

Nota wijzigingen

Behorende bij



bestemmingsplan 'Rembrandtlaan, Oudheusden'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 27 september 2016

Toelichting

Naar aanleiding van één zienswijze wordt er een aanvulling in de regels over waterberging gedaan. Verder zijn er zijn enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. In de matrix op de volgende pagina staat op welke punten het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
1.	Toelichting, § 6.2	Aangezien het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro net voor de start van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is afgerond, was het resultaat van dit vooroverleg in paragraaf 6.2 nog niet opgenomen. Paragraaf 6.2 moet hierop worden aangevuld. Er is afgezien van de terinzagelegging van een voorontwerp voor inspraak. De reden hiervoor is dat de ontwikkeling, zij het beperkter wat betreft doelgroep en type woningen, in het bestemmingsplan ‘Oudheusden’ al was voorzien door een wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan ‘Oudheusden’ (inclusief de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid) heeft de totale procedure van inspraak en zienswijzen doorlopen en is onherroepelijk. De aanpassing ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is beperkt. Deze reden is in paragraaf 6.2 minder uitvoerig tot uitdrukking gebracht. Hierop zal paragraaf 6.2 worden aangepast/aangevuld.	§ 6.2 komt als volgt te luiden: Het betreft een ontwikkeling die, zij het beperkter wat betreft doelgroep en type woningen, in het bestemmingsplan ‘Oudheusden’ al was voorzien door een wijzigingsbevoegdheid. Dit bestemmingsplan heeft de totale procedure van inspraak en zienswijzen destijds doorlopen. De aanpassing ten opzichte van dit geldende bestemmingsplan is beperkt. Om deze reden is conform de gemeentelijke inspraakverordening besloten af te zien van een terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan ‘Rembrandtlaan, Oudheusden’. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met het waterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor dit plan is overleg gepleegd met: 1. Gedeputeerde Staten Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving; 2. Waterschap Aa en Maas; 3. Veiligheidsregio Brabant-Noord; 4. Gasunie. Het waterschap Aa en Maas heeft verzocht de verhardingstoename en daarvan afgeleide wateropgave in de waterparagraaf van de toelichting te kwantificeren. De waterparagraaf wordt hierop aangevuld. De Gasunie heeft gevraagd de regels behorende bij de bestemming ‘Leiding-Gas’ (artikel 4) op een aantal punten aan te passen/aan te vullen. Het artikel wordt overeenkomstig het verzoek aangepast. De Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft op 25 mei 2016 een advies uitgebracht. Dit advies wordt als bijlage 4 aan de Toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Naar aanleiding van dit advies is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld, die als bijlage 5 aan de Toelichting van het bestemmingsplan wordt toegevoegd. Ook wordt de paragraaf externe veiligheid aangepast/uitgebreid.

			Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben gereageerd, dat zij geen aanleiding zien tot het maken van opmerkingen.
2.	Toelichting, § 4.6	In het kader van het gevoerde vooroverleg is een reactie van de veiligheidsregio ontvangen. Naar aanleiding van deze reactie is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld en wordt de paragraaf externe veiligheid in de Toelichting van het bestemmingsplan aangepast en uitgebreid.	§ 4.6 wordt vervangen door de als bijlage 1 bij deze Nota wijzigingen gevoegde § 4.6
3.	Toelichting, § 4.4	Naar aanleiding van de overlegreactie van het waterschap moet de verhardingstoename en daarvan afgeleide wateropgave worden gekwantificeerd. Onder de kop 'Toekomstige situatie' subkop 'Algemeen' wordt een passage over de verhardingstoename toegevoegd.	§ 4.4 onder de kop 'Toekomstige situatie', subkop 'Algemeen' komt de volgende tekst te staan: De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 20 woningen. Het projectgebied is circa 3000 m². Het projectgebied was in het verleden nagenoeg volledig verhard (schoolgebouw met bijbehorende terreinverharding/speelplaats). In de nieuwe situatie zal naar verwachting maximaal 80% (bebouwingspercentage 70% en 10% terreinverharding) worden verhard. Er zal geen sprake zijn van een toename van verharding. Een vergunning in het kader van de keur is noodzakelijk als de toename van verharding meer dan 2000 m² bedraagt. Bij minder dan 2000 m² toename (of geen toename) bepaalt de gemeente de norm voor HNO. Conform het vGRP wordt het hemelwater volledig op eigen terrein opgevangen en verwerkt. Voor de berekening van de benodigde compensatie wordt de berekeningsmethode van de (nieuwe) keur gehanteerd: compensatie (m³) = verhard oppervlak (m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (m). Uitgaande van bebouwing van maximaal 2100 m² (70%) en overige terreinverharding van maximaal 300 m² (10%) is de benodigde compensatie 2400 m² x 1 x 0,06 = 144 m³. De hier berekende omvang van de compenserende waterberging betreft de omvang op basis van het zwaarste scenario en betreft een 'altijd goed'-maatregel. De gemeente Heusden zal op basis van de nieuwe keur in overleg met het waterschap een nieuwe beleidslijn vaststellen voor compenserende waterberging. Desgewenst, kan de omvang van de compenserende waterberging op dat moment worden aangepast aan het vastgestelde beleid. Op het perceel zijn voldoende mogelijkheden om in de berging

			te voorzien. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een infiltratievoorziening onder de parkeervoorzieningen en/of terrassen.
4	Bijlagen bij de toelichting	Over de externe veiligheid is als vooroverlegreactie een advies ontvangen van de Veiligheidsregio Brabant-Noord. Naar aanleiding van dit advies is een QRA en een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Zowel het advies, de QRA als de verantwoording worden als bijlagen aan de Toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.	De bij deze Nota wijzigingen gevoegde bijlagen 2 t/m 4 worden als volgt aan de Toelichting toegevoegd: Bijlage 4: Advies van de Veiligheidsregio Bijlage 5: Verantwoording groepsrisico Bijlage 6: QRA hogedruk aardgas buisleidingen
5.	Regels, artikel 3.2	Op de verbeelding is een maximum bebouwingspercentage van 70% opgenomen. Abusievelijk is dit percentage niet vertaald in de regels. De regels worden hierop aangevuld.	Artikel 3.2.1 komt als volgt te luiden: <i>3.2.1 Algemeen</i> Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 70%. De nummering van het huidige artikel 3.2.1 en volgende wordt hierop aangepast.
6.	Regels, artikel 3.2.1	Zowel de bouw van vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde als gestapelde woningen is mogelijk. In de bouwregels is geen nader onderscheid gemaakt in deze typen. In aansluiting op regelingen in andere ontwikkelingsplannen binnen de gemeente Heusden wordt een verfijning in de bebouwingsregeling naar type woning wenselijk geacht. Artikel 3.2.1 (na henummering 3.2.2) wordt hierop aangevuld.	Artikel 3.2.1 (oud) wordt als volgt aangevuld: f. de maximale diepte van een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 15 meter; g. de breedte van een vrijstaand hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 15 meter; h. de breedte van een halfvrijstaand of aaneengebouwd hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 10 meter.
7.	Regels, artikel 3.2.2	Dit artikel is overgenomen uit de actuele standaardregels van de gemeente Heusden. Aan dit artikel ligt het uitgangspunt ten grondslag dat een bouwvlak een gedeelte van een bestemmingsvlak betreft. In dit geval omvat het bouwvlak nagenoeg het hele bestemmingsvlak/projectgebied, waardoor de bepalingen over bouwen binnen en buiten het bouwvlak niet kunnen worden toegepast. De regeling wordt aangepast op de situatie van het projectgebied.	Artikel 3.2.2, aanhef onder a en b wordt als volgt gewijzigd: Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen: a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; b. de gezamenlijke oppervlakte van een- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m ² ;

8.	Regels, artikel 3.5	De gronden van het projectgebied zijn volledig in eigendom van de gemeente Heusden. Bij een verkoop van de gronden zal privaatrechtelijk worden vastgelegd dat moet worden voorzien in de benodigde waterberging op eigen terrein. In beginsel wordt hiermede voldoende sturing geboden aan het wateraspect. Desalniettemin wordt het wenselijk geacht om daarnaast over een publiekrechtelijk instrument te beschikken. Hiertoe wordt aan artikel 3.5 een tweede lid met een voorwaardelijke verplichting toegevoegd.	Een nieuw artikel 3.5.2 wordt toegevoegd, luidende: 3.5.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging Tot met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding op eigen terrein van een voldoende waterbergingsvoorziening, volgens de berekeningsmethode van de keur danwel het daarop afgestemde gemeentelijke beleid. Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van gebouwen ter plaatse wordt slechts verleend als bij de aanvraag wordt aangetoond dat de waterbergingsvoorziening met de bouw wordt uitgevoerd en in stand wordt gelaten.
9.	Regels, artikel 4	In het kader van het vooroverleg is een reactie van de Gasunie ontvangen waarin wordt gevraagd het artikel 'Leiding-Gas' op een aantal punten aan te passen/aan te vullen. Aan dit verzoek van de Gasunie wordt invulling gegeven, met dien verstande dat onder het door de Gasunie vermelde artikel 4.4.3 verstaan dient te worden artikel 4.4.2.	Artikel 4.2 komt als volgt te luiden: 4.2 Bouwregels Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid. Artikel 4.4.2 komt als volgt te luiden: 4.4.2 Uitzonderingen Het in 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die: a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen; b. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten; c. in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning al mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
10.	Regels, artikel 6	Artikel 6.1 is overgenomen uit de standaardregels van de gemeente Heusden. Dit artikel vindt toepassing in actualiseringsplannen maar ziet niet op nieuwe ontwikkelingen waarbij geen sprake is van een bestaande bouw. Dit artikel kan vervallen.	Artikel 6.1 komt te vervallen.
11.	Regels, artikel 6	In paragraaf 4.1 van de Toelichting staat dat (op basis van de uitkomsten van reeds gedaan archeologisch onderzoek) een vervolgonderzoek door middel van	Artikel 6.1 (nieuw) komt te luiden: 6.1 Voorwaardelijke verplichting in verband met

proefsleuven nodig is. Als eigenaar van de gronden heeft de gemeente een sturingsinstrument voor de uitvoering van dit onderzoek. Desalniettemin wordt, zolang het proefsleuvenonderzoek nog niet heeft plaatsgevonden, een aanvullend publiekrechtelijk instrument wenselijk geacht. Hiertoe zal in artikel 6 een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

archeologische waarden

- a. Grondwerkzaamheden voor de locatieontwikkeling zijn alleen toegestaan voor zover archeologische begeleiding conform een vastgesteld Programma van Eisen plaatsvindt;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is archeologische begeleiding niet noodzakelijk als uit nader onderzoek is komen vast te staan dat de archeologische waarden niet aanwezig zijn, danwel is vastgesteld dat archeologische vondsten zijn veiliggesteld of niet behoudenswaardig zijn.