

# Nota van wijzigingen

Behorende bij



## bestemmingsplan 'Drunen Herziening 2014'

*Vastgesteld in de raadsvergadering van 6 november 2014*

### **Toelichting**

Behalve wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen, zijn er ook ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. In de matrix op de volgende pagina is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan gewijzigd is.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
1.	Regels, artikel 5.1 & 5.5	In de bestemmingsplansystematiek van Heusden verbiedt de bestemming Bedrijf het opslaan van goederen voor de voorgevellijn. Dat verbod is opgenomen in de bestemmingsomschrijving. In de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen is dat echter opgenomen onder de bepalingen voor strijdig gebruik. Dat is logisch, aangezien de bestemmingsomschrijving juist een positieve opsomming is. De bepaling voor strijdig gebruik is vervolgens een verdere verfijning en maakt een uitzondering. Omwille van de eenduidigheid is het verbod daarom verplaatst naar artikel 5.5.	In artikel 5.1 wordt de onderstaande bepaling verwijderd en deze wordt toegevoegd als sub b aan artikel 5.5.  <i>Niet tot de bestemming wordt gerekend het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan.</i>
2.	Verbeelding	Een deel van het perceel Bosscheweg 65 is ook opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijfslocatie Bosscheweg. Het is overbodig om het perceel in beide bestemmingsplannen op te nemen. Daarom wordt dat deel van het perceel uit het bestemmingsplan Drunen Herziening gelaten.	De plangrens wordt aangepast ter plaatse van het perceel Bosscheweg 65. De plangrens wordt afgestemd op die van het bestemmingsplan Bedrijfslocatie Bosscheweg.
3.	Regels, artikelen 7.2.2.d en 16.2.1.e	De handhaving van de zogenaamde 'Langstraatverkaveling' is op verschillende plaatsen vastgelegd in het bestemmingsplan, door een bepaling dat de nok van een hoofdgebouw in een bepaalde richting bebouwd moet worden. Per abuis is de nokrichting parallel aan de naastgelegen weg vastgelegd. In de vigerende plannen is dat	De betreffende regel wordt aangepast in:  <i>Ter plaatse van de bouwaanduiding 'nokinrichting' mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd met de nok noord-zuid georiënteerd.</i>

	echter in een noord-zuidrichting (oftewel haaks op de weg).	
4.	Toelichting, paragraaf 1.3 In de paragraaf met vigerende bestemmingsplannen ontbreekt het bestemmingsplan Dillenburg. De paragraaf is daardoor onvolledig.	De onderstaande passage wordt aangepast met de dikgedrukte delen.  Voor het plangebied gelden nu in hoofdzaak <b>drie</b> bestemmingsplannen: Drunen Noord, Drunen Zuid en Dillenburg.  Het bestemmingsplan Drunen Noord is vastgesteld op 29 september 2009 en is (gedeeltelijk) onherroepelijk geworden op dezelfde datum. Het bestemmingsplan Drunen Zuid is vastgesteld op 15 juni 2010 en (gedeeltelijk) onherroepelijk geworden op 26 oktober 2010. Het bestemmingsplan Dillenburg is vastgesteld op 18 december 2012 en is onherroepelijk geworden op 7 februari 2013.
5.	Verbeelding Aan de Bruneilaan is in het verleden een ruimtelijke procedure doorlopen voor de bouw van een appartementengebouw van 25 appartementen en 4 patiowoningen. Dat aantal is niet vastgelegd in het bestemmingsplan Drunen Herziening 2014. Omwille van de duidelijkheid en rechtszekerheid is dat alsnog opgenomen.	De genoemde woningaantallen zijn opgenomen op de verbeelding, conform onderstaande schets.



<p>6. Verbeelding Regels, artikel 9.1</p>	<p>Op het perceel kadastraal bekend Drunen, sectie L, nummer 3635 (Obrechtstraat 10 en 12) is al sinds 1988 een bovenwoning aanwezig. Zowel het geldende bestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan Drunen Herziening 2014 bevatten daarvoor geen passende regeling. De raad voorziet daarin met het opnemen van de aanduiding 'woning'.</p>	<p>De aanduiding 'woning' is opgenomen op de verbeelding, er plaatse van het bestaande bouwvlak.</p> <p>Aan artikel 9.1 is sub i. toegevoegd:</p> <p><i>Eén woning, ter plaatse van de aanduiding 'woning'.</i></p>
<p>7. Verbeelding</p>	<p>Op het perceel kadastraal bekend Drunen, sectie L, nummer 5015 zijn al vele jaren legaal twee horecabedrijven aanwezig. Zowel</p>	<p>De aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 4' is opgenomen op de verbeelding (zie schets hieronder, aanduidingsgebied in paars weergegeven).</p>

het geldende bestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan Drunen Herziening 2014 bevatten daarvoor geen passende regeling. Om horeca ter plaatse mogelijk te maken is een aanduiding noodzakelijk. Het gaat in dit geval om een restaurant en een partycentrum, respectievelijk categorie 1 en 4. Met het opnemen van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 4' voorziet de raad in een passende regeling.

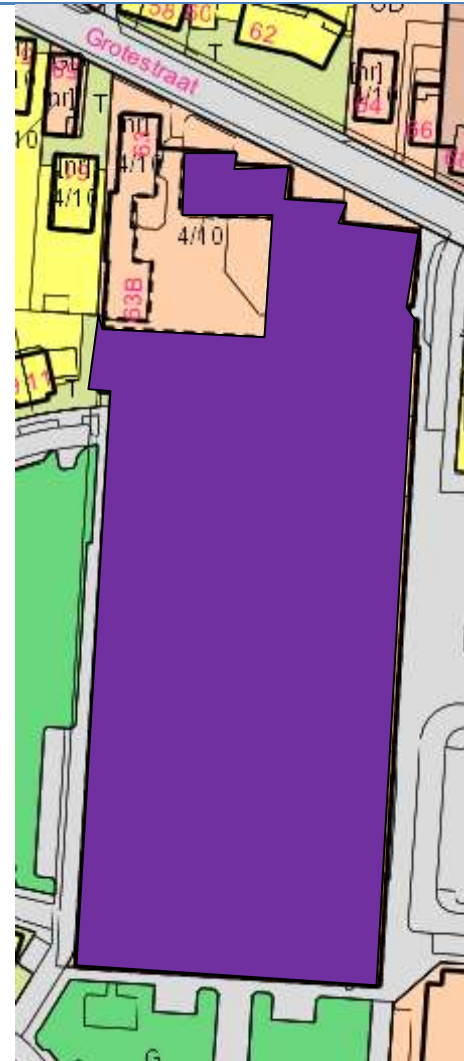


**8.** Verbeelding

Ter plaatse van het gebouw De Voorste Venne bevat de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - categorie B'. Die aanduiding komt niet terug in de regels. Oorsprong van de aanduiding is het geldende bestemmingsplan Drunen Zuid. Daarin zijn alleen bedrijven in milieucategorie A mogelijk en is met de aanduiding ook categorie B mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan

De aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - categorie B' is van de verbeelding verwijderd ter plaatse van het gebouw De Voorste Venne (zie schets hieronder, aanduidingsgebied in paars weergegeven).

Drunen Herziening 2014 zijn beide categorieën bij recht mgoelijk en heeft de aanduiding dus geen functie meer. Hij kan worden verwijderd.



9. Verbeelding

Zienswijze 1.

Ter plaatse van de rode lijn op onderstaande schets is de gasleiding en de bijbehorende belemmeringenstrook opgenomen.



10. Verbeelding

Zienswijze 2.

Ter plaatse van de oranje lijn op onderstaande schets is de gasleiding en de bijbehorende belemmeringsstrook correct opgenomen.



11. Regels, artikel 18.3

Zienswijze 3.

Artikel 18.3 is uitgebreid met een extra lid:

<p><b>12.</b> Verbeelding (ter plaatse van het gasontvangstation aan de Zonnebloemlaan)</p> <p>Regels, artikel 5.2</p>	<p>Zienswijze 4.</p>	<p><i>c. dat er geen kwetsbare objecten zijn toegestaan.</i></p> <p>Ter plaatse van het gasontvangstation is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation' opgenomen.</p> <p>Artikel 5.2 is aangevuld met:</p> <p><b>5.2.7 Bouwwerken ten behoeve van het gasontvangstation</b></p> <p>Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van het gasontvangstation, gelden de volgende bepalingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het gasontvangstation mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation';</li> <li>b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 4 m;</li> <li>c. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings bij het gasontvangstation bedraagt niet meer dan 2,5 m.</li> </ol>
<p><b>13.</b> Verbeelding (ter plaatse van het gasontvangstation aan de Zonnebloemlaan)</p> <p>Regels, artikel 23</p>	<p>Zienswijze 5.</p>	<p>De aanduiding 'veiligheidszone' op de verbeelding is gewijzigd naar de aanduiding 'Veiligheidszone – gasontvangstation'.</p> <p>Aan artikel 23 zijn de volgende regels toegevoegd:</p> <p><b>23.7 Veiligheidszone - gasontvangstation</b></p> <p><i>23.7.1 Aanduidingsregels</i></p> <p>In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, gelden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - Gasontvangstation' de volgende regels; er mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd danwel opgericht; de bouw van beperkt kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen een afstand van 4 m vanaf het gasontvangstation.</p> <p><i>23.7.2 Specifieke gebruiksregels</i></p> <p>Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten.</p> <p><i>23.7.3 Wijzigingsbevoegdheid</i></p>



Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'Veiligheidszone - Gasontvangstation' wordt verwijderd, mits de betreffende activiteiten ter plaatse zijn beëindigd.

14. Verbeelding Zienswijze 7.

Op het perceel kadastraal bekend sectie L, nummer 1441 is de bestemming gewijzigd in de bestemming Wonen en is er een apart bouwvlak ingetekend op de verbeelding. De bouwvlakken worden zoals de onderstaande schets weergeeft met een dikke zwarte lijn.



15. Verbeelding Zienswijze 8.

Onderstaande rood omlijnde gronden zijn in het plangebied van het bestemmingsplan opgenomen en hebben de bestemming Groen gekregen.



<p><b>16.</b> Regels, artikelen 13.1.c. en 14.1.b.</p>	<p>Met het benoemen van voorzieningen voor langzaam verkeer gaat het bestemmingsplan verschillend om. Omwille van eenduidigheid en duidelijkheid zijn de regels op elkaar aangepast.</p>	<p>De woorden 'fiets- en voetpaden' zijn vervangen door 'voorzieningen voor langzaam verkeer'.</p>
<p><b>17.</b> Verbeelding (ter plaatse van perceel DNN00L00037)  Regels, 16.1</p>	<p>De provincie Noord-Brabant heeft kort geleden het verzoek ingediend om voor het perceel DNN00L00037 naast de bestemmingen Wonen en Tuin in het bestemmingsplan ook de mogelijkheid van parkeren te regelen.</p> <p>De noodzaak voor de parkeerplaatsen komt voort uit het nabijgelegen partycentrum. De daarvoor aangewezen parkeerplaatsen aan de openbare weg verdwijnen in de toekomst. Het partycentrum heeft daarom nieuwe parkeerplaatsen nodig, omwille van een voortzetting van de bedrijfsvoering.</p>	<p>Op percelen DNN00L00037 en (een deel van) DNN00L00036 is de aanduiding 'specifieke vorm van gebruik – parkeren' opgenomen. Zie onderstaande afbeelding.</p>

Het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein past binnen gemeentelijk beleid. Hiermee wordt belasting van de openbare ruimte voorkomen.

Milieukundig zijn er geen belemmeringen voor het gebruik als parkeerterrein. Momenteel is woongebruik toegestaan. De bodemhygiëne stelt minder eisen aan de bodem als er parkeerplaatsen komen. De parkeerplaatsen leveren op hun beurt niet tot een verslechtering van de bodemkwaliteit. Akoestisch gezien levert het parkeerterrein geen onevenredige overlast op voor gevoelige objecten. De woningen aan de Eindstraat liggen op voldoende afstand en worden beschermd door de spoordijk. Daar komt bij dat er programmatisch niets verandert. Nu wordt er immers ook geparkeerd bij het partycentrum.

Het aanleggen van een parkeerterrein vereist geen bodemingrepen die eventuele archeologische waarden kunnen verstoren. Doordat de parkeerplaatsen meer naar het oosten komen te liggen, komt de molen meer vrij te staan, wat het cultuurhistorische karakter ten goede komt.

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan gesteld worden dat de meest voorname belanghebbenden juist



In de artikelen 12.1. en 16.1. is toegevoegd als extra lid:

*Parkeervoorzieningen, anders dan behorend bij een woning en openbaar toegankelijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gebruik – parkeren'.*

profijt hebben van de transformatie. Het partycentrum verzekert zich van een goede parkeervoorziening en de huidige eigenaar (provincie) verzoekt zelf om de wijzigingen. De naastgelegen woning (nr. 10) is tevens in eigendom van de provincie. Het perceel is verder ingesloten door de A59 en de spoordijk.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid is dus aangetoond.

**18. Verbeelding**

Er is recent een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een woning op het perceel Burgemeester Stiegerstraat 44. De woning heeft een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter. Het bestemmingsplan kan aangepast worden aan deze vergunning.

Er zijn geen onevenredig nadelige gevolgen voor de woonomgeving omdat:

1. Ligging van de kavel op de kop van een rij vrijstaande/ halfvrijstaande en rijwoningen, evenals de ligging naast speelterrein.
2. Hoogte wijkt niet dusdanig af van naastgelegen kavels dat deze er niet bij zou passen. De woningen aan de Burg. v/d Heijdenstraat en de Schoolstraat hebben ook een maximale goot- en nokhoogte van 7 en 11 meter.
3. In de directe omgeving zijn daarnaast nog meerdere panden te vinden met een hogere nok (bv. het

De aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' zijn verwijderd van het perceel Burgemeester Stiegerstraat 44.

appartementencomplex op de hoek van de Schoolstraat)

4. Verschil in hoogte komt meer voor in de oude kern en oudere straten in Drunen. Die verschillende goot- en nokhoogten zorgen juist voor de dorpse sfeer die past bij de kern Drunen.
5. Daarnaast is 7 en 11 meter de standaard maximale goot- en nokhoogte in nagenoeg de hele gemeente Heusden (standaard geldt dus overal 7 en 11 meter). Afgelopen jaren zijn diverse 'specifieke' aanduidingen losgelaten.