming is met de ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen aan te houden afstanden ten opzichte van risicovolle inrichtingen;
- b. wordt voldaan aan de bouwregels zoals gesteld in de bestemming die ten behoeve van het realiseren van de kinderopvang wordt gewijzigd.

Artikel 9 Algemene procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van een ontheffing en het stellen van nadere eisen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en wethouders, geldt de volgende procedure:

- a. het voornemen wordt gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en tevens langs elektronische weg kennisgegeven;
- b. het voornemen ligt vervolgens twee weken ter inzage op het gemeentehuis;
- c. gedurende de periode van de terinzagelegging kunnen belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders;
- d. na afloop van de termijn van de terinzagelegging beslissen burgemeester en wethouders omtrent de ontheffing respectievelijk nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde [artikel 10 lid 1 onder a](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld [artikel 10 lid 1 onder a](#) met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld [artikel 10 lid 2 onder a](#) te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde [artikel 10 lid 2 onder a](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het projectbesluit 'Tongerloostraat'

Aldus vastgesteld door het college in de vergadering van -----

De Burgemeester,

De Secretaris,

BIJLAGEN BIJ PLANREGELS

PROJECTBESLUIT "Tongerloostraatt"

GEMEENTE HEUSDEN



Ordito B.V.
Resultaat in Recht en Ruimte
Postbus 94
5126 ZH GILZE

Tel. 0161-801022
E-mail: info@ordito.nl
Website: www.ordito.nl
KvK: 18078087

Bijlage 1. Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten

behorende bij de planregels van
het projectbesluit 'Tongerloostraat' van de
gemeente Heusden

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

- niet van toepassing of niet relevant

< kleiner dan

> groter dan

= gelijk aan

cat. categorie

e.d. en dergelijke

kl. klasse

n.e.g. niet elders genoemd

o.c. opslagcapaciteit

p.c. productiecapaciteit

p.o. productieoppervlak

b.o. bedrijfsoppervlak

v.c. verwerkingscapaciteit

u uur

d dag

w week

j jaar

B bodemverontreiniging

C continu

D divers

L luchtverontreiniging

Z zonering op basis van Wet geluidhinder

R risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)

V vuurwerkbesluit van toepassing

G goederenvervoer

P personenvervoer

1	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW
2	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW
3	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN
6	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING
8	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.
10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN
12	VERWERKING VAN TABAK
13	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL
14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT
15	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)
16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.
17	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN
58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA
19	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN
20	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN
22	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF
23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN
24	VERVAARDIGING VAN METALEN
25, 31	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)
27, 28, 33	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN
26, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS
26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.
26, 33	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.
26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN
29	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS
30	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)
31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.
38	VOORBEREIDING TOT RECYCLING
35	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER
36	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER
41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID
45, 47	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS
46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING
47	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING
49	VERVOER OVER LAND
50, 51	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT
52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER
53	POST EN TELECOMMUNICATIE
64, 65, 66	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN
41, 68	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED
77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN
62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE
72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING
84	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN
85	ONDERWIJS
86	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG
37, 38, 39	MILIEUDIENSTVERLENING
94	DIVERSE ORGANISATIES
59	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE
96	OVERIGE DIENSTVERLENING

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT

35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
36	-											
36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41, 42, 43	-											
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
45, 47	-											
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
473	0	Benzineservicestations:										
473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
46	-											
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
46735	4	zand en grind:										
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		

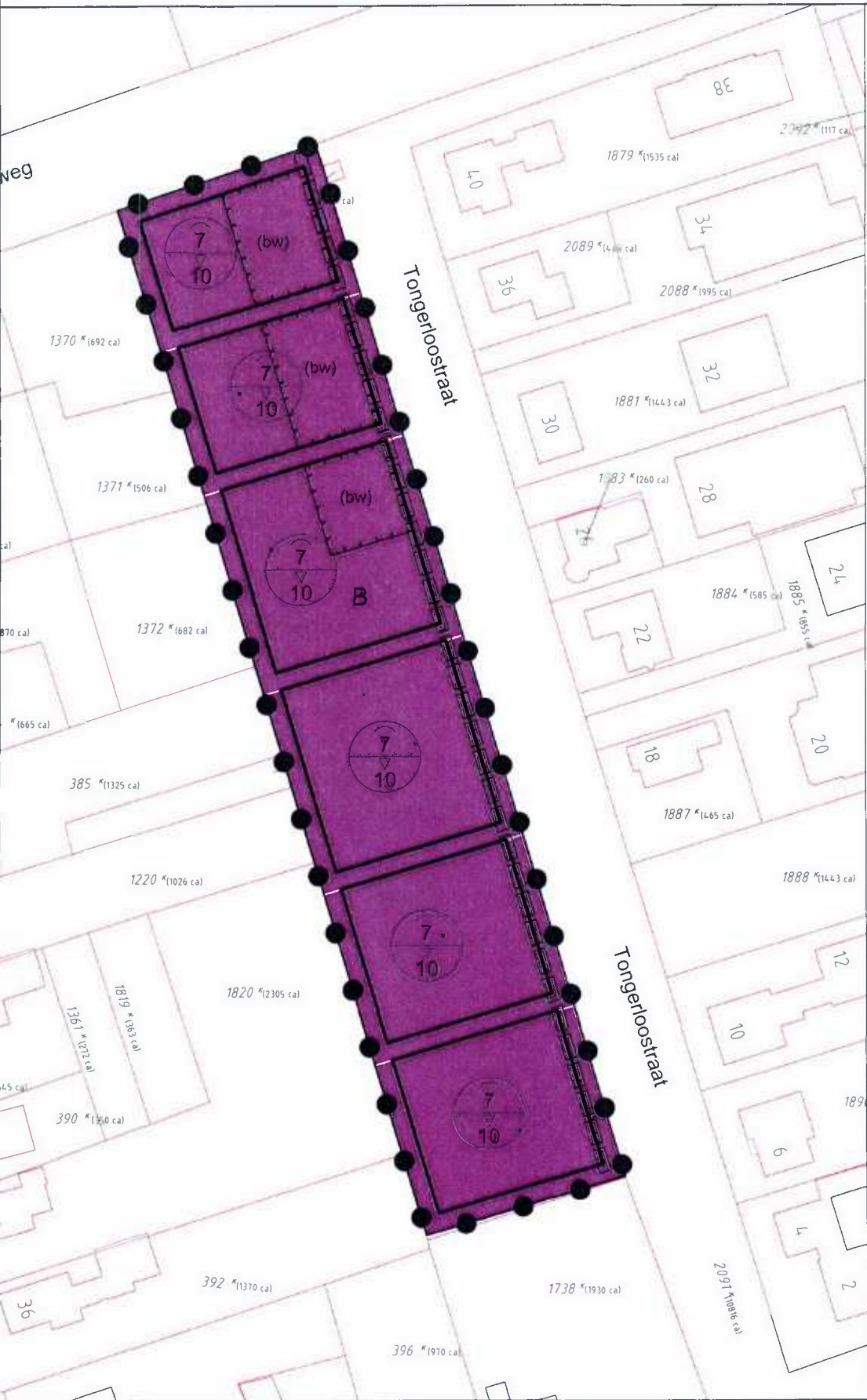
SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT

64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
41, 68	-											
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
77	-											
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
62	-											
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
72	-											
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
84	-											
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
85	-											
85	-	ONDERWIJS										
852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
86	-											
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8621,		Artsenpraktijken, klinieken en	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT

8622, 8623		dagverblijven										
8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
37, 38, 39	-											
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
94	-											
94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
59	-											
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
931	0	Schietinrichtingen:										
931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	-											
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9603	0	Begraafondernemingen:										
9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 2. Visualisatie



LEGENDA

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

Bedrijf

Bouwvlakken

Bouwvlak

Functieaanduidingen

Bedrijfswoning

Figuren

Gevellijn

Maatvoeringen

Maximale goot- en bouwhoogte (m)

Verklaringen

Kadastrale ondergrond



Visualisatie

Projectbesluit Elshout
Zes bedrijfsunits met bedrijfswoningen aan de Tongerlostraat
Tongerloostraat, Elshout

Opdrachtgever: Dhr. Ton van Son

Gemeente: Heusden

Datum: 08-04-2010

Getekend: BM

Schaal: 1:1000

Formaat: A4

Voorontwerp 04-06-2010

Ontwerp

Vastgesteld

