

BESTEMMINGSPLAN

‘Onsenoortsestraat 11, Nieuwkuijk’

NL.IMRO.0797.BPonsenoortsestr11-VG01

Datum: 5 juli 2022

Versie: Vastgesteld

Colofon	
Titel:	Bestemmingsplan 'Onsenoortsestraat 11, Nieuwkuijk'
	Toelichting
IMRO-code:	NL.IMRO.0797.BPonsenoortsestr11-VG01
Versie:	Vastgesteld
Auteur:	N.W.R. Steijvers
Opdrachtnemer:	Pro Ruimte B.V.
	Modelleur 4
	5171 SL Kaatsheuvel
Telefoon:	0416 759779
Email:	info@proruimte.nl
Website:	www.proruimte.nl
Contactpersoon:	Niels Steijvers
Telefoon:	0682965973
Email:	niels.steijvers@proruimte.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet van de toelichting	7
2	Beschrijving van de huidige situatie	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Historische ontwikkeling	8
2.3	Stedenbouwkundige structuur	9
2.4	Plangebied en omliggende bebouwing	9
3	Planbeschrijving	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Ontwikkelingen	11
3.3	Bouwplan	11
3.4	Strijdigheid geldend bestemmingsplan	11
4	Relevant ruimtelijk beleid	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Europees beleid	12
4.3	Rijksbeleid	13
4.4	Provinciaal beleid	14
4.5	Gemeentelijk beleid	16
5	Milieu- en omgevingsaspecten	18
5.1	Inleiding	18
5.2	Bodem en asbest	18
5.3	Verkeer en parkeren	19
5.4	Bedrijven en milieuzonering	19
5.5	Geluid	20
5.6	Agrarische geurhinder	21
5.7	Luchtkwaliteit	21
5.8	Watertoets	22
5.9	Flora en fauna	24
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	26
5.11	Externe veiligheid	28
5.12	Milieueffectrapportage	30
5.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	31
6	Toelichting op de regels	32
6.1	Inleiding	32
6.2	Opzet regels	32

6.3	Nadere toelichting op de regels	33
7	Uitvoerbaarheid	34
7.1	Inleiding.....	34
7.2	Financiële haalbaarheid.....	34
7.3	Kostenverhaal.....	34
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
8.1	Inleiding.....	35
8.2	Omgevingsdialoog	35
8.3	Zienswijzen	35
Bijlagen:.....		36
	Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek	36
	Bijlage 2: Digitale watertoets	36

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens op de locatie van een deel van het perceel met bedrijfsbestemming aan de linkerzijde van het huis aan de Onsenoortsestraat 11 in Nieuwkuijk, de bestemming te wijzigen naar een perceel met bestemming 'Wonen' en te betrekken bij het bestaande woonerf. Hiermee krijgt het plangebied dezelfde regelgeving als de rest van het woonerf.

Het initiatief is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om dit initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied te worden herzien. Voorliggend document voorziet in de benodigde partiële bestemmingsplanwijziging.

1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

De planlocatie betreft perceel 6220 aan de Onsenoortsestraat 11 in Nieuwkuijk. Het perceel wordt nu gedeeltelijk gebruikt als tuin. Op het perceel ten westen van het plangebied is een woonhuis gevestigd en op het perceel ten oosten een bedrijfspand. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Vlijmen, sectie H, nummer 6220 en heeft een oppervlakte van circa 345 m².

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied in een bebouwingslint met overwegend woningen. Het woonhuis van de initiatiefnemer, Onsenoortsestraat 11, ligt tussen twee percelen met een gemengde- en bedrijfsbestemming.



Globale ligging plangebied (bron: www.google.nl/maps)

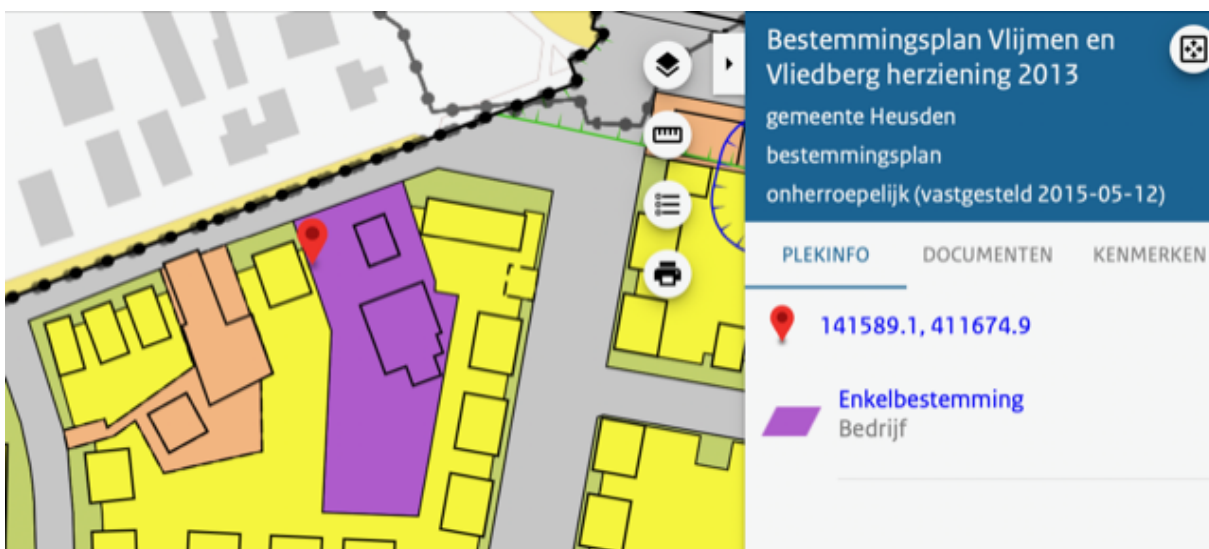


Gedetailleerde ligging plangebied (bron: www.google.nl/maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013', zoals vastgesteld op 12 mei 2015 door de gemeente Heusden. Op deze locatie geldt de bestemming 'Bedrijf'. Voor het woonhuis aan de Onsenoortsestraat 11 geldt de bestemming wonen met een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 5 meter.

Onderstaande afbeelding geeft de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weer.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013 (perceel 6220 met rode bolletje) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede en derde hoofdstuk van deze toelichting geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande- en beoogde situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het bestemmingsplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven en acht komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur en het plangebied en de omliggende bebouwing in de huidige situatie beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

Nieuwkuijk is een langgerekt dorp. Nieuwkuijk was een heerlijkheid van Jan V van Cuijk. Naast Nieuwkuijk lag de heerlijkheid Onsenoort die tot een ander graafschap behoorde. In 1795 behoorde Nieuwkuijk tot het Kwartier van Oisterwijk, terwijl Onsenoort bij het Gewest Holland kwam. In 1807 werd ook Nieuwkuijk bij het Gewest Holland gevoegd, om later bij Noord-Brabant toegevoegd te worden. Tot 1811 hadden Nieuwkuijk en Onsenoort beiden een eigen schepenbank, maar in 1811 werden ze samengevoegd tot een zelfstandige gemeente. In 1935 werd dat gemeente Vlijmen welke in 1997 fuseerde tot gemeente Heusden.

De inwoners leefden vooral van het verbouwen van graan en aardappelen. Tot 1900 werd er ook veel hop verbouwd. Nieuwkuijk maakt deel uit van de Langstraat, een streek die vroeger bekend stond voor de schoen- en lederindustrie. In 1900 begon deze industrie in Nieuwkuijk, wat meer mensen trok naar Nieuwkuijk en omgeving. Echter was dit maar van korte duur, want in 1920 liep het aantal schoenmakerijen terug door een tekort aan personeel.

In 1858 had de plaats Nieuwkuijk circa 1.285 inwoners. Door een ernstige overstroming in 1880 zijn veel inwoners gevlucht naar nabijgelegen plaatsen zoals Drunen, Vlijmen en Tilburg. Het aantal inwoners van Nieuwkuijk is nu circa 2.095 inwoners.



1900



1950



1980



2020

Historische ontwikkeling Onsenoortsestraat 1900 tot heden (bron: topotijdreis.nl)

2.3 Stedenbouwkundige structuur

De kern van Nieuwkuijk wordt gekenmerkt door de eenvoudige straatstructuur. Met één hoofdweg waar de straten op uitlopen. De hoofdweg bestaat uit twee delen: de Onsenoortsestraat en de Nieuwkuijkstraat. Het noorden van Nieuwkuijk wordt gescheiden door de A59. Het noorden bij Onsenoort en net onder de A59 bevat vooral bedrijfsterreinen. De zijstraten van de hoofdweg worden vooral gekenmerkt door woningen en een sportcomplex. De hoofdstraat wordt gekenmerkt door een meer gemengd karakter met woningen, winkels, bedrijven en eetgelegenheden. Bij de zuidkant komt de woonfunctie naar voren als primaire functie.

De bebouwing aan de hoofdweg bevat vooral veel vrijstaande woningen. De zijstraten van de hoofdstaat bestaan veelal uit twee-onder-een-kap woningen en de woonwijken iets verder van de kern zijn een combinatie tussen twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen.

2.4 Plangebied en omliggende bebouwing

Het perceel 6220 is momenteel onderdeel van de bedrijfsbestemming ten oosten van de Onsenoortsestraat 11. Het perceel aan de oostkant (6221) is tevens in eigendom van de initiatiefnemer zelf en bevat een opslagloods aan de zuidkant van het perceel. Aan de westkant van het perceel 6220 staat de woning van de initiatiefnemer. Het perceel 6220 zelf is nog in gebruik als verhard terrein.

Het plangebied grenst met de noordzijde aan de Onsenoortsestraat. Zoals te zien op de tweede foto, is het perceel 6220 gedeeltelijk tuin en gedeeltelijk verhard. Aan de oostkant van het perceel bevindt zich een opslag wat behoort tot de gordijnwinkel, Caspar Dekkers Interieurs, aan de westkant van het plangebied. Het woonhuis dat tussen het perceel en de winkel instaat, is te bereiken via de Onsenoortsestraat.



Voorzijde plangebied in zuidelijke richting (bron: www.google.nl/maps)



Zijaanzicht in zuidwestelijke richting (bron:www.google.nl/maps)



Onsenoortsestraat 11 en 13 in zuidwestelijke richting (bron:www.google.nl/maps)

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Daarnaast wordt beschreven op welke punten het initiatief afwijkt van het geldende bestemmingsplan.

3.2 Ontwikkelingen

Het bestaande perceel 6220 wordt van bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' veranderd. Het plangebied wordt bij het woonperceel aan de Onsenoortsestraat 11 betrokken. Het perceel wordt hiermee bij het woonerf van de bestaande woning getrokken als zone voor bijgebouwen. Hiermee valt het perceel, als onderdeel van het woonerf, onder dezelfde regelgeving als de rest van het huidige woonerf van de Onsenoortsestraat 11 conform 'Bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013'.

3.3 Bouwplan

Het plan betreft slecht een planologische wijziging, waarmee het perceel 6220 onderdeel wordt van het woonerf van de Onsenoortsestraat 11.

3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen wijziging is strijdig met het bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013'. De huidige bestemming van perceel 6220 is 'Bedrijf'. Het gebruiken van dit perceel als woonerf bij de bestaande woning is volgens de bestemmingsomschrijving niet toegestaan. Voor het betrekken van een deel van de bedrijfsgrond bij het woonperceel dient de bestemming te worden gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

4 Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze toelichting afgewogen.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.7 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.8.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.9 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.10 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen is geborgd met het Barro.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een be-

stemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Naast bestemmingsplannen is deze onderbouwingsplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voor dit plangebied geldt dat er niets bijgebouwd wordt en er dus geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er wordt dus voldaan aan de uitgangspunten van de ladder.

4.3.4.1 Wettelijk kader

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

4.3.4.2 Uitwerking

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat beschreven vanaf wanneer een stedelijke ontwikkeling zich moet houden aan de Ladder. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling, die Ladderplichtig is. Dit betekent dat de Ladder voor de Onsenoortsestraat niet van toepassing is.

4.3.4.3 Conclusie

Aangezien het plan slechts een functiewijziging betreft, blijft het plan binnen de kwantitatieve behoefte van de gemeente Heusden passen. Het plan voldoet dus aan de Ladder.

4.3.5 Conclusie Rijksbeleid

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen en is niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief niet in strijd is met het relevante rijksbeleid.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Brabantse Omgevingsvisie is in december 2018 vastgesteld. De provincie wil met de Omgevingsvisie, vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet, al gaan werken volgens de uitgangspunten behorende bij de Omgevingswet. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Het gaat om ambities op het gebied van energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De provincie blijft ook inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied. De komende 10 jaar ligt er voor de provincie Noord-Brabant een grote woningbouwopgave van circa 120.000 nieuwe woningen, hierna loopt volgens de prognoses de opgave terug in omvang. Deze opgave biedt een kans om tegelijkertijd invulling te geven aan de energieopgave in stedelijk gebied, het klimaatbestendig maken van stedelijke gebieden en de kwaliteit ervan op orde te brengen.

De locatie betreft een planologische wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Aan gezien er geen fysieke veranderingen komen, zijn de principes van duurzame verstedelijking in de Brabantse Omgevingsvisie en de woningbouwopgave niet van toepassing.

4.4.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking.

De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen en heeft de status van:

- Milieuverordening gebaseerd op artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Verordening wegen gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2A Wegenverkeerswet
- Verordening Ontgronden gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet
- Verordening natuurbescherming gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming
- Verordening ruimte gebaseerd op artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Verordening water gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor het past binnen het principe van duurzame verstedelijking ('inbreiding vóór uitbreiding'). De Interim omgevingsverordening moet voorzien in een zekere mate van ruimtelijke kwaliteit en, indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, moet worden voldaan aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plan bestaat uit slechts een functiewijziging binnen bestaand stedelijk gebied. Duurzame verstedelijking is dus niet van toepassing.

Onderhavige ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de regels uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

4.4.3 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met provinciale ruimtelijke belangen en past binnen het relevante ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie 'Plek voor Ideeën'

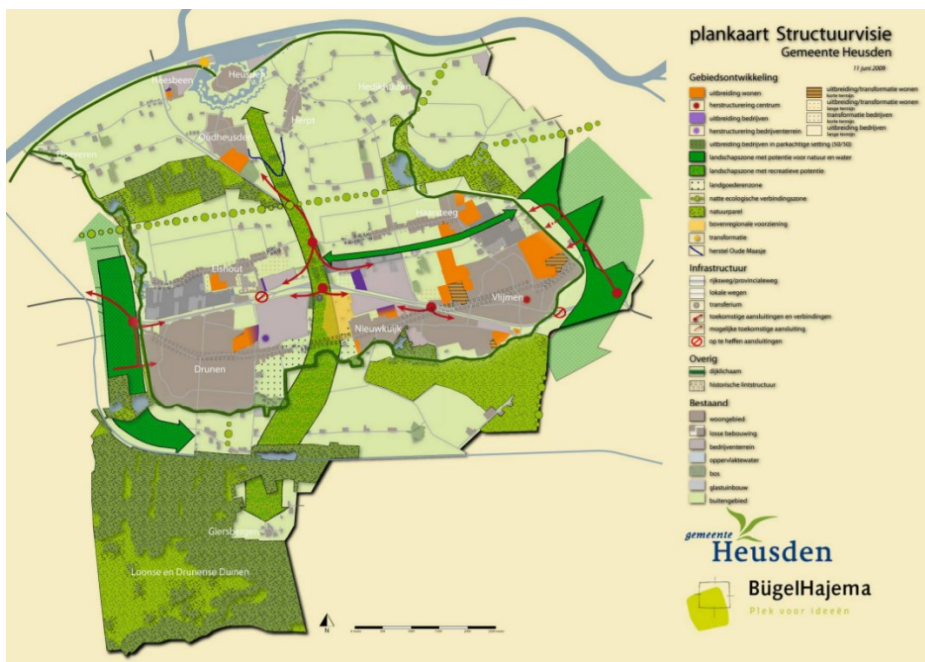
In 2009 heeft de gemeente Heusden de Structuurvisie 'Plek voor Ideeën' vastgesteld. De visie bevat een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de Gemeente Heusden tot 2030 weer. Het toekomstbeeld is een indicatief plan, waarbij uitdrukkelijk geen concrete bestemmingen worden vastgelegd. De structuurvisie bevat dus geen bindende voorschriften voor burgers.

De Gemeente Heusden heeft per aspect actiepunten gecreëerd.

De belangrijkste opgaven die worden benoemd in de structuurvisie zijn:

- Behoud en versterking van de kernkwaliteiten van natuur Gemeente Heusden.
- Versterken van de cultuurhistorische en ruimtelijke betekenis van de dijk.
- Ontwikkelen van natuurplek
- Aandacht voor het verbeteren van bereikbaarheid en wat bijdraagt aan de economische ontwikkeling van Gemeente Heusden.
- 'Nota Volkshuisvesting 2030' is een open scenario om rond de 3.580 nieuwe woningen te hebben in 2030.
- Verbeteren bereikbaarheid bedrijventerreinen.
- Zoeken naar meer vestigingsgebieden voor de glastuinbouw.

De locatie van de Onsenoortsestraat 11 te Nieuwkuijk is op de kaartbeelden behorende bij de structuurvisie aangeduid als 'Woongebied' zie navolgende afbeelding).



Kaartbeeld Gemeente Heusden uit Structuurvisie 'Plek voor Ideeën'

In de structuurvisie staat beschreven dat de Gemeente Heusden 3.500 nieuwe woningen wil realiseren voor 2030. Daarnaast wil de Gemeente duurzame bouw stimuleren, aantasting van het buitengebied voorkomen en het woonklimaat optimaliseren.

4.5.2 Welstandsnota Heusden 2019

In de Welstandsnota Heusden 2019 wordt beschreven aan welke aspecten een bouwwerk moet voldoen om i het Welstandsbeleid te passen. Dit is van belang voor de gemeente Heusden om een aantrekkelijke bebouwde omgeving te behouden. Aangezien dit plan alleen een planologische wijziging betreft en er dus geen woning gebouwd wordt, is dit nu niet van toepassing. Mocht dit in de toekomst wel van toepassing zijn, moet er rekening gehouden worden met de welstandsnota.

4.5.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet in strijd is met de gemeentelijke ruimtelijke belangen en past binnen het relevante ruimtelijke beleid van de gemeente.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten 'bodem en asbest', 'geluid', 'geur', 'flora en fauna', 'archeologie' en 'Conventionele Explosieven' zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Bodem en asbest

5.2.1 Beoordelingskader

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden).

5.2.2 Onderzoek

Met de voorgenomen verandering van de bestemming 'Bedrijf' naar bestemming 'Wonen', dient er een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om vast te stellen of de bodemkwaliteit ter plekke voldoende is.

Greenhouse Advies BV heeft in het kader van voorliggende ontwikkeling een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies voortvloeiend uit dit onderzoek zijn hieronder opgenomen. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

5.2.3 Onderzoekresultaten

Vooronderzoek

Uit het historisch onderzoek blijkt dat de locatie nooit bebouwd is geweest, en er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. In aansluiting op dit resultaat is gekozen voor de onderzoeksstrategie Onverdacht niet-lijnvormig (ONV-NL).

Veldonderzoek

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot de maximaal onderzochte diepte van 2,75 meter uit zand bestaat. Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van circa 1,35 m-mv. Lokaal zijn in de bovengrond sporen van baksteen en beton los van elkaar aangetroffen. Asbestverdachte materialen zijn niet aangetroffen.

Chemisch onderzoek

Uit de analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Wbb blijkt dat in zowel de boven- als de ondergrond van de onderzoekslocatie geen van de onderzochte parameters verhoogd is aangetoond ten opzichte van de desbetreffende achtergrondwaarden.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan het Bbk blijkt dat zowel de boven- en de ondergrond van de onderzoekslocatie in de bodemkwaliteitsklasse Achtergrondwaarde valt. Dit betreft een indicatief resultaat.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten van het grondwater aan de Wbb blijkt dat geen van de geanalyseerde parameters verhoogd is aangetoond ten opzichte van de desbetreffende streefwaarden.

Aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de grond en het grondwater dient de hypothese 'locatie is onverdacht' formeel aangenomen te worden.

Advies

Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein is ons inziens op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

5.2.4 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.3 Verkeer en parkeren

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren.

In de bestaande situatie is het plangebied in gebruik als tuin en deels als verhard terrein voor het bedrijf. Met de bestemmingswijzing naar 'Wonen', worden er geen functies gerealiseerd die de verkeer aantrekkende werking vergroten. Derhalve heeft het initiatief geen toename in verkeersgeneratie tot gevolg.

Ook neemt zowel in de bestaande als in de beoogde situatie het aantal functies dat om parkeerruimte vraagt niet toe binnen het plangebied; er blijft sprake van slechts één woning. Derhalve blijft de parkeerbehoefte gelijk aan de huidige situatie.

5.3.1 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap kan worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.4.2 Het initiatief

Het initiatief betreft de aanpassing van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'.

5.4.3 Toetsing

Met de beoogde verandering van de bestemming van het plangebied aan de Onsenoortsestraat worden geen gevoelige objecten toegevoegd. Het plangebied ligt ingeklemd tussen een bedrijfs- en gemengde bestemming.

Verder zijn in de directe omgeving maatschappelijke- en woonbestemmingen te vinden. Daarnaast ligt op circa 100 meter ten noorden van het plangebied de A59. Geconcludeerd wordt dat de omgeving van het plangebied als gemengd gebied kan worden getypeerd. Hierdoor kunnen de richtafstanden voor geluid met één afstands-stap verkleind worden.

Met de beoogde verandering van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' worden er geen gevoelige objecten toegevoegd aan de omgeving. Toch is er nagegaan of er mogelijk bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn die invloed kunnen hebben op het plangebied. Onderstaande tabel geeft de bedrijven in de omgeving weer, inclusief richtafstanden voor de verschillende bedrijven.

Bedrijf en omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters						Werkelijke afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand (rustige woonwijk)	Grootste afstand (gemengd gebied)	
Onsenoortsestraat 13 <i>Caspar Dekkers Interieurs</i>	47	0	0	10	0	10	0	ca. 20
Onsenoortsestraat 9a <i>Loods voor opslag en kleinschalige reparatie</i>	95.2	0	0	10	10	10	0	ca. 4

Het perceel 6220 grenst aan de oostkant aan Onsenoortsestraat 9a, wat een verhard perceel is met een loods. In de loods vinden alleen kleine reparaties plaats en deze wordt vooral gebruikt als opslag van de gordijnwinkel Caspar Dekkers Interieurs dat aan de Onsenoortsestraat 13 ligt. De bedrijfsbestemming ter plekke van de Onsenoortsestraat 9a staat bedrijvigheid toe uit de als bijlage bij het geldend bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. De bedrijvigheid genoemd in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is inpasbaar in een gemengd gebied, waartoe geen richtafstanden van toepassing zijn. Tevens dient een nieuw te vestigen bedrijf op de locatie aan de Onsenoortsestraat 9a een melding te maken in het kader van het Activiteitenbesluit, waartoe een beoordeling van inpasbaarheid in de omgeving een onderdeel vormt. Derhalve kan worden gesteld dat het de bedrijfslocatie aan de Onsenoortsestraat 9a geen belemmering vormt voor het initiatief en anderzijds het planvoornemen geen beperkingen oplegt aan de mogelijkheden van de betreffende bedrijfsbestemming.

5.4.4 Conclusie

De aspecten 'geluid' en 'geur' worden respectievelijk in de paragrafen 5.5. en 5.6 verder uitgewerkt. Met inachtneming van voornoemde wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' voor het overige geen belemmering vormt voor het initiatief.

5.5 Geluid

5.5.1 Beoordelingskader

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de ruimtelijke procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

5.5.2 Toetsing wegverkeerslawaai

Met het initiatief worden er geen nieuwe geluidgevoelige functies gemaakt. Derhalve is een onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van het initiatief niet noodzakelijk.

5.5.3 Toetsing Industrielawaai

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven of inrichtingen die voor mogelijk geluidshinder kunnen zorgen. In paragraaf 5.4.3 'bedrijven en milieuzonering' is een overzicht gegeven van de bedrijven en inrichtingen in de buurt van het plangebied.

5.5.4 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.6 Agrarische geurhinder

5.6.1 Beoordelingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgeoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgeoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, de locatie of deze al dan niet is gelegen in een concentratiegebied en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgeoelig object).

5.6.2 Toetsing agrarische geurhinder

In de omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven die mogelijk voor geurhinder kunnen zorgen.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekende mate is. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.7.2 Toetsing

Het beoogde initiatief omvat de uitbreiding van het woonerf van de bestaande woning aan de Onsenoortsestraat 11 te Nieuwkuijk. Dit planvoornemen past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. Het initiatief draagt 'niet in betekenende mate' bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Omgekeerd kan worden gesteld dat er in de directe omgeving van het besluitgebied geen objecten zijn gelegen welke de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren.

5.7.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.8 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is onder andere de digitale watertoets doorlopen. De watertoets is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

5.8.1 Beleid

5.8.1.1 Beleid Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. **Waterveiligheid;**
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. **Klimaatbestendig en gezond watersysteem;**
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte) en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. **Schoon Water;**
In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- Schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- De waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- De kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- De betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In de nieuwe keur is er nogal wat gewijzigd in het HNO beleid. Tot nu toe werd de wateropgave bepaald met de HNO tool. Deze is echter komen te vervallen.

Verhardingstoename tot 500 m²

In de nieuwe keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 500 m² vrijgesteld van compensatie omdat er, vanuit het watersysteem geredeneerd, geen aanleiding bestaat om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Echter zal het regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen toch een hemelwatervoorziening wordt verlangd. Bovendien kan een voorziening wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Gevoeligheidsfactor

Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Voor gebieden worden er drie gevoeligheidsfactor waarden gehanteerd: $\frac{1}{4}$ (droge gebieden met een GHG groter dan 80 cm-mv, $\frac{1}{2}$ (GHG 40 – 80 cm-mv) en 1 (natte gebieden met een GHG kleiner dan 40 cm-mv).

Welke gevoeligheidsfactor van toepassing is, kan worden afgelezen van de op 26 februari 2015 vastgestelde kaart 'Algemene regels versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak' van waterschap Aa en Maas.

Verhardingstoename van 500 m² tot 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² is de volgende rekenregel opgenomen: benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m).

Verhardingstoename boven 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels.

5.8.2 Watertoets

Uit de ingevoerde gegevens via de digitale watertoets volgt het volgende advies:

'Uit de door u ingevoerde gegevens blijkt dat uw planvoornemen een functiewijziging betreft, de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 500 m² is en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. Onze verwachting is dat wij daarom geen of weinig inhoudelijke opmerkingen zullen hebben.'

5.8.3 Conclusie

Op basis van de digitale watertoets kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet leidt tot een extra wateropgave. De ontwikkeling is dus hydrologisch positief.

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep versturend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.9.2 Toetsing

Ten behoeve van het planvoornemen worden geen opstallen gesloopt en hoeven er geen bomen en/of boschages gekapt te worden. In de huidige situatie is het aan de straatzijde gelegen deel van het plangebied als tuin in gebruik, daarachter gaat het perceel over in verhard terrein. De tuin aan de voorzijde blijft ongewijzigd gehandhaafd, het verharde achterterrein wordt bij het woonerf betrokken en als zodanig in gebruik genomen. Hiermee gaat er geen mogelijk leefgebied voor beschermde soorten verloren.

Ten aanzien van gebiedsbescherming wordt gesteld dat het plangebied niet in de nabijheid van Natura 2000 en/of Natuurnetwerk Nederland is gelegen. Verstoring of hinder voor deze natuurgebieden is, mede gezien de minimale impact van het initiatief, niet te verwachten. Het initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor Natura 2000 en/of NNN-gebieden in de omgeving van het plangebied.

5.9.3 Stikstofdepositie

Ruimtelijke ontwikkelingen resulteren mogelijk in een verandering van stikstofemissie en -depositie. Derhalve wordt voor ontwikkelingen vaak in kaart gebracht welk effect het initiatief heeft op stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving.

Besluit stikstofreductie en natuurverbetering

Op 1 juli 2021 is het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering in werking gesteld. Onderdeel van dit besluit is de vrijstelling voor de bouwfase bij het berekenen van de stikstofdepositie in ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de bouwfase niet meer hoeft te worden meegenomen in een stikstofberekening.

Onderhavig initiatief betreft het betrekken van het perceel ten oosten van de bestaande woning aan de Onsenoortsestraat 11 bij het bestaande woonerf. Binnen dit initiatief worden geen bouwwerkzaamheden geïnitieerd. Omdat er geen functies worden gerealiseerd die mogelijk zorgen voor een verandering in stikstofemissie en -depositie is het uitvoeren van een stikstofberekening voor dit initiatief niet noodzakelijk.

5.9.4 Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Beoordelingskader

Algemeen

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

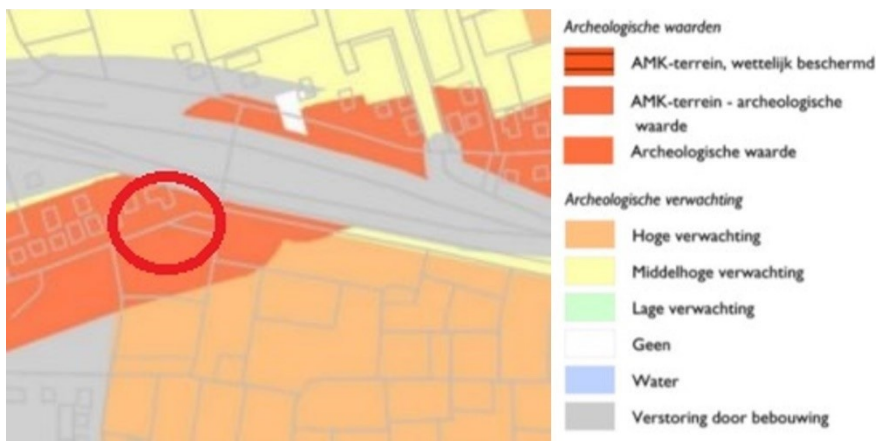
Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

5.10.2 Archeologie

Uit raadpleging van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Heusden blijkt dat het plangebied is gelegen in een 'archeologische waarde'-zone (zie onderstaande afbeelding). Binnen deze zone dient, bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien sprake is van een initiatief met bodemroerende werkzaamheden.

Het voorgenomen initiatief betreft een functiewijziging en bevat geen bodemroerende werkzaamheden. Derhalve worden geen mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem geschaad. Een nader onderzoek naar archeologische waarden in de bodem is niet noodzakelijk.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Heusden (ligging plangebied rood omcirkeld)

5.10.3 Cultuurhistorie

Sinds de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om naast archeologisch bodemonderzoek ook cultuurhistorische waarden mee te wegen in het bestemmingsplan.

5.10.3.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

Ten behoeve van onderhavig initiatief is de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart geraadpleegd. De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen binnen de gemeente Heusden zijn meestal aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument. Binnen het plangebied is dit niet het geval (zie onderstaande afbeelding).



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Heusden (plangebied rood omcirkeld)

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

5.10.4 Conclusie

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

5.11.2 Toetsing

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omlijnd) (bron: www.risicokaart.nl)

Het initiatief bestaat slechts uit een wijziging van de geldende bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' waarbij geen fysieke ingrepen plaatsvinden. Er worden middels dit plan geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd. Het aantal personen aanwezig binnen de PM10-6 risicocontour voor het bedrijf aan de Vliedberg 12 neemt middels onderhavig plan niet toe. Hiermee wijzigt de situatie met betrekking tot het aspect 'externe veiligheid' niet.

Een deel van het plangebied ligt tevens binnen het invloedsgebied van de inrichting van Koninklijke Sanders op bedrijventerrein de Vliedberg, echter niet binnen de PM10-6 risicocontour. Gelet op de afstand van het plangebied tot de inrichting en het feit dat er geen toename is aan kwetsbare objecten binnen het plangebied ten gevolge van onderhavig initiatief, kan gesteld worden dat de personendichtheid binnen het invloedsgebied van Koninklijke Sanders niet toeneemt ten gevolge van dit initiatief. Het groepsrisico blijft daarmee ruim onder de oriënterende waarde en neemt als gevolg van het initiatief niet toe.

Het plangebied is tevens gelegen binnen het invloedsgebied van de rijksweg A59 en Alliance B.V. aan de Klompenmaker 9 in Nieuwkuijk. Gelet op de afstand tot beide risicobronnen en het feit dat de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de bronnen niet toeneemt wordt gesteld dat ook hier geen sprake is van een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.12 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-) m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;

5.12.1 Toetsing

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid d. Het initiatief ziet immers niet toe op de toevoeging van extra woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van het initiatief de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

5.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages, vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor het initiatief.

6 Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

Met het bestemmingsplan 'Onsenoortsestraat 11, Nieuwkuijk' vindt een planologische wijziging plaats, waarbij de huidige bestemming van 'Bedrijf' naar 'Wonen' wordt veranderd. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 8 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 9 is de officiële benaming van dit bestemmingsplan opgenomen.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Binnen dit bestemmingsplan wordt perceel 6220 toegevoegd aan het woonerf van de woning Onsenoortsestraat 11. Het toe te voegen perceel wordt hiertoe aan de bestemming 'Wonen' toegevoegd. De rest van het huidige woonerf (perceel 6038) blijft de huidige bestemmingen behouden. Voor de regels van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013'.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

7.2 Financiële haalbaarheid

Het initiatief wordt door de initiatiefnemer geïnitieerd en gefinancierd.

7.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

8.2 Omgevingsdialoog

Vanwege de beperkte impact van deze wijziging zijn de burens aan de Onsenoortsestraat 9 door de eigenaar van Onsenoortsestraat 11 mondeling op de hoogte gebracht van de wens om de bestemming te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Zij hebben aangegeven hier geen bezwaar tegen te hebben.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.heusden.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand is hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke weekblad en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode heeft eenieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren kunnen brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke plan.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen dit plan. Daarmee kan het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Digitale watertoets