

Bestemmingsplan
Tongerloostraat 16 te Elshout

Gemeente Heusden

Van Dun Advies BV

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

KvK 180 61 619

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Plannaam:	Tongerloostraat 16 te Elshout
Gemeente:	Heusden
Datum:	24 mei 2019 17 oktober 2019 (gewijzigd) 24 maart 2020 (vastgesteld)
Status:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.0797.BPtongerloo16-VG01
Opgesteld door:	Van Dun Advies B.V.
Auteur:	Marly van Paassen
Projectleider:	Fonny van de Heijning
Projectnummer:	18170.002

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Geldende planologisch regime	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer.....	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie.....	5
3. BELEIDSKADER.....	7
3.1 Provinciaal beleid.....	7
3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	7
3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014).....	8
3.1.3 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	8
3.1.4 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	11
3.2 Gemeentelijk beleid	14
3.2.1 Structuurvisie	14
3.2.2 Bestemmingsplan	14
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	16
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	16
4.2 Waterhuishouding	17
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	17
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	19
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	19
4.3 Natuur	19
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	19
4.3.2 Wet natuurbescherming	21
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	24
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	24
4.4.2 Archeologie	24
4.5 Bedrijven en milieuzonering	25
4.6 Geluid.....	26
4.7 Luchtkwaliteit	27
4.8 Bodemkwaliteit.....	28
4.9 Externe veiligheid	28
4.9.1 Regelgeving	28
4.9.2 Toetsing aan beleid	29
4.10 Verkeer en parkeren	30
4.11 Technische infrastructuur	30
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	31
5.1 Juridische achtergrond	31
5.2 Toelichting verbeelding	31
5.3 Toelichting regels	31
6. UITVOERBAARHEID.....	32
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	32
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.2.1 Vooroverleg	32
6.2.2 Zienswijzen en beroep	32
7. BIJLAGEN.....	33

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Tevens is er een leeswijzer opgenomen in dit hoofdstuk.

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is sinds 1994 eigenaar van het plangebied, Tongerlostraat 16 te Elshout. Tongerlostraat 16 betreft een bedrijfslocatie met een bedrijfspand op het bedrijventerrein Meeuwaert in Elshout.

In 1994 heeft initiatiefnemer het plangebied gekocht van de toenmalige gemeente Drunen. Initiatiefnemer heeft het plangebied gekocht in de wetenschap dat er een bedrijf met bedrijfswoning mogelijk was. In de koopakte staat: *"Het verkochte heeft de uitdrukkelijke bestemming: bedrijventerrein met woonbestemming en is door koper met het oog op die bestemming gekocht."*

In de hele Tongerlostraat zijn bedrijfswoningen gerealiseerd met uitzondering van Tongerlostraat 16.

Ter plaatste van het planlocatie waren de volgende mogelijkheden volgens het bestemmingsplan:

- Tot 19-02-2002 was het rechtstreeks mogelijk om een bedrijfswoning te realiseren.
- Van 19-02-2002 tot 18-06-2013 was realiseren van een bedrijfswoning mogelijk via een ontheffingsmogelijkheid.
- Van 18-06-2013 tot 12 juli 2016 was het bestemmingsplan bevroren door middel van een beheersverordening.
- Vanaf 12 juli 2016 is de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning wegbestemd. De gemeente Heusden heeft in 2016 de mogelijkheid om ter plaatse een bedrijfswoning te realiseren wegbestemd vanwege de geluidscontour van de rijksweg. Nu blijkt uit akoestisch onderzoek dat een bedrijfswoning wel mogelijk is.

Initiatiefnemer is genooddaakt het bedrijfsperceel te verkopen. Er hebben zich al meerdere kopers gemeld. Alle aspirant-kopers haken echter af nu in het geldende bestemmingsplan ter plaatse geen bedrijfswoning meer is toegestaan. De initiatiefnemer wil daarom het realiseren van een bedrijfswoning mogelijk maken binnen het bestemmingsplan.

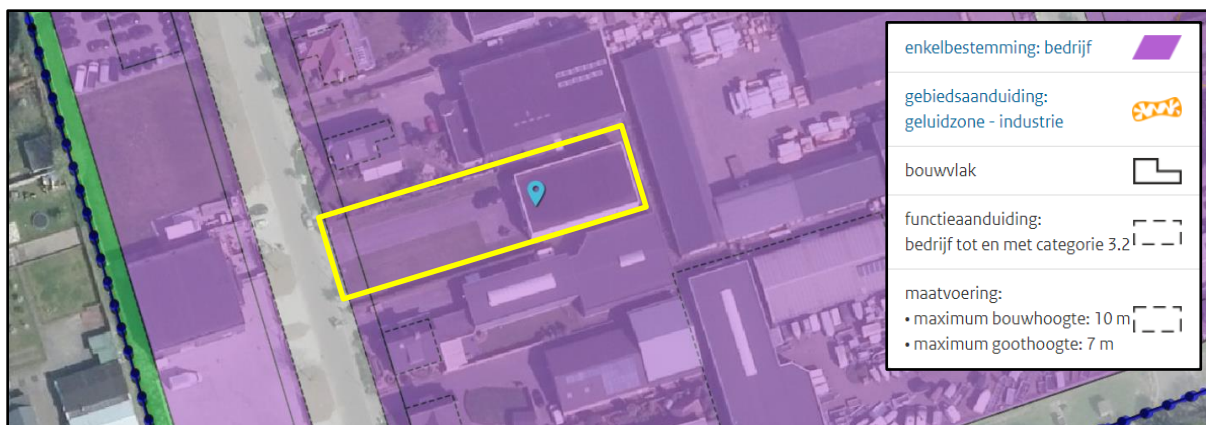
Het verzoek is om de situatie te herstellen naar de oorspronkelijke situatie waarbij wel een bedrijfswoning mogelijk was.

1.2 Geldende planologisch regime

Het plangebied, Tongerlostraat 16 te Elshout, is opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Meeuwaert' van de gemeente Heusden, dat is vastgesteld op 12 juli 2016.

Volgens het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Meeuwaert' heeft het plangebied de volgende bestemming en aanduidingen toegekend gekregen, zie Afbeelding 1:

- | | |
|----------------------|---|
| • Enkelbestemming: | Bedrijf |
| • Gebiedsaanduiding: | Geluidzone – industrie |
| • Bouwvlak: | Bouwvlak |
| • Functieaanduiding: | Bedrijf tot en met categorie 3.2 |
| • Maatvoering: | - maximum bouwhoogte: 10 m
- maximum goothoogte: 7 m |



Afbeelding 1: Uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Meeuwaert', plangebied is geel omlijnd

1.3 Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

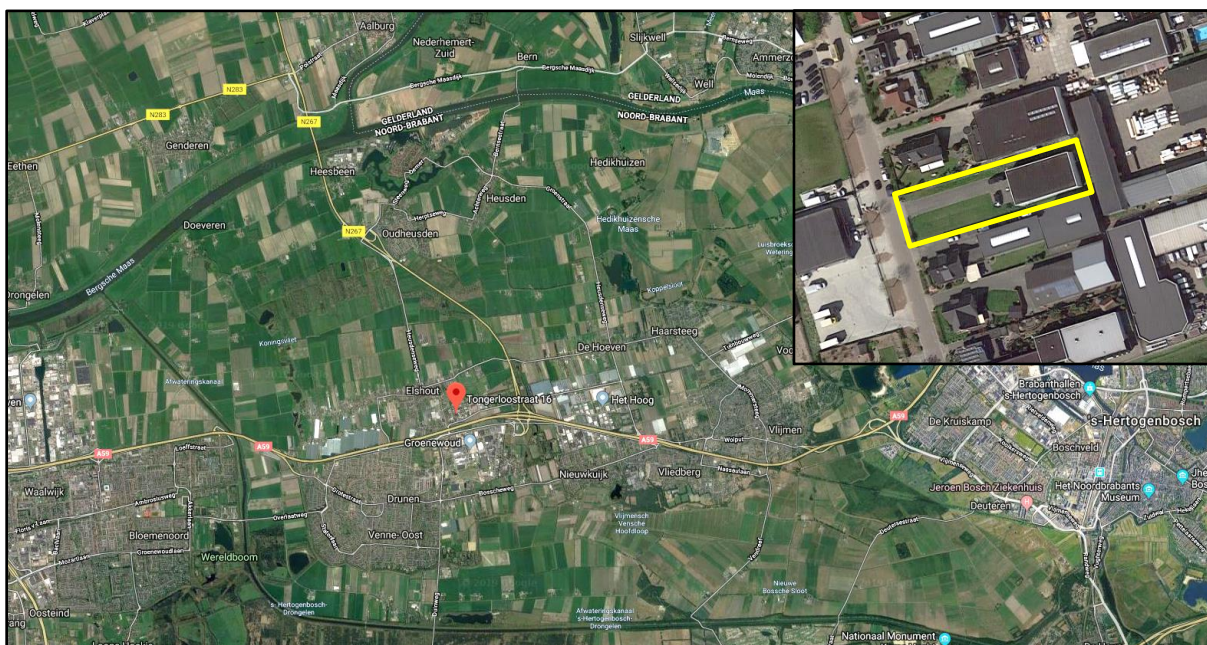
2.1 Bestaande situatie

Op het bedrijventerrein Meeuwaert is in de huidige situatie aan Tongerlostraat 16 te Elshout een bedrijf gevestigd, deze wordt uitgebaat door de initiatiefnemer van deze ontwikkeling.

Bedrijventerrein Meeuwaert ligt in Elshout aan de snelweg A59 tussen 's Hertogenbosch en Waalwijk. Op het bedrijventerrein zijn ongeveer 30 kleine bedrijven gevestigd.

Initiatiefnemer is sinds 1994 eigenaar van het plangebied. Het perceel welke bekend staat onder kadastrale gemeente: Drunen, sectie en nummer: K - 1888, heeft een oppervlakte van circa 1460 m². Tongerlostraat 16 betreft een bedrijfslocatie met een bedrijfspand. Het bedrijfspand heeft een oppervlakte van circa 400 m².

In Afbeelding 2 is de ligging en de huidige situatie van de locatie aan de Tongerlostraat 16 te Elshout weergegeven.



Afbeelding 2: Ligging en huidige situatie Tongerlostraat 16 te Elshout

2.2 Beoogde situatie

Zoals aangegeven is in de inleiding is initiatiefnemer genoodzaakt de locatie aan de Tongerlostraat 16 te Elshout te verkopen.

In 1994 heeft initiatiefnemer het plangebied gekocht van de toenmalige gemeente Drunen. Initiatiefnemer heeft het plangebied gekocht in de wetenschap dat er een bedrijf met bedrijfswoning mogelijk was. In de koopakte staat: *"Het verkochte heeft de uitdrukkelijke bestemming: bedrijventerrein met woonbestemming en is door koper met het oog op die bestemming gekocht."* In de hele Tongerlostraat zijn bedrijfswoningen gerealiseerd met uitzondering van Tongerlostraat 16.

Ter plaatste van het planlocatie waren de volgende mogelijkheden volgens het bestemmingsplan:

- Tot 19-02-2002 was het rechtstreeks mogelijk om een bedrijfswoning te realiseren.
- Van 19-02-2002 tot 18-06-2013 was realiseren van een bedrijfswoning mogelijk via een ontheffingsmogelijkheid.

- Van 18-06-2013 tot 12 juli 2016 was het bestemmingsplan bevroren door middel van een beheersverordening.
- Vanaf 12 juli 2016 is de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning wegbestemd. De gemeente Heusden heeft in 2016 de mogelijkheid om ter plaatse een bedrijfswoning te realiseren wegbestemd vanwege de geluidscontour van de rijksweg. Nu blijkt uit akoestisch onderzoek dat een bedrijfswoning wel mogelijk is.

Er hebben zich al meerdere kopers gemeld. Alle aspirant-kopers haken echter af nu in het geldende bestemming geen bedrijfswoning is toegestaan. Hierdoor is de wens ontstaan bij initiatief om binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken om een bedrijfswoning te realiseren.

In Afbeelding 3 is weergegeven waar de beoogde woningen mogelijk gemaakt zal worden.



Afbeelding 3: Beoogde situatie Tongerlostraat 16 te Elshout, plangebied is geel omlijnd en beoogde woning word binnen het oranje vlak gerealiseerd

Dit initiatief betekent voor initiatiefnemer dat deze locatie verkoopbaar wordt. Voor gemeente Heusden is dit initiatief een positieve en kleinschalige ontwikkeling om leegstand van bedrijfsbebouwing te voorkomen, zodat de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein behouden blijft.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op rijksbeleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014, de Verordening ruimte Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'Werken aan de slimme netwerkstad'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.'

Brabant doet het goed. Om top kennis- en innovatieregio te blijven en deze positie te versterken is het nodig dat Brabant zich sterker inzet voor een toekomstbestendig woon-, leef- en vestigingsklimaat met een robuust mobiliteitssysteem. Binnen het netwerk zullen de verschillen toenemen. In en rond de grote steden is er een relatief hoge dynamiek: de economie en de bevolking van de stedelijke regio's groeit. Andere delen van Brabant, met name de grensregio's, krijgen te maken met krimp. De verschillen vragen om maatwerk: enerzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en de aanhaking hiervan op het centrale stedelijke netwerk en anderzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang de laagdynamische gebieden die rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur bieden te koesteren.

Om de doelen te bereiken wordt ingezet op een samenhangende ruimtelijke koers waarin stad, land en mobiliteit met elkaar worden verbonden. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De komende 10 jaar ligt er namelijk nog een forse woningbouwopgave, maar daarna loopt deze in

omvang af. Dit betekent dat er de komende 10 jaar interessante kansen liggen om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat dit initiatief een ontwikkeling betreft in bestaand bebouwd gebied van Brabant. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050 en dus een bijdrage levert aan een slimme netwerkstad. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelied.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 4, ligt het plangebied in het stedelijk concentratiegebied, een stedelijke structuur. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, sub-urbane kernen, dorpen en plattelandskernen worden steeds kleiner. Omdat de locatie in het stedelijk concentratiegebied ligt, hanteert de provincie het stedelijk gebruik als uitgangspunt.

Deze locatie is dus onderdeel van een stedelijk concentratiegebied. Dit initiatief betreft het toevoegen van een bedrijfswoning op een bedrijventerrein. Het initiatief past daarom binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.



Afbeelding 4: Uitsnede structurenkaart Svro 2014, plangebied is geel omlijnd

3.1.3 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Daarom hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 8 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze liggen. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Het plangebied ligt binnen de structuur 'bestaand stedelijk gebied'. Dit plangebied heeft daarnaast geen aanduidingen. De structuur is weergegeven in Afbeelding 5.



Afbeelding 5: Integrale plankaart met structuren en aanduidingen Verordening ruimte Noord-Brabant, plangebied is geel omlijnd

Ten aanzien van het initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan hoofdstuk 3 structuren waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van bestaand stedelijk gebied (artikel 4).

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr omvat algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr). Artikel 3.2 is echter niet van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Hier hoeft dan ook niet aan getoetst te worden.

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel. Een uitbreiding van het, op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane, ruimtebeslag is slechts toegestaan als de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag mogelijk te maken.

In de huidige situatie heeft deze locatie een bedrijfsbestemming. Zoals eerder aangegeven betreft dit initiatief het toevoegen van een bedrijfswoning binnen het huidige bouwvlak. Tot 18 juni 2013 was het binnen het bestemmingsplan mogelijk om ter plaatse van het plangebied een bedrijfswoning te

realiseren, rechtstreeks dan wel middels een ontheffingsmogelijkheid. Dit initiatief heeft geen negatieve effecten in het kader van de zorgplicht ruimtelijke kwaliteit.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit moet deze toelichting een verantwoording bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. In het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische-, cultuurhistorische-, ecologische-, aardkundige- en landschappelijke waarden. Daarnaast moet, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en het effect van de ontwikkeling hierop, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling passen in de omgeving én moet er sprake zijn van een goede afwikkeling van vervoer. De toetsing op bovengenoemde aspecten is uitgebreid omschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

In geval van stedelijke ontwikkeling dient conform art. 3.1, tweede lid onder c van de Vr, toepassing te worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief betreft een stedelijke ontwikkeling daar het voorziet in het toevoegen van een extra woning. Dit betreft echter een dusdanig kleinschalige ontwikkeling dat de ladder niet van toepassing is. Diverse jurisprudentie onderschrijft dit.

Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Bestaand stedelijk gebied (artikel 4 Vr):

Binnen de Verordening ruimte zijn regels opgesteld met betrekking tot bestaand stedelijk gebied in artikel 4. Binnen dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot bedrijfswoningen, namelijk in artikel 4.4 onder lid 4, zie onderstaand kader.

Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

4. Onder oneigenlijk ruimtegebruik als bedoeld in het derde lid, onder e, wordt bij een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:
- a. bedrijfswoningen;

Volgens de Verordening ruimte Noord-Brabant is onderstaand de definitie van middelzwaar en zwaar bedrijventerrein.

1.57 middelzwaar en zwaar bedrijventerrein

terrein, waar in overwegende mate bedrijven van categorie 3 en hoger, bedoeld in de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) zijn toegelaten, niet zijnde een bedrijvencampus;

Op bedrijventerrein Meeuwaert zijn bedrijven toegestaan tot categorie 3.2. Meeuwaert is echter ontworpen als een kleinschalig en gemengd bedrijventerrein. Destijds zijn bedrijfswoningen als integraal onderdeel van dat ontwerp mogelijk gemaakt en ontwikkeld. Het overgrote deel van de bedrijfsperven heeft dan ook een bedrijfswoning. Dit betreffen legaal aanwezige functies.

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Meeuwaert' welke vastgesteld is in 2016 is onderstaande opgenomen:

3.2 Ontwikkeling Tongerlostraat

De ontwikkeling van het perceel aan de Tongerlostraat is al jaren geleden in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen. Wegens een herprioritering en splitsing van bestemmingsplannen, zat er relatief veel tijd tussen het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan, maar de ontwikkeling is nog steeds actueel. Het is een pijplijnplan. Dat betekent uiteraard niet dat de ontwikkeling ook in deze tijd nog de toets moet kunnen doorstaan. Voor het project aan de Tongerlostraat is reeds een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Die is toegevoegd aan de bijlagen van deze toelichting. Het grootste deel van deze onderbouwing is nog actueel, ondanks de leeftijd van de onderbouwing. Voor de milieuonderzoeken geldt dat nieuw onderzoek niet noodzakelijk is. De omstandigheden zijn niet gewijzigd. Wel is het beleid gewijzigd. In dit hoofdstuk wordt op de belangrijkste wijzigingen ingegaan.

De provincie heeft in 2016 ingestemd met de toelichting welke behoort tot het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Meeuwaert'. Hoewel het provinciaal beleid er toen ook al op gericht was geen bedrijfswoningen meer toe te staan. In de toelichting welke behoort tot het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Meeuwaert' staat dat het bestaande bedrijventerrein Meeuwaert als kleinschalig moet worden gezien aan de Tongerlostraat en pas zwaarder bedrijventerrein wordt in oostelijke richting, waar een aantal grotere bedrijven zijn gevestigd. Hierin is ook meegenomen dat zowel aan de gehele Tongerlostraat reeds bedrijfswoningen staan en er tevens recentelijk zes nieuwe bedrijfskavels met bedrijfswoningen zijn gerealiseerd.

De Tongerlostraat werd als een overgangsgebied gekwalificeerd tussen enerzijds wonen en anderzijds kleinschalig wonen/werken, met een verschuiving naar alleen werken in het meer oostelijk gelegen bedrijventerrein.

Omdat in 2016 op basis van deze motivering zes nieuwe bedrijfskavels met bedrijfswoningen planologisch toegestaan zijn, is het logisch om anno 2019 in dezelfde straat een bedrijfswoning toe te staan bij het enige bedrijf waar nog geen bedrijfswoning aanwezig is. Van strijd met het provinciaal beleid is gelet op deze onderbouwing geen sprake.

Conclusie toetsing Verordening ruimte Noord-Brabant

Gezien voorafgaande kan er geconcludeerd worden dat dit initiatief past binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.1.4 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Interim omgevingsverordening is vastgesteld op 25 oktober 2019 en treedt in werking op 4 november 2019. De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleidsthema's waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name hoofdstuk 3 van belang. Hierin zijn namelijk de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 22 van hoofdstuk 3 van de Iov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied conform de integrale kaart van de Iov, gelegen in de werkingsgebieden 'stedelijk gebied', zie Afbeelding 6.

Voor de beoogde ontwikkeling, het toevoegen van een nieuwe bedrijfswoning aan een bestaande bedrijfsbestemming, in stedelijk gebied zijn voorwaarden opgenomen in artikel 3.42 onder lid 3.



Afbeelding 6: Uitsnede integrale plankaart van de Iov, plangebied is geel omlijnd

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, in bestaand stedelijk gebied. In het landelijk gebied wordt hiermee een bestaand bouwperceel bedoeld.

De beoogde ontwikkeling, betreft het toevoegen van een bedrijfswoning aan een bestaand bouwvlak en is daarmee geen stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling betreft een ontwikkeling binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, door de ligging binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde bedrijfswoning wordt in de beoogde situatie samen met de bestaande bedrijfsloods geconcentreerd binnen het bestaande bouwvlak, daardoor zijn alle bouwwerken geconcentreerd.

Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Iov.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. Dit betekent dat het effect van de beoogde ontwikkeling op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag beschouwd moet worden. Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Door hierin actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Meeuwaert. Het bedrijventerrein Meeuwaert is ontworpen als een kleinschalig en gemengd bedrijventerrein. Destijds zijn bedrijfswoningen als integraal onderdeel van dat ontwerp mogelijk gemaakt en ontwikkeld. Het overgrote deel van de bedrijfspercelen heeft dan ook een bedrijfswoning. Dit betreffen legaal aanwezige functies.

Zoals in de aanleiding is omschreven is initiatiefnemer genoodzaakt het bedrijfsperceel te verkopen. Er hebben zich al meerdere kopers gemeld. Alle aspirant-kopers haken echter af nu in het geldende bestemmingsplan ter plaatse geen bedrijfswoning meer is toegestaan. De initiatiefnemer wil daarom het realiseren van een bedrijfswoning mogelijk maken binnen het bestemmingsplan.

Het terrein kenmerkt zich al door de bedrijfswoningen en –gebouwen erachter. De gemeente Heusden vindt dit bestaande karakter van het terrein erg belangrijk. De bedrijfswoning levert meer mogelijkheden voor het perceel op, doordat er een woon-werklocatie ontstaat en daarmee bijdraagt aan de levensvatbaarheid van het bedrijventerrein. Voor gemeente Heusden is dit initiatief een positieve en kleinschalige ontwikkeling om leegstand van bedrijfsbebouwing te voorkomen, zodat de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein behouden blijft.

Gezien voorafgaande kan er geconcludeerd worden dat het beoogde initiatief voldoende meerwaarde creëert.

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42, lid 3)

Bestemmingsplannen van gemeentes in de provincie Noord-Brabant moeten op grond van artikel 3.42, derde lid, van de Iov, regels bevatten om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, regels over:

- a. *een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;*
- b. *het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:*
 1. *bedrijfswoningen;*
 2. *bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;*
 3. *voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.*

Zoals eerder is aangegeven zijn op bedrijventerrein Meeuwaert bedrijven toegestaan tot categorie 3.2. Het bedrijventerrein Meeuwaert is ontworpen als een kleinschalig en gemengd bedrijventerrein. Destijds zijn bedrijfswoningen als integraal onderdeel van dat ontwerp mogelijk gemaakt en ontwikkeld. Het overgrote deel van de bedrijfspercelen heeft dan ook een bedrijfswoning. Dit betreffen legaal aanwezige functies.

Het bedrijventerrein Meeuwaert biedt kansen voor bedrijven die eigenlijk binnen gemengde gebieden horen, maar die zich willen clusteren op een bedrijventerrein. De bedrijfswoningen op het bedrijventerrein zijn de meerwaarde. Ondernemers willen bij hun bedrijf wonen. Zoals eerder is aangegeven hebben er al meerdere kopers gemeld. Alle aspirant-kopers haken echter af nu in het geldende bestemming geen bedrijfswoning is toegestaan. Hierdoor is de wens ontstaan bij initiatief om binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken om een bedrijfswoning te realiseren.

De beoogde bedrijfswoning heeft geen negatief effect op het gebruik van de huidige bedrijvigheid in de nabijheid en mogelijke toekomstige uitbreidingen van deze bedrijvigheid in de nabijheid. Dit is onderbouwd in paragraaf 4.5. De bedrijfswoning levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de omliggende bedrijven.

Conclusie toetsing Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.2.1 Structuurvisie

De gemeente Heusden heeft op 9 april 2007 een structuurvisie vastgesteld, 'Structuurvisie Gemeente Heusden'. In de structuurvisie van gemeente Heusden komen de hoofdlijnen van al hun plannen samen, hierdoor ontstaat een integraal totaalbeeld van de ruimtelijke keuzes. Deze structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities van de gemeente Heusden voor een periode van 10 tot 15 jaar.

De gemeente Heusden heeft ambities op het gebied van landschap, natuur, woningbouw, infrastructuur en bedrijvigheid. En dat niet alleen, de gemeente wil dat ontwikkelingen in onderlinge samenhang plaats hebben. Concentreren en versterken staan daarbij centraal.

Het plangebied ligt binnen het bedrijventerrein binnen de structuurvisie van de gemeente Heusden, zie Afbeelding 7. Dit initiatief past binnen de structuurvisie van gemeente Heusden, omdat de bestaande bedrijvenfunctie versterkt wordt door een bedrijfswoning toe te voegen.



Afbeelding 7: Uitsnede plankaart Structuurvisie Gemeente Heusden, plangebied weergegeven met een gele stip

3.2.2 Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Meeuwaert' van de gemeente Heusden, dat is vastgesteld op 12 juli 2016, geldend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen, zie Afbeelding 8:

- Enkelbestemming: Bedrijf
- Gebiedsaanduiding: Geluidzone – industrie
- Bouwvlak: Bouwvlak
- Functieaanduiding: Bedrijf tot en met categorie 3.2
- Maatvoering:
 - maximum bouwhoogte: 10 m
 - maximum goothoogte: 7 m



Afbeelding 8: Uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Meeuwaert', plangebied is geel omlijnd

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling, het toevoegen van een bedrijfswoning, niet rechtstreeks mogelijk. Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Meeuwaert'.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 2,4 kilometer. Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de aard van het initiatief zijn er geen negatieve effecten te verwachten zijn op Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen zijn de grenswaarden opgenomen in categorie D11. Voor het bouwen van woningen is in D11 de volgende grenswaarden opgenomen: een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. In de beoogde situatie wordt er één woningen toegevoegd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet plan-m.e.r. plichtig is.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 echter ook een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Onder de C- en D-drempelwaarde is voor dit initiatief daarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Artikel 7.17, tweede en vierde lid, van de Wet milieubeheer geeft aan op basis van welke informatie het bevoegd gezag, in dit geval het college van Burgemeester en Wethouders, een besluit moet nemen op een MER-beoordeling. Doormiddel van deze toelichting op het bestemmingsplan heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst. Deze toelichting kan dan ook worden beschouwd als vormvrije MER-beoordelingsnotitie.

In overeenstemming met met artikel 7.19, tweede lid, van de Wet milieubeheer dient een besluit op een MER-beoordeling genomen te worden in het stadium voorafgaand aan de inzagetermijn van het ontwerpbesluit. Dit maakt het mogelijk dat het college in één vergadering besluit over de MER-beoordeling en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Beide zaken liggen dan tegelijk ter inzage. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open, maar indirect kan er via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wel op gereageerd worden.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Het college kan gelijktijdig

met het nemen van een besluit op het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen op de vormvrije MER-beoordeling.

4.2 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doormiddel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

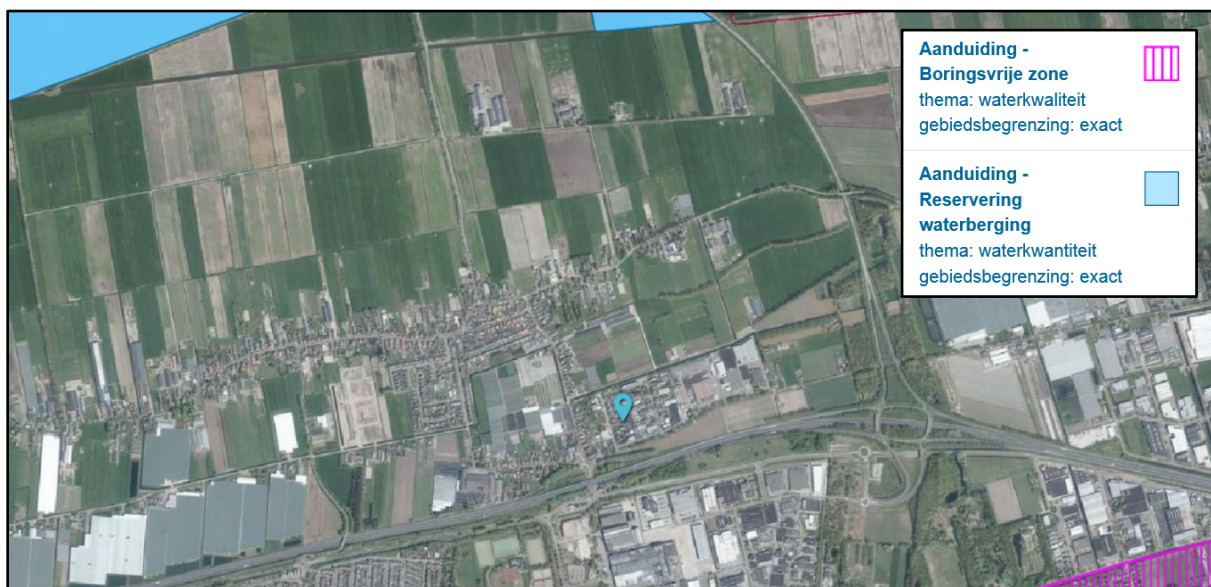
4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven doormiddel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

Zoals weergegeven is in Afbeelding 9 heeft het plangebied op de themakaart 'water' van de Verordening ruimte geen specifieke aanduidingen toegekend gekregen.



Afbeelding 9: Uitsnede themakaart 'water' Vr, plangebied is weergegeven met een blauwe pijl

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plan en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Het beleid van het PMWP is vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart PMWP, plangebied weergegeven met een blauwe pijl

Zoals weergegeven is in Afbeelding 10 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water in bebouwd gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor het bestaand stedelijk gebied. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurgebieden. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft het plangebied geen aanduiding gekregen. Volgens het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Hiermee past het initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap Aa en Maas is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam behouden van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later' beschrijft Waterschap Aa en Maas de hoofdlijnen van haar beleid. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De missie van het waterschap is: 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens,

dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten'.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

De beoogde waterhuishoudkundige situatie zal niet veel veranderen ten opzichte van de bestaande situatie. De huidige situatie is voor één bedrijfspand en in de beoogde situatie gaat het om een waterhuishoudkundige situatie voor één bedrijfspand en één woning. In de beoogde waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard van beide gebouwen geloosd op het gemeentelijk riool.

De gemeente Heusden heeft een waterplan, "Waterplan Heusden 2018 -2022". Het waterplan is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het waterplan legt de gemeente vast wat zij wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van het watersysteem.

Met dit waterplan heeft de gemeente Heusden ook een hemelwaterverordening vastgesteld. Deze verordening geeft de gemeente Heusden de mogelijkheid om bij ver- en nieuwbouwactiviteiten het scheiden en afkoppelen van schone waterstromen, waar mogelijk, te verplichten. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat enkel een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning verleend kan worden indien wordt voldaan aan de uitgangspunten van de "Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Heusden". Hierdoor kan geconcludeerd worden dat in de beoogde waterhuishoudkundige zal voldaan aan "Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Heusden".

Zoals aangegeven is waterschap Aa en Maas de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Doormiddel van de Keur van Waterschap Aa en Maas, die in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Aa en Maas schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie ligt in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie ligt niet in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied. In de beoogde situatie is er een toename van circa 300 m² verhard oppervlak. Omdat er een toename verharding is van minder dan 2.000 m² dient er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te

bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

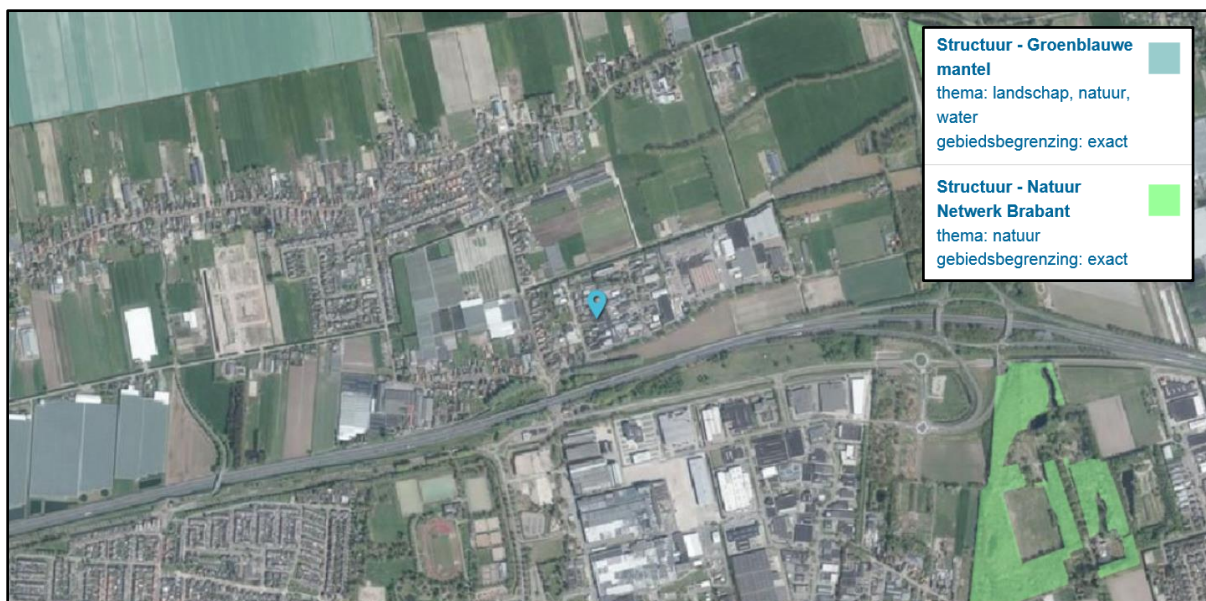
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 11. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2019.



Afbeelding 11: Uitsnede themakaart 'natuur en landschap' Vr, plangebied is weergegeven met een blauwe pijl

4.3.2 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en provinciale verordening. In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek, Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen, Langstraat en Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Deze locatie heeft geen emissie van ammoniak en dus geen effect op Natura 2000-gebieden. Daarnaast zorgt dit initiatief niet voor overige storingsfactoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek dat op een afstand van circa 2,4 kilometer ligt. Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de aard van het initiatief zijn er geen negatieve effecten te verwachten zijn op Natura 2000-gebieden.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Tongerlostraat 16 te Elshout, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren woning, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk te worden voorkomen. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de rest van het bedrijventerrein is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Door middel van de 'Effectenindicator soorten' van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is gekeken of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormt voor de beschermde diersoorten. Het initiatief betreft de activiteiten 'woning bouwen'. Uit de effectenindicator volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten onwaarschijnlijk is, zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding: Uitsnede kaart 'Effectenindicator soorten', bron:

<https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/effectenindicatorsoortenappl2016.aspx?subj=soorten>

Activiteiten

+ [Woning bouwen](#)



In het door u geselecteerde gebied komen, in combinatie met de geselecteerde activiteit(en), geen wettelijk beschermde soorten voor waarbij schadelijke effecten worden verwacht.

Afbeelding: Conclusie 'Effectenindicator soorten'

Hieruit kan geconcludeerd worden dat er ter plaatse van het plangebied geen wettelijke beschermde soorten worden verwacht.

Daarnaast wordt de planlocatie op dit moment gebruikt als grasveld. Rondom het plangebied liggen hoofdzakelijk bedrijfsbebouwing, tuinen en woningen. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een woon- werkgebied met veel menselijke activiteiten.

Het aantreffen van beschermde of bedreigde plantensoorten is uitgesloten omdat het plangebied volledig is ingericht als grasveld, waardoor er geen geschikte biotopen aanwezig zijn. Omdat groenstructuren, zoals bomen, struiken of kruidenrijke vegetaties en natuurlijke waterstructuren op de locatie ontbreken, is het treffen van amfibieën, vissen, reptielen en broedvogels eveneens uitgesloten.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermde soorten. Foeragerende vleermuizen rondom het plangebied zijn zeldzaam maar niet geheel uitgesloten. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groenstructuren en straatverlichting. Het buitengebied en de rand van de bebouwde kom dienen hoofdzakelijk als jacht en rustgebieden omdat daar de meeste insecten leven. Het plangebied ligt in de kern. Daarnaast zijn op het plangebied geen lijnvormige groenstructuren en straatverlichting aanwezig. Het is daarom op voorhand uit te sluiten dat met het initiatief negatieve effecten op de foeragemogelijkheden van vleermuizen ontstaan.

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied ligt, zie Afbeelding 12. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 12: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorisch' Vr, plangebied is weergegeven met een blauwe pijl

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Meeuwaert' van de gemeente Heusden heeft deze locatie geen archeologische bestemming.

De gronden ter plaatse van de beoogde woning zijn nu en in het verleden in gebruik als grasveld. De gronden binnen het plangebied zijn ter plaatse ernstig verstoord door bouwrijp maken en afgravingen ten behoeve van de fundering van de bestaande loods. Daarnaast vindt de bouw van de nieuwe woning plaats nabij bestaande loods en woning (van de burens). Hierdoor wordt de kans op aanwezigheid van archeologische waarden zeer gering geacht. Tevens worden mogelijk aanwezige archeologische waarden in situ behouden doordat de gronden ter plaatse van de uitbreiding slechts tot funderingsdiepte worden afgegraven in de bovenste grondlaag. In de bovenste grondlaag zijn het aantreffen van archeologische waarden nihil. Daarom is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere industriefuncties. Woon-werkgebieden met kleinschalige bedrijvigheid is een voorbeeld van gebieden met functiemenging. Zoals eerder is aangegeven is het bedrijventerrein Meeuwaert ontworpen als een kleinschalig en gemengd bedrijventerrein, met woon- en werkfuncties direct naast elkaar.

Op het Bedrijventerrein Meeuwaert zijn hoofdzakelijk bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.2. Aan de overzijde van de Tongerlostraat (de kant met de oneven nummers) zijn enkel bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2. Voor bedrijven in een gemengd gebied behorend tot milieucategorie 2 is een richtafstand (in het kader van geur, stof, geluid en gevaar) van 10 meter opgenomen en voor bedrijven in gemengd gebied behorend tot milieucategorie 3.2 is een richtafstand van 50 meter opgenomen.

De beoogde bedrijfswoning zal in de beoogde situatie horen bij het bestaande bedrijf. Bij het toevoegen van een bedrijfswoning aan een bestaande bedrijfsbestemming hoeft in het kader van de bedrijfs- en milieuzonering niet getoetst te worden aan het bijbehorende bedrijf.

Het plangebied is omsloten door bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen. Gezien het feit dat er ander bedrijfswoningen liggen tussen het plangebied en de omliggende bedrijven (uitwaartse zonering) en het feit dat er ander te beschermen objecten liggen tussen de omliggende bedrijven en het plangebied (inwaartse zonering), kan er gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor dit initiatief in het kader van bedrijven en milieuzonering.

In paragraaf 4.4 van de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn specifieke richtlijnen opgenomen voor bestemmingsplannen voor gebieden met functiemenging. Deze richtlijnen worden gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging toelaatbaar zijn.

Voor gebieden met functiemenging is gekozen voor een andere categorie aanduiding dan in de algemene lijst. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpassing aan woning kunnen worden uitgevoerd.

- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgevoerd, echter met een zodanig milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afscheiden van woning en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Bedrijven met een categorie A, B of C passen in een gebied met functiemenging, zoals een woon-werkgebied, direct naast woningen.

Zoals eerder is aangegeven zijn op het Bedrijventerrein Meeuwaert hoofdzakelijk bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.2, zo ook op het plangebied. Aan de overzijde van de Tongerlostraat (de kant met de oneven nummers) zijn enkel bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2. Bedrijven met een maximale milieucategorie 2 op een kleinschalig bedrijventerrein behoren tot categorie B bedrijven in het kader van de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging. Bedrijven met een maximale milieucategorie 3.2 op bedrijventerrein Meeuwaert behoren tot categorie C bedrijven, omdat het gaat om kleinschalige bedrijven waarbij de productie en/of laad en loswerkzaamheden alleen plaatst vinden in de dag-periode, de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats en de bedrijven beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur. Het bedrijventerrein Meeuwaert is namelijk hemelsbreeds gelegen op 1 kilometer van de op- en afrit van de A59.

Gezien voorafgaande kan er geconcludeerd worden dat de beoogde woning kan worden toegevoegd op het kleinschalig en gemengd bedrijventerrein Meeuwaert, zonder belemmeringen in het kader de bedrijven en milieuzonering.

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï.

In de beoogde situatie wordt een nieuwe bedrijfswoning toegevoegd aan een bestaande bedrijfsbestemming.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar nieuwe woningen en andere nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidsbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij spoorbewegingen, industrieterreinen en wegverkeerslawaaï. Dit plangebied ligt niet binnen de geluidzone van spoorwegen. Het plangebied ligt echter wel binnen de geluidzone van Metal Valley, industrielawaaï. Industrielawaaï is al getoetst in het paragraaf bedrijven en milieuzonering. Om deze redenen is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk op het gebied van spoorbewegingen en industrieterreinen. Voor wat betreft wegverkeerslawaaï zijn hierop twee uitzonderingen:

- Wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30km/ uur geldt.

Voor de gehele Tongerlostraat geldt een maximum snelheid van 30km/uur. Ten opzichte van de Tongerlostraat is dus geen onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het plangebied ligt echter binnen de geluidzone van de snelweg A58, daarom is er een akoestisch onderzoek gedaan om de geluidsbelasting in het kader van wegverkeerslawaaï in beeld te brengen. Dit akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlage. In de notitie is onderstaande conclusie opgenomen:

Woningbouw op de betreffende locatie is binnen het kader van de Wet geluidhinder mogelijk. Indien er een woning gerealiseerd wordt met één bouwlaag, zal een hogere waarde van 52 dB verleend moeten worden.

Indien een woning met twee bouwlagen gerealiseerd wordt zal een hogere waarde van 53 dB verleend moeten worden. Daarnaast dient de zuid-oostgevel als een dove gevel uitgevoerd moeten worden of dient deze gevel van een voorhangscherm voorzien te worden.

Omdat het toepassen van maatregelen aan de bron of het plaatsen van een geluidsscherm niet mogelijk is kan de hogere waarden worden toegestaan mits er een ontheffingsprocedure wordt gevolgd. Gelijktijdig met deze bestemmingsplanprocedure zal deze procedure worden doorlopen

waardoor de realisatie van de woning toelaatbaar is. Daarnaast zal de nieuw te bouwen woning voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit om zo een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen in de woning.

Gezien voorgaande kan er gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor dit initiatief in het kader van geluid.

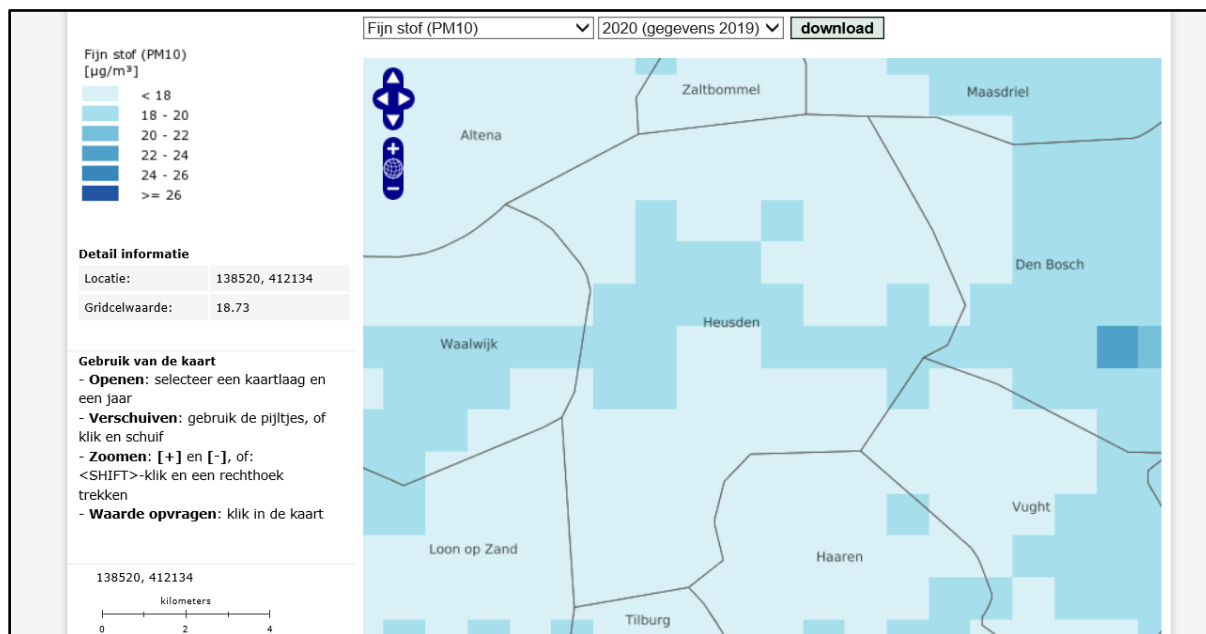
4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

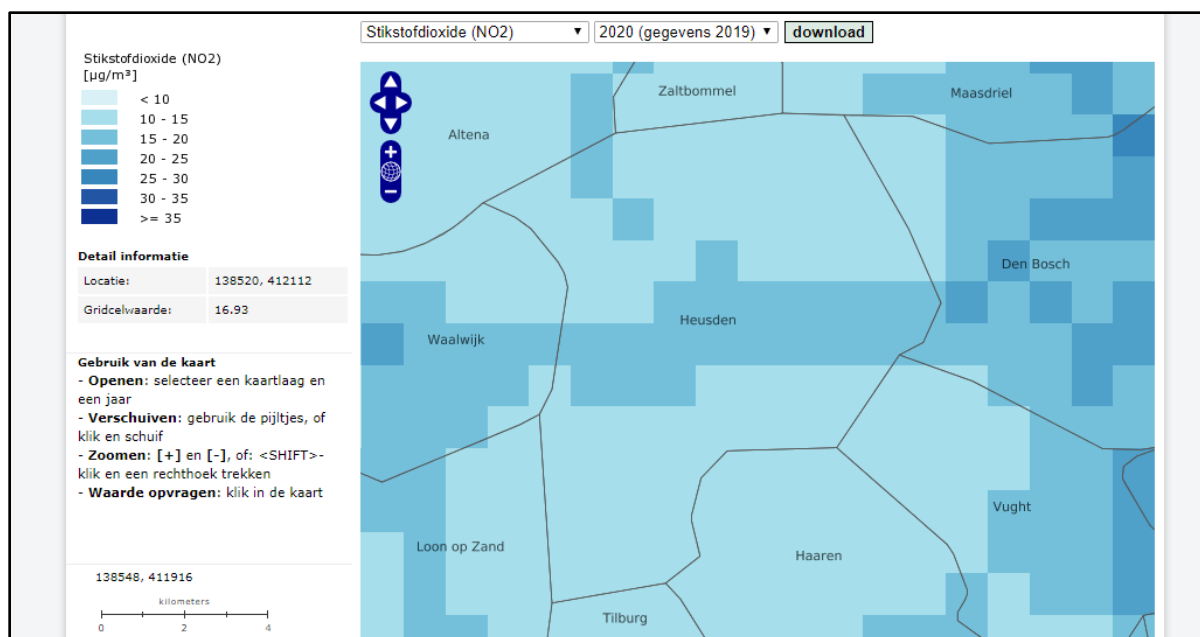
De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigde stoffen. Fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) is binnen de gemeente Heusden dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van de GCN-kaarten van RIVM.

Zo is de achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied $18,73 \mu\text{g}/\text{m}^3$, zie Afbeelding 13, de norm bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt $16,93 \mu\text{g}/\text{m}^3$, zie Afbeelding 14, waar de norm eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt.

Gezien voorgaande kan er geconcludeerd worden dat er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is.



Afbeelding 13: Uitsnede GCN-kaart fijnstof (PM_{10}), bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>



Afbeelding 14: Uitsnede GCN-kaart Stikstof (NO_2), bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>

4.8 Bodemkwaliteit

In het kader van de Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij bouwwerkzaamheden of functiewijzigingen rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Op deze locatie is er altijd een bedrijfsbestemming geweest en zal in de beoogde situatie ook een bedrijfsbestemming blijven. Dit initiatief betreft het toevoegen van een bedrijfswoning op een bedrijventerrein binnen een bestaand bouwvlak.

In verband met de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied is er op 7 mei 2019 een bodemonderzoek uitgevoerd en afgerond op 15 mei 2019. Het bodemonderzoek is opgenomen in de bijlage. Uit de resultaten van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen milieu hygiënisch belemmeringen zijn voor de beoogde bedrijfswoning op de locatie. Echter is er wel een ondergrondse tank geconstateerd onder bestaande bebouwing. Bij de sloop van de bestaande bebouwing zal de tank worden gesaneerd en eventueel grond rondom indien deze is verontreinigd, hierbij is nader onderzoek noodzakelijk.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er daarom geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.9.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor Tongerlostraat 16 te Elshout kunnen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de

kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.9.2 Toetsing aan beleid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (toevoegen van een bedrijfswoning) op de planlocatie is het Bevi van toepassing. Dit initiatief betreft het toevoegen van een kwetsbaar object. Echter betreft dit initiatief niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied, zie Afbeelding 15. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op het plangebied. Het plan voorziet wel in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien het plangebied niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom kan worden geconcludeerd dat er op grond van het Bevi geen belemmeringen zijn voor dit plan.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt in het invloedsgebied van de rijksweg A59. Deze locatie ligt op 173 meter van de snelweg, traject: A59: afrit 37 (Waalwijk) - afrit 42 (Heusden), zoals te zien is op Afbeelding 15. Echter ligt de planlocatie buiten het groepsrisico van 74 meter. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Meeuwaert' is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding – [...]' opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. De ontwikkeling ligt buiten de invloedsfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.



Afbeelding 15: Uitsnede risicokaart, bron: www.risicokaart.nl

Conclusie

Gezien voorgaand kan er gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor dit initiatief in het kader van externe veiligheid.

4.10 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Het plangebied ligt aan de Tongerlostraat. Een verharde doodlopende 30 km/uur weg. De Tongerlostraat wordt ontsloten op d'Oultremontweg. Deze ontsluitingsroutes beschikken over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen wat hoort bij een industrieterrein af te wikkelen en dus ook persoonsvervoersmiddelen van en naar het plangebied.

Er dient tevens voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor zowel de nieuw te bouwen bedrijfswoning, als voor de bestaande bedrijfspand. De gemeente Heusden heeft parkeernormen vastgesteld in de nota "Parkeernormen Heusden 2016", welke is vastgesteld 17 mei 2016. In de parkeernota is gesteld dat er per woning (rest bebouwde kom) 2,3 parkeerplaatsen moet worden gerealiseerd en per bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf) (rest bebouwde kom) 1 per 100 m² bedrijfsvloer oppervlakte (bvo).

Bij de beoogde bedrijfswoning is in de beoogde situatie voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in tenminste 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij de bestaande bedrijfspand van circa 400 m² heeft in de huidige en beoogde situatie voldoende parkeerruimte voor tenminste 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft het aspect parkeren.

Gezien hetgeen hierboven beschreven wordt geconcludeerd dat ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn.

4.11 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 13). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Bedrijf
- Gebiedsaanduiding: Geluidzone – industrie
- Bouwvlak: Bouwvlak
- Functieaanduiding: Bedrijf tot en met categorie 3.2
- Functieaanduiding: Bedrijfswoning
- Maatvoering:
 - maximum bouwhoogte: 10 m
 - maximum goothoogte: 7 m

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Meeuwaert'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, zodat het toevoegen van een bedrijfswoning mogelijk wordt ter plaatse van het plangebied. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het geldende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Tongerlostraat 16 te Elshout betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Notitie akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Rapport bodemonderzoek



www.vandunadvies.nl