

Prins Hendrikstraat 4 en 6 Drunen

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.4 Conclusie	16
Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten	17
4.1 Verkeer & parkeren	17
4.2 Bodem	18
4.3 Geluid	18
4.4 Milieuzonering	19
4.5 Luchtkwaliteit	21
4.6 Geur	22
4.7 Externe veiligheid	22
4.8 Waterhuishouding	25
4.9 Ecologie	27
4.10 Archeologie & cultuurhistorie	29
4.11 Leidingen	30
4.12 Vormvrije MER-beoordeling	30
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	32
5.1 Algemeen	32
5.2 Bestemmingen	33
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
Bijlagen Toelichting	35
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	36
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa	37

Regels		39
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	40
Artikel 1	Begrippen	40
Artikel 2	Wijze van meten	45
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	46
Artikel 3	Tuin	46
Artikel 4	Wonen	47
Hoofdstuk 3	Algemene regels	49
Artikel 5	Anti-dubbelregel	49
Artikel 6	Algemene bouwregels	49
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	49
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	50
Artikel 9	Overige regels	51
Hoofdstuk 4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	52
Artikel 10	Overgangsrecht	52
Artikel 11	Slotregel	52

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren (hierna: initiatiefnemers) van de percelen Prins Hendrikstraat 4 en 6 in Drunen zijn voornemens om twee vrijstaande woning te realiseren, ter plaatse van de inmiddels gesloopte vrijstaande woning aan de Prins Hendrikstraat 6. De betreffende gronden vormen een zelfstandig kadastraal perceel. Aangezien het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Drunen en staat kadastraal bekend als gemeente Drunen, sectie H, nr. 2465 en 2466. Het plangebied heeft een omvang van circa 1.225 m² en wordt begrensd door:

- Noordzijde: de achterzijde van de woonpercelen Leliestraat 2 en 4;
- Oostzijde: de zijdelingse woonperceelgrens van de Prins Hendrikstraat 8;
- Zuidzijde: de Prins Hendrikstraat;
- Westzijde: een groenstrook en de Petuniastraat.

Navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied (rode stip)

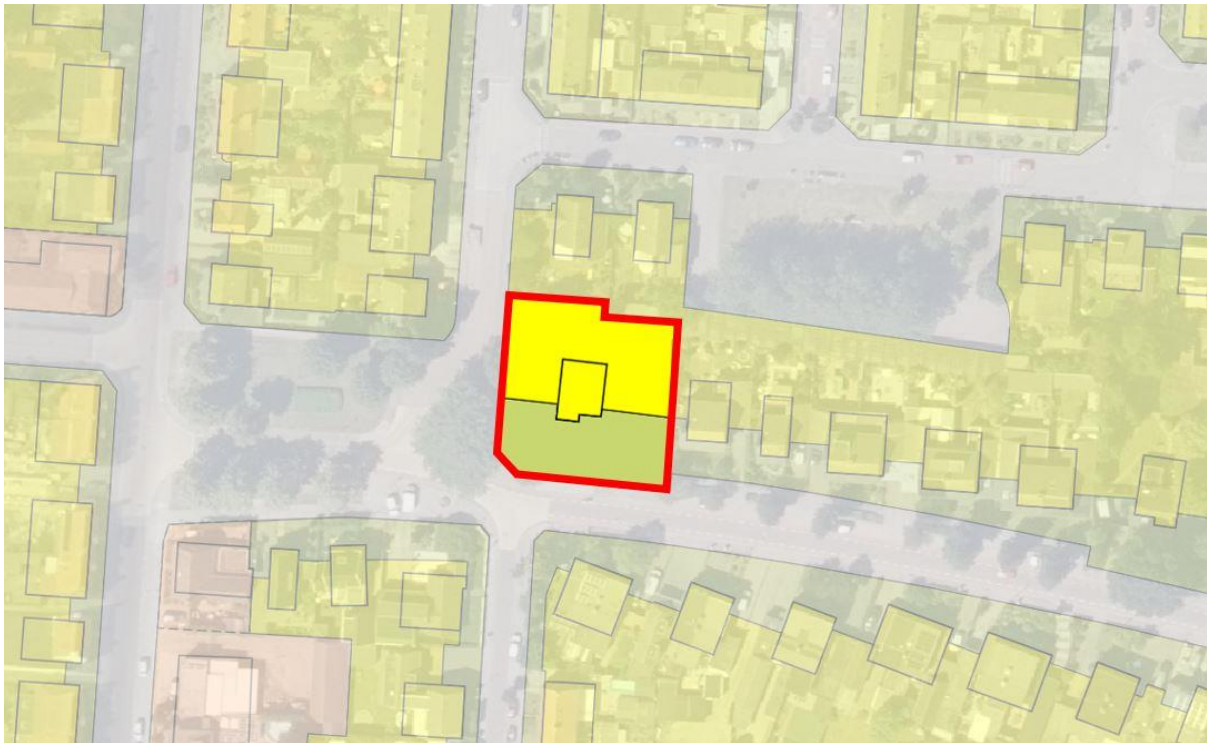


Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Drunen Herziening 2014', zoals op 6 november 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad van Heusden. Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemming 'Wonen' met bouwvlak en 'Tuin' van toepassing.

Naast het bestemmingsplan gelden ter plaatse van het plangebied ook het 'Parapluplan Parkeren Heusden' en het 'Parapluplan woningaantallen', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op respectievelijk 18 september 2018 en 2 juli 2019. In het eerste plan is een parkeerbepaling vastgelegd voor de te hanteren parkeernormen. In het tweede plan is een regeling opgenomen om de planologische ruimte, binnen onder andere het bestemmingsplan 'Drunen Herziening 2014', op basis waarvan het mogelijk was woningen aan de woningvoorraad toe te voegen, te limiteren. De regeling beperkt het aantal woningen tot het bestaande aantal woningen, dan wel tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Binnen het plangebied is op basis van het bestaande aantal woningen slechts één woning toegestaan. Om de beoogde twee wooneenheden te kunnen realiseren wordt in het onderhavige bestemmingsplan één bouwvlak toegevoegd aan de woonbestemming en wordt het bestaande bouwvlak verschoven en aangepast, conform de toekomstige situatie. De strook met de bestemming 'Tuin', aan de zuidzijde van het plangebied, blijft gehandhaafd.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en beschrijving plangebied

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

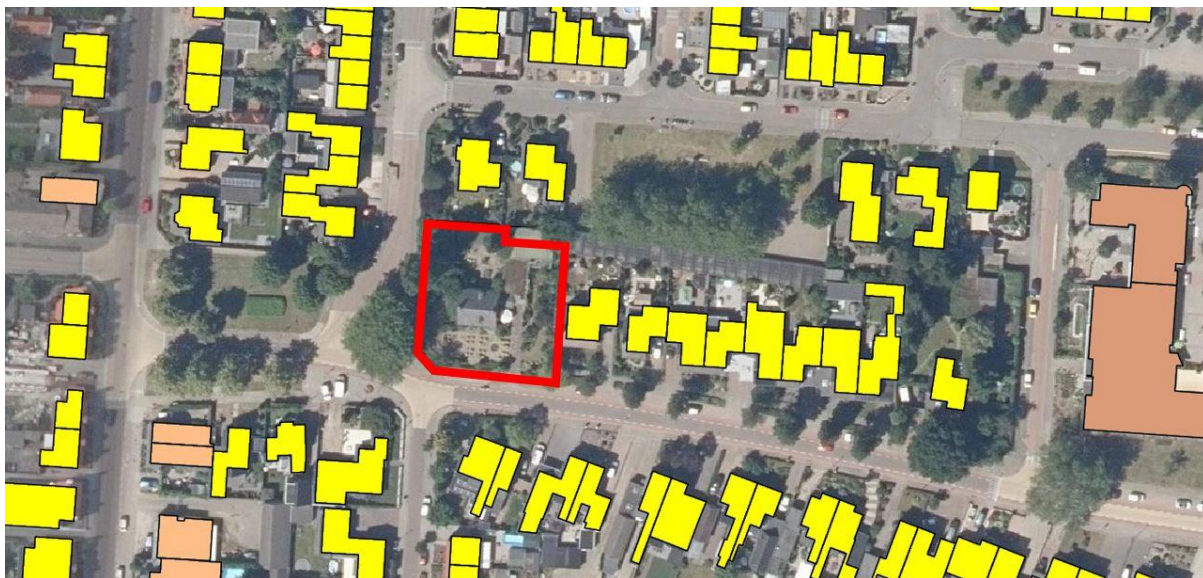
Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Vanwege de sloop van de voormalige vrijstaande woning zijn de gronden in het plangebied in de huidige situatie onbebouwd en onbegroeid.

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Afwijkend zijn een schoenreparatiebedrijf, een vintage merkkleding winkel en een metaalbewerkingsbedrijf ten westen en ten zuidwesten van het plangebied. Ten oosten van het plangebied is een basisschool gevestigd. Op navolgende afbeelding is een impressie van de omliggende bebouwing weergegeven:



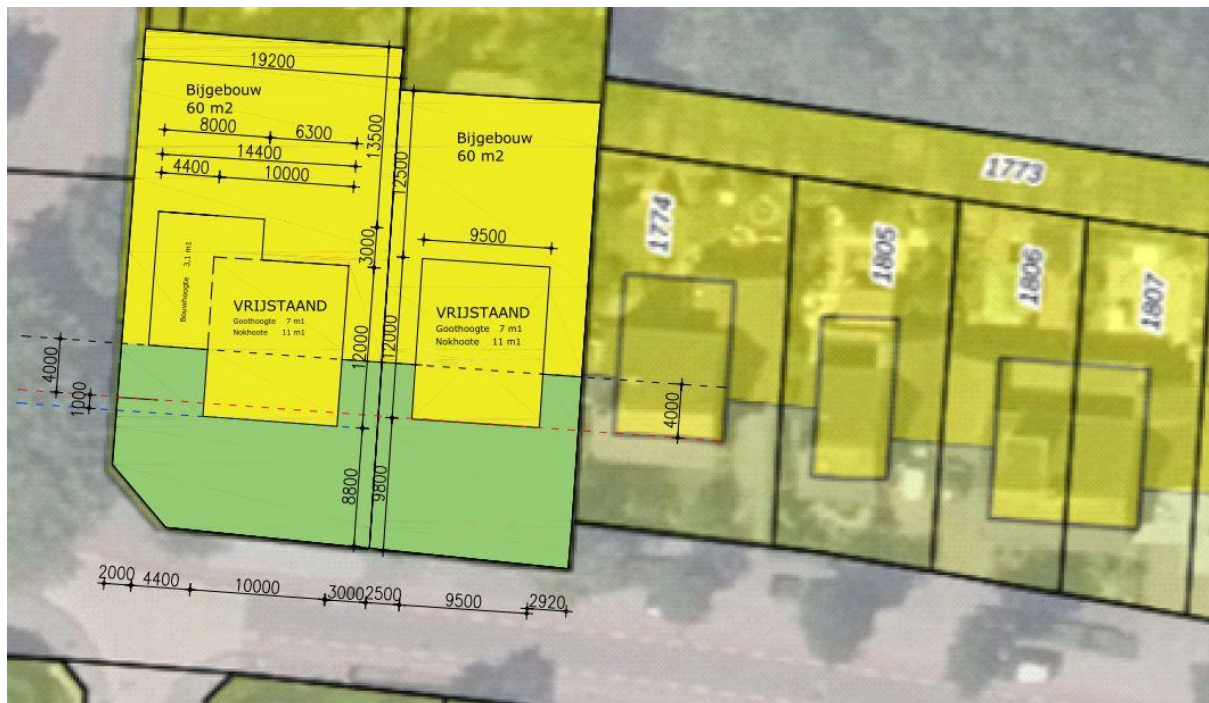
Impressie bestaande bebouwing met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers zijn voornemens om, op het perceel aan de Prins Hendrikstraat 4 en 6 twee nieuwe vrijstaande woningen te realiseren. Ten opzichte van de voormalige situatie wordt ter plaatse één extra wooneenheid toegevoegd. Het plangebied is onderdeel van de woonbebouwing aan de Prins Hendrikstraat, met afwisselend vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen.

De beoogde woningen worden overeenkomstig met de situering van de naastgelegen woningen gerealiseerd. De woning aan de Prins Hendrikstraat 6 is voorzien op dezelfde rooilijn als de woning op het perceel Prins Hendrikstraat 8. De rooilijn van de woning aan de Prins Hendrikstraat 4 verspringt iets ten opzichte van nummer 6. Ook de naastgelegen woonbebouwing verspringt licht. In tegenstelling tot de bestaande bebouwing is de verspringing richting de straatzijde, maar de beoogde aanbouw verspringt daarentegen in tegengestelde richting, waardoor optisch de lijn wordt voortgezet. Navolgende afbeelding geeft de beoogde situering weer.

De vrijstaande woningen worden voorzien van twee bouwlagen met een kap. De beoogde goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen zijn respectievelijk 7,0 m en 11,0 m. De bouwhoogte van de aanbouw bedraagt 3,1 m. Hiermee wordt aangesloten op de hoogte van de aangrenzende bebouwing.



Impressie beoogde situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie subparagraaf 3.1.2.

Planspecifiek

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van 12 woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van maximaal één extra woning. Daarmee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening 2014

'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014', is een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde 'Structuurvisie 2010'. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (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 visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. Dat vraagt om een versterking van de agglomeratiekracht van het stedelijk netwerk maar stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het woon-, werk- en leefklimaat in de dorpen en steden, een toenemende behoefte aan voorzieningen in de vrijetijdseconomie, de behoefte aan gebiedseigenheid, en de verschillen in identiteit van stad, dorp en landschap staan volop in de aandacht. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte.

Planspecifiek

Op de structurenkaart behorende bij de structuurvisie, valt het plangebied onder 'stedelijk concentratiegebied'. Voor deze gebieden geldt dat de provincie streeft naar zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen, door in de goed ontsloten stedelijke concentratiegebieden de groei van de verstedelijking op te vangen. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en te ontwikkelen en om de groene ruimte tussen steden open houden. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en onderhavig plan voorziet in de bouw van twee woningen op de plaats waar voorheen één woning stond. De betreffende gronden zijn reeds in gebruik voor stedelijke doeleinden en door de toevoeging van één wooneenheid vindt inbreiding plaats. Van het aanwenden van nieuw stedelijk ruimtebeslag is dus conform de structuurvisie geen sprake.

3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is op 14 december 2018 de omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Hierin geeft de provincie Noord-Brabant haar visie op de toekomst van de Brabantse leefomgeving. Tot aan 2050 focust de provincie op vier grote maatschappelijke opgaven, te weten:

- **Werken aan de Brabantse energietransitie:** Klimaatverandering heeft nu al een grote impact op de Brabantse leefomgeving en gaat in de toekomst nog meer van zich doen gelden. De verbranding van fossiele brandstoffen levert een grote bijdrage aan de uitstoot van broeikasgassen. Besparing in het gebruik van fossiele brandstoffen en grondstoffen en het overschakelen naar duurzame vormen van energieopwekking zijn de belangrijkste manieren om vanuit Brabant een bijdrage te leveren aan de beperking van de CO₂-uitstoot. Daarom zetten we in op het besparen en verduurzamen van de energievoorziening. Met 50% CO₂-equivalenten reductie en tenminste 50% duurzame energie als doel in 2030, en een energieneutraal Brabant in 2050.
- **Werken aan een klimaatproof Brabant:** de klimaatverandering heeft een grote impact op Brabant. Het wordt steeds natter, droger, warmer en de zeespiegel stijgt. Daarom is het nodig dat Brabant in 2030 klimaatproof handelt, om in 2050 klimaatproof te zijn. Dit houdt in dat we bij pieken van teveel water zorgen dat we het kwijt kunnen zonder het te verplaatsen naar lager gelegen delen. Het beeklandschap voorkomt overlast in het bebouwd gebied. We houden water zo veel mogelijk vast om het in tijden van droogte te kunnen benutten. We zorgen in steden voor voldoende afkoeling. We zorgen dat de grote rivieren voldoende ruimte hebben zodat ze geen overlast veroorzaken.
- **Werken aan de slimme netwerkstad:** de bereikbaarheid in Brabant staat onder druk, en steden en omliggende kernen krijgen te maken met verandering van woon- en winkelbehoeften, gevolgen van klimaat en verslechterde omgevingskwaliteit. Daarom spelen we in op de transformatie van stedelijke gebieden en hun omgeving, en slimme mobiliteit. Zodat Brabant in 2050 een goed functionerend netwerk is van stedelijke en landelijke gebieden, waarbij fysieke, sociale en digitale netwerken elkaar op de verschillende schaalniveaus versterken. Het doel is dat het handelen hiernaar in 2030 door de vele verschillende partijen in Brabant vanzelfsprekend is.
- **Werken aan een concurrerende, duurzame economie:** De behoefte aan grondstoffen neemt alleen maar toe terwijl grondstoffen schaarser worden. Steeds duidelijker wordt de noodzaak om duurzamer met de beschikbare grondstoffen om te gaan. Dat is beter voor onze leefomgeving maar is ook in toenemende mate een kwestie van economie. Daarom zetten we in op een Brabantse economie waarin herbruikbaarheid van grondstoffen en het behoud van natuurlijke hulpbronnen het uitgangspunt is in 2050. Het streven naar waardecreatie voor mens, natuur en economie gaan daarbij hand in hand. Richting 2030 willen we samen met maatschappelijke partners het gebruik van primaire grondstoffen verminderen.

Planspecifiek

De provincie zet in op een energieneutrale gebouwde omgeving, beginnend bij energiebesparing. De beoogde ontwikkeling sluit hierop aan, aangezien de nieuwe woningen zonder aardgasaansluiting worden gerealiseerd.

In de omgevingsvisie zijn verder geen specifieke doelstellingen geformuleerd ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Vandaar dat de omgevingsvisie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast een omgevingsvisie moet een provincie, vanuit de Omgevingswet, ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Als het vanuit het beleid van de provincie nodig is om regels op te nemen voor ruimtelijke ontwikkelingen, dan staan die in de omgevingsverordening.

De provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De volgende regels zijn relevant voor het plangebied:

Afdeling 3.5: stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

Voor stedelijke ontwikkeling zijn er twee werkingsgebieden opgenomen:

1. Stedelijk gebied met een onderverdeling in:
 - a. stedelijk concentratiegebied;
 - b. kernen in landelijk gebied.
2. Verstedelijking afweegbaar

Het uitgangspunt voor een duurzame stedelijke ontwikkeling is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in Verstedelijking afweegbaar.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

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

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Afdeling 5.4: regionaal samenwerken

Artikel 5.20 uitwerking regionale omgevingsagenda

Lid 2. Gedeputeerden Staten maken jaarlijks -uiterlijk 31 december- ten minste afspraken over:

- a. duurzame verstedelijking en bereikbaarheid binnen het netwerk van de (sub-)regionaal samenwerkende steden en dorpen, in samenhang met de opgaven met betrekking tot klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteit, economische structuurversterking, sociale veerkracht en zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de prioritaire integrale gebiedsopgaven in de betreffende (sub-)regio's en de gezamenlijke aanpak hiervan, die liggen in gebieden waar meerdere urgente transitieopgaven uit de provinciale omgevingsvisie samenkomen.

Lid 3. De afspraken over duurzame verstedelijking, als bedoeld in het tweede lid over de ontwikkeling, herbestemming en/of transformatie van locaties voor wonen, werken en voorzieningen:

- a. maken duidelijk hoe het (sub-)regionale woningbouwprogramma en de behoefte aan werklocaties, zowel in kwantitatieve, kwalitatieve als ruimtelijke zin, de komende jaren worden ingezet;
- b. zijn gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en op een realistische, flexibele en vraaggerichte planning en programmering van woningbouw, werklocaties en voorzieningen;
- c. zijn er op gericht overprogrammering te voorkomen en gaan waar nodig in op deprogrammering;
- d. worden gemaakt, rekening houdend met (toekomstige) binnenstedelijke transformatieopgaven en het aanpakken en voorkomen van leegstand;
- e. de werkwijzen die gehanteerd worden, de voorwaarden waaraan voldaan moet worden, en het (sub)regionale besluitvormingsproces dat doorlopen wordt om nieuwe locaties voor wonen, werken en voorzieningen te ontwikkelen of bestaande locaties van functie te laten veranderen.

Planspecifiek

De beoogde realisatie van twee vrijstaande woningen, betreft een 'duurzame stedelijke ontwikkeling', zoals uiteengezet in de omgevingsverordening. De ontwikkeling benut een inbreidingsmogelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is het plangebied gesitueerd in een concentratiegebied, waardoor de beoogde toevoeging van één extra wooneenheid bijdraagt aan de instandhouding van een hoog voorzieningenniveau. Voordeel hiervan is dat, gelet op het bevorderen van een gezonde leefomgeving en het stimuleren van duurzame mobiliteit, de voorzieningen te voet en per fiets bereikbaar zijn. Ook de productie en het gebruik van duurzame energie behoren tot de mogelijkheden. **PM Initiatiefnemer: Wat betreft de klimaatbestendigheid, wordt het dak van de woning afgekoppeld van het riool.**

Daarnaast moet volgens de omgevingsverordening de ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken. Dit is het geval. In subparagraaf 3.3.3 is het (regionaal afgestemde) gemeentelijke woningbouwprogramma aangehaald. De plancapaciteit is voldoende voor de realisatie van één extra vrijstaande woning.

In de omgevingsverordening zijn verder geen specifieke doelstellingen geformuleerd ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Vandaar dat de omgevingsverordening geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

3.2.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Heusden

De 'Structuurvisie Heusden, Ideeën voor een plek', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juli 2009, geeft de gemeentelijke ambities weer op het gebied van landschap, natuur, woningbouw, infrastructuur en bedrijvigheid voor de periode 2010 tot 2030. De kwaliteiten en de opgaven voor de ambitie woningbouw zijn er op gericht om de woningvoorraad nog beter af te stemmen op de huidige en toekomstige behoeften op het gebied van woonkwaliteiten, zorg en welzijn. Daarnaast wil de gemeente duurzame bouw stimuleren, aantasting van het buitengebied voorkomen en het woonklimaat optimaliseren.

Planspecifiek

Het beoogde initiatief betreft inbreiding in bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van uitbreiding in het buitengebied. Bovendien is de woningtoevoeging passend binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma en zodoende afgestemd op de huidige en toekomstige woonbehoeftes.

3.3.2 Woonvisie Heusden 2020 - 2025

De gemeenteraad heeft op 22 september 2020 de 'Woonvisie 2020 - 2025' vastgesteld. De woonvisie heeft als titel 'tHuis in Heusden'. De gemeente vindt het belangrijk dat haar inwoners naar tevredenheid wonen en dat ze binnen de gemeente een wooncarrière kunnen doorlopen. De meeste inwoners zijn prima in staat om verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen woonsituatie. Echter mensen met beperkte kansen op de woningmarkt vanwege inkomen, gezondheid of anderszins, hebben ook recht op woonruimte in Heusden en verdienen aandacht. Vanuit de belofte 'Dromen. Doen. Heusden.' vindt de gemeente het logisch dat haar inwoners zo veel mogelijk zelf kunnen bepalen hoe ze willen wonen, zowel in bestaande wijken als in een nieuwbouwomgeving. De gemeente neemt hierin een faciliterende rol aan. Op die onderdelen waar de markt niet vanzelfsprekend aan de vraag tegemoet komt of waar gewenste kwaliteiten niet op een autonome wijze ontstaan, ziet de gemeente voor haarzelf een regierol weggelegd.

Met betrekking tot inbreidingslocaties wordt in de woonvisie aangegeven dat bij inbreiding de toevoeging van woningen meestal een stuk beperkter is dan bij nieuwbouw uitbreidingslocaties. Inbreidingslocaties kunnen qua omvang behoorlijk verschillen en ruimte bieden variërend van slechts één extra woning tot tientallen woningen. Bovendien moet inbreiding zich voegen naar de sfeer en het karakter van de bestaande omgeving, waarbij het wenselijk is dat deze door de inbreiding worden versterkt.

Planspecifiek

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt conform de woonvisie bijgedragen aan het bieden van kansen voor nieuwbouw via een burgerinitiatief. Bovendien wordt een inbreidingsmogelijkheid benut en worden de beide beoogde vrijstaande woningen passend binnen de bestaande situering van de bebouwing gerealiseerd.

3.3.3 Woningbouwplanning 2019 en verder

De onderligger voor de gemeentelijke woningbouwplanning is de bevolkings- en woningbehoeftenprognose van de provincie Noord-Brabant van 2017. De woningbouw die op basis van de provinciale prognoses nog kan worden toegevoegd in Heusden bedraagt vanaf 1 januari 2019 tot 2040 2.896 woningen. Hiervan mogen er 2.046 woningen in de eerste tien jaar worden gerealiseerd. De beoogde groei van het aantal woningen is vooral om de voorziene eigen bevolkingsgroei op te vangen en het grotere aantal kleine huishoudens, waardoor de woningbezetting daalt. Daarnaast heeft Heusden ook een taak in de regionale woninggroei. Ook in de jaren daarna wordt nog een groei van het aantal huishoudens en dus woningen voorzien, maar in een lager tempo.

Planspecifiek

Naast projectmatige woningbouwprojecten, bestaat binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma ruimte voor gemiddeld vijf woningen per jaar om invulling te kunnen geven aan de beleidsregel dat particulieren in principe altijd toestemming krijgen om één extra woning op hun perceel toe te voegen (mits aan alle ruimtelijke voorwaarden is voldaan). Vandaar dat de beoogde toevoeging van één woning passend is binnen de gemeentelijk woningbouwplanning.

3.3.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

3.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan past binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Om de verkeersgeneratie te bepalen is gekeken naar de ligging van het plangebied. De gemeente Heusden is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als een 'weinig stedelijk' gebied en het plangebied maakt onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom', waardoor de verkeersgeneratie (uitgaande van het gemiddelde van de aangegeven bandbreedtes) uitkomt op:

- 8,2 voertuigbewegingen per vrijstaande woning, koop;

In de toekomstige situatie neemt het aantal woningen in het plangebied met één woning toe. Dit betekent dat het aantal voertuigbewegingen slechts beperkt toeneemt met 8,2 extra voertuigbewegingen per weekdag.

Beide woningen worden ontsloten op de Prins Hendrikstraat. De capaciteit van de Prins Hendrikstraat is ruim voldoende om de toename van het aantal voertuigbewegingen op te vangen.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de normen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Heusden 2016', die gebaseerd zijn op de CROW-kencijfers. De parkeerkencijfers uit de publicaties van CROW worden weergegeven in de vorm van een bandbreedte. De gemeente Heusden gaat bij het bepalen van de parkeerbehoefte uit van een parkeernorm die ligt tussen het minimum en het gemiddelde van de bandbreedte van de CROW-kencijfers. Voor onderhavige ontwikkeling, in de 'rest bebouwde kom' bedraagt de parkeernorm:

- 2,3 parkeerplaatsen per woning (koop/huur, vrijstaand);

Uitgaande van maximaal twee woningen betekent dit dat er $2 \times 2,3 = 4,6$ parkeerplaatsen nodig zijn om te voldoen aan de parkeernorm.

Het uitgangspunt is dat de parkeervraag voor een nieuwe ontwikkeling op eigen terrein wordt opgelost. Vandaar dat beide percelen worden voorzien van **PM Initiatiefnemer: 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.**

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

Bij nieuwe ontwikkelingen moet bekeken worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese aangenomen. In de bovengrond en in het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten vastgesteld voor respectievelijk PAK en barium, maar dit heeft geen consequenties. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden AW 2000. Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de bestemming wonen.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en het daaraan hangende Besluit geluidhinder (Bgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd moet worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

In het geval er nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten maatregelen getroffen worden, om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Wanneer ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen bouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk tenzij deze worden voorzien van dove gevels. De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidssoort.

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (art.76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Conform artikel 74 lid 2 bevindt zich geen zone langs wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB.

Op basis van het Bouwbesluit 2012 geldt een minimale geluidwering van 20 dB voor een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied (gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen). In die gevallen waarbij een besluit hogere waarden is genomen (op basis van de Wet geluidhinder of de Tracéwet) geldt de eis dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie het verschil is tussen de hoogst toelaatbare geluidbelasting (uit het besluit hogere waarden) en 35 dB(A) bij industrielawaai of 33 dB bij weg- of spoorweglawaai.

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van 200 m van de Spoorlaan en de Elshoutseweg met een snelheidsregime van 50 km/h en binnen de geluidszone van de A59, die ter hoogte van het plangebied een zone van 400 m heeft. Vandaar dat ter bepaling van de te verwachten geluidsbelasting op de te realiseren woningen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd, omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door de A59 wordt overschreden en omdat geluidsreducerende maatregelen stuiten op moverende bezwaren. De geluidbelasting vanwege de A59 bedraagt, na aftrek conform art. 110g Wgh, 52 dB op de westelijke woning. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

De hogere waardenprocedure loopt gelijk op met de ruimtelijke procedure. Na verlening van de hogere waarden vormt het aspect 'wegverkeerslawaai' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een onderbouwing uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving beperken.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Een verregaande scheiding van functies kan leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een gebrek aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor aanwezige voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het, volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de voorkeur om functiescheidingen niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Voorgaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een rustige woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven, inpassing is dan mogelijk.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

- Stationstraat 76A: Vintage merkkleding winkel op circa 50 m van de beoogde woningen in het plangebied. Deze vorm van detailhandel is een categorie 1 bedrijf met een richtafstand van 10 m in een rustige woonwijk. Hieraan wordt voldaan. Ten aanzien van dit bedrijf geldt bovendien dat de dichterbij gelegen bestaande woningen maatgevend zijn voor de mogelijkheden van het bedrijf. Dit betekent dat de beoogde woningen de winkel niet in de bedrijfsvoering schaden en de beoogde woningen geen overlast ondervinden van de winkel.
- Stationstraat 74A: Metaalbewerkingsbedrijf op circa 60 m van de beoogde woningen in het plangebied. Dit bedrijf vervaardigd producten van metaal in een gesloten gebouw met een omvang kleiner dan 200 m² en wordt in het kader van milieuzonering daarom aangemerkt als een bedrijf uit milieucategorie 3.1. Voor een dergelijk bedrijf geldt een richtafstand van 50 m in een rustige woonwijk. Aan de gestelde richtafstand wordt voldaan. Ook ten aanzien van dit bedrijf geldt dat de dichterbij gelegen bestaande woningen maatgevend zijn voor de mogelijkheden van het bedrijf.

- Stationstraat 49: Schoenreparatiebedrijf op circa 75 m van de beoogde woningen in het plangebied. Bedrijven die reparaties uitvoeren ten behoeve van particulieren zijn categorie 1 bedrijven, met een richtafstand van 10 m in een rustige woonwijk. Hieraan wordt voldaan. Bovendien zijn tussen het plangebied en het schoenreparatiebedrijf eveneens dichterbij gelegen bestaande woningen gelegen die maatgevend zijn voor de mogelijkheden van het bedrijf.
- Irissenstraat 2: Basisschool op circa 125 m van de beoogde woningen in het plangebied. Een basisschool behoort tot milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 m in een rustige woonwijk. Aan de gestelde richtafstand wordt voldaan. Ook in dit geval geldt dat de dichterbij gelegen bestaande woningen maatgevend zijn voor de mogelijkheden van de basisschool.

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

In het kader van een planologische procedure moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij moet het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 - inmiddels opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna: Wm) - gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten moeten worden beoordeeld op basis van de voormalige Wet luchtkwaliteit c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt de realisatie van één extra wooneenheid mogelijk en valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-regeling. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

Vergunningplichtige veehouderijen moeten voor wat betreft geur van dierenverblijven voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij. Verder moeten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de beste beschikbare technieken worden toegepast. Veehouderijen die onder het Activiteitenbesluit vallen, moeten voldoen aan de in dat besluit genoemde minimumafstanden en of norm voor de geurbelasting tot geurgevoelige objecten.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. De Wgv stelt alleen eisen aan de geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv maakt hierbij onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren:

- De wet schrijft voor dat bij dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld de geurbelasting op een 'geurgevoelig object' niet meer mag bedragen dan een bepaalde waarde. De geuremissiefactoren zijn opgenomen in bijlage 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).
- Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is opgenomen, moet tenminste een minimale afstand tussen een veehouderij en een 'geurgevoelig object' worden aangehouden.

De maximaal toegestane geurbelasting op 'geurgevoelige objecten' is bij dieren met een geuremissiefactor afhankelijk van de ligging van de objecten. Deze maximale waarde voor de geurbelasting is opgenomen in artikel 3 van de Wgv en wordt uitgedrukt in aantallen Europese odour units in een volume-eenheid lucht (OUE/m³). Hierbij wordt uitgegaan van de 98-percentiel geurconcentratie. Dat betekent dat de berekende geurconcentratie gedurende 98 procent van het jaar niet wordt overschreden.

Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd die geurhinder kunnen veroorzaken. Bovendien zijn tussen de omliggende veehouderijen en het plangebied andere gevoelige woonbestemmingen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moet de externe veiligheid worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden vooral bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het Basisnet beheerst de afweging tussen enerzijds een noodzaak en toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen en anderzijds een behoefte om de fysieke ruimte langs en boven de infrastructuur intensiever te benutten. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, moet de minister maatregelen nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd.

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen:



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Inrichtingen c.q. bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied, op circa 95 m, is één relevant risicovol bedrijf aanwezig, namelijk een gasontvangstation. Voor het Gasontvangstation Drunen van de Gasunie moet op grond van het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand tot kwetsbare objecten worden aangehouden. Het plangebied ligt buiten deze veiligheidszone.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied ligt op circa 200 m van de Rijksweg A59. Deze weg is in het basisnet aangewezen als een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ter hoogte van het plangebied is geen plaatsgebonden risicocontour 10-6/jr, die buiten de grenzen van de weg is gelegen. Voor de basisnetroutes wordt het groepsrisico gereguleerd met het GR-plafond. Het GR-plafond ter hoogte van het plangebied bedraagt 74 m vanaf de as van de weg. Het plangebied is niet gelegen binnen deze zone. Bovendien hanteert de gemeente Heusden in haar beleid de vuistregel dat een toename van het groepsrisico met 10% als marginaal wordt beschouwd. Gelet op de relatief hoge bebouwingsdichtheid in de omgeving van het plangebied, de huidige gebruiksmogelijkheden en het kleinschalige karakter van de voorgenomen ontwikkeling, kan dus gesteld worden dat indien er al sprake zou zijn van een toename van het groepsrisico, deze marginaal zou zijn.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Het plangebied ligt niet nabij een vaarweg waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van een aardgastransportleiding. De hogedruk aardgastransportleiding ligt circa 130 m ten noorden van het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van deze gasleidingen en ook het invloedsgebied van deze leiding reikt niet tot het plangebied. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording. Gelet op de relatief grote afstand van het plangebied tot de voornoemde gasleidingen en de tussengelegen bebouwingsconcentratie bestaan er verder geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is niet te verwachten dat het toevoegen van één woning tot een onaanvaardbare stijging van het groepsrisico zal leiden.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Waterhuishouding

4.8.1 Regelgeving

Nationaal waterbeleid

Het 'Nationaal Waterplan 2016 - 2021' beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid tot 2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Rijk speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Provinciaal waterbeleid

Het 'Provinciaal milieu- en waterplan 2016 - 2021' (PMWP), met de titel 'Sámen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant', integreert de milieu- en de wateropgave en maakt inzichtelijk hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan een veilig en gezond milieu. De doelen van het PMWP zijn:

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

Gemeentelijk waterbeleid

Het 'Waterplan Heusden 2018 - 2022', genaamd 'Waar water werkt aan een duurzaam Heusden', geeft op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weer. Het waterplan benoemt vijf speerpunten:

- Klimaat adaptief Heusden;
- Een duurzaam watersysteem;
- Mooi en schoon water;
- Dromen. Doen. Heusden;
- Invulling zorgplichten riolering.

In het waterplan heeft de gemeenteraad haar beleid voor een doelmatige inzameling en verwerking van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater beschreven. Uit dit plan blijkt dat de gemeentelijke riolering kampt met capaciteitsproblemen. Dit is het gevolg van in de loop der jaren toegenomen verhard oppervlak in combinatie met extremere buien door klimaatsverandering. Ook kampt de gemeente met oppervlaktewater dat bij neerslag snel stijgt, waardoor riooloverstorten snel verdrinken en extra water op straat optreedt. Het vergroten van de afvoercapaciteit van de riolering biedt geen oplossing voor de lange termijn, omdat het oppervlaktewater daardoor nog intensiever belast wordt met afvoer vanuit stedelijk gebied. Een duurzame lange termijn oplossing is het afkoppelen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak en extra waterberging op geschikte locaties buiten de kernen. Tegen deze achtergrond ziet het afkoppelbeleid van de gemeente niet alleen op het afkoppelen van hemelwater van het gemeentelijk vuilwaterriool (gemengd stelsel), maar ook op afkoppelen in situaties waarin wel een gescheiden stelsel (vuilwater/hemelwater) aanwezig is, om zodoende bestaande capaciteitsproblemen terug te dringen.

Beleid waterschap

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. In het 'Waterbeheerplan 2016-2021', met de titel 'Werken met water. Voor nu en later' staan de doelen het waterschap nastreeft. Bij dit waterbeheer laat het waterschap zich continu leiden door de missie: "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". De doelen waar het waterschap voor staat zijn:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Gezond en natuurlijk water;
- Schoon water.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging, nu en in de toekomst. De initiatiefnemer verwoordt in een waterparagraaf zijn afweging van de waterhuishoudkundige aspecten. Het waterschap geeft hierover een wateradvies.

Keur

De keur is een verzameling regels die het waterschap gebruikt. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Volgens de Beleidsregels Brabant Keur geldt voor plannen kleiner dan 2.000 m² een vrijstelling van de compensatieplicht.

4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan*Oppervlaktewater*

In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig

Hemelwater

In de voormalige situatie was in het plangebied één vrijstaande woning met bijbehorende verharding aanwezig. In de toekomstige situatie is sprake van een toename aan verharding, vanwege de toevoeging van één extra vrijstaande woning. Ten behoeve van de toename van het verhard oppervlak moet watercompensatie gevonden worden binnen het plan. In onderstaande tabel is de toekomstige oppervlakte aan verharding afgezet tegen het bestaande verharde oppervlak in het plangebied:

	Bestaande situatie	Toekomstige situatie	Vershil
Onverhard	750 m ²	475 m ²	- 275 m ²
Dakoppervlak	275 m ²	400 m ²	+ 125 m ²
Terreinverharding	200 m ²	350 m ²	+ 150 m ²
Totaal	1.225 m²	1.225 m²	

Uit de tabel blijkt dat de verharding in de toekomstige situatie toeneemt met 275 m². Dit is ruim onder de vrijstellingsoppervlakte, van 2.000 m² verharding. Op basis van het beleid van het waterschap hoeft geen compensatie plaats te vinden.

Bij een toenemend verhard oppervlak hanteert de gemeente Heusden dat het nieuwe verhard oppervlak met een compensatieberging van **PM Gemeente** mm moet worden geborgen op eigen terrein. Op basis van de toename van het verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa **PM** m³ (275 m² x **PM** m). Het plangebied biedt voldoende ruimte het hemelwater afkomstig van de nieuwe verharding te laten infiltreren.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het rioleringsstelsel. Het vuile afvalwater wordt op de bestaande riolering in de Prins Hendrikstraat aangesloten.

Waterkwaliteit

Door het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen bij de bouw van de woningen wordt voorkomen dat het hemelwater wordt vervuild. Bovendien zorgt afkoppeling van hemelwater ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

4.9 Ecologie

Het onderhavige initiatief bestaat uit de realisatie van een nieuwe woning op een bestaand perceel. Op het perceel zelf staat geen bebouwing en is geen opgaande beplanting aanwezig. Het plangebied ligt midden in het stedelijk gebied van Vlijmen-Oost. Vanwege de ligging en het huidige gebruik kan gesteld worden dat het plangebied geen vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van beschermde soorten en geen groeiplaatsen van beschermde planten herbergt. Nader onderzoek wordt zodoende niet nodig geacht.

Onder de Wnb geldt wel een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.9.1 Regelgeving

In 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien moet voor de start van die werkzaamheden ontheffing worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan moet duidelijk zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook moet gelet worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en HrI-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' moet worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegd gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Soortenbescherming

Het plangebied is onbebouwd en afgegraven terrein. Vandaar dat naar verwachting geen beschermde of bedreigde planten- en diersoorten aanwezig zijn. Bovendien is het plangebied te midden van woongebied gesitueerd, waar veel menselijke activiteiten plaatsvinden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen', op een afstand van circa 2,5 km. Vanwege de kleinschalige aard van de ontwikkeling en de grote afstand tussen het plangebied en de omliggende Natura 2000-gebieden, worden geen significante nadelige effecten, als gevolg van verstoring door geluid, licht, trillingen en dergelijke, op de aangewezen habitattypen en doelsoorten van Natura 2000-gebieden verwacht. Voor deze storingsfactoren is daarom geen verdere toetsing aan de natuurwetgeving nodig.

Ten aanzien van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging. De verwachting is dat kleinschalige initiatieven, waaronder de bouw van twee woningen, geen significante effecten hebben op Natura 2000-gebieden en derhalve voldoen aan de eisen van de Wet natuurbescherming. Mede vanwege de afstand en het feit dat in de gebruiksfase geen sprake is van een grote toename in stikstofemissie.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Archeologie & cultuurhistorie

4.10.1 Regelgeving

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen golden, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Gemeentelijk beleid

In de 'Erfgoednota' heeft de gemeente vastgelegd hoe het cultureel erfgoed behouden en versterkt kan worden. Archeologie is vastgelegd via de 'archeologische verwachtingenkaart' en de 'archeologische beleidsadvieskaart'. In het gemeentelijke archeologiebeleid is aan de hand van verschillende categorieën bepaald wanneer archeologisch onderzoek nodig is en wanneer niet. Dit is afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde. Cultuurhistorische waarden zijn vastgelegd op de 'cultuurhistorische waardenkaart'.

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart ligt het plangebied in een 'Archeologisch waardevol gebied 4'. Dit is een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. Aan deze onderzoeksplicht is een ondergrens van 5.000 m² verbonden. Het plangebied blijft met circa 1.225 m² beneden deze ondergrens. Vandaar dat nader onderzoek naar de archeologische waarden in dit geval niet nodig is.

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

De gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart laat zien dat ter plaatse van het plangebied geen waardevolle monumenten of andere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Enkel aan de Prins Hendrikstraat zelf wordt een 'redelijk hoge waarde' toegekend. Door de beoogde ontwikkeling worden geen cultuurhistorische waarden aangetast, omdat de vrijstaande woningen aansluitend op de omvang en situering van de bestaande bebouwing gerealiseerd worden.

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.11 Leidingen

4.11.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones moeten worden opgenomen.

Het aspect 'leidingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

4.12.1 Regelgeving

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal één wooneenheid toeneemt, is er geen m.e.r.-beoordeling conform het Besluit m.e.r. noodzakelijk. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd moeten worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere (recente) bestemmingsplannen van de gemeente Heusden. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

5.1.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.1.2 Bestemmingsregels

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels is aangegeven onder welke voorwaarden aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

5.1.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Overige regels

In dit artikel is de algemene parkeerbepaling opgenomen. De bepaling verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar de Nota Parkeernormen.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In de overgangsbepalingen is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel

In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kunnen de regels van het bestemmingsplan worden aangehaald.

5.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent twee bestemmingen:

Tuin

De gronden die zijn aangewezen als 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Onder voorwaarden mogen binnen deze bestemming erkers, balkons of luifels en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen van hoofdgebouwen van aangrenzende bestemmingen worden gebouwd. Ook zijn er regels opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. De toegestane goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 7,0 en 11,0 m. De gronden buiten het bouwvlak, maar binnen de woonbestemming zijn de erven waarop de bebouwingsregeling in de regels van toepassing is. De gronden aan de voorzijde van de woningen zijn bestemd als 'Tuin', zodat deze gronden zoveel mogelijk onbebouwd blijven.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander moet worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, moet een exploitatieplan worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

6.1.2 Conclusie

Alle kosten die gemaakt moet worden voor het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Daarmee zijn de kosten voor de planontwikkeling anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten 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.

In het kader van het vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen.

6.2.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. Eventuele aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden te zijner tijd verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien nodig worden er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

6.2.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen Toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Prins Hendrikstraat 4 en 6 Drunen' met identificatienummer NL.IMRO.0797.BPprinshendrik4en6-ON01 van de gemeente Heusden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden beroep of bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt bijvoorbeeld niet verstaan het geven van cursussen door een professionele organisatie met meerdere docenten, een auto- of scooter reparatiebedrijf, een afhaalgelegenheid voor eten of bedrijfsmatige kinderopvang;

1.7 achtergevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.8 achtergevellijn:

de lijn waarin de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.9 achtergevelrooilijn:

de achterste grens van een bouwvlak, alsmede het verlengde daarvan, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. Indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan;

1.10 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van het huishouden, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 bed and breakfast:

en aan de woonfunctie ondergeschikte recreatieve verblijfsvoorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een Bed and Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.13 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlak:

het totale vloeroppervlak van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.14 bestaande situatie:

- a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. het onder a en b geldt niet voor zover sprake is van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische procedure;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bevi:

Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.18 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.19 bevoegd gezag:

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.20 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is;

1.23 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.29 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.30 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.31 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.32 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.33 hoofdgebouw:

een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel of bouwvlak kan worden aangemerkt;

1.34 huishouden:

een persoon of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren. Met een huishouden worden gelijkgesteld:

- a. de huisvesting van maximaal 5 personen in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur);
- b. tijdelijke huisvesting in de vorm van logies aan maximaal 5 seizoenarbeiders;
- c. de huisvesting van maximaal 12 personen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, een psychiatrisch ziektebeeld of psychosociale problemen dan wel de huisvesting van maximaal 12 personen die tijdelijke opvang behoeven, al dan niet met inbegrip van begeleiding en toezicht, dit alles gericht op zelfstandige bewoning;

1.35 kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk;

1.36 kunstwerken:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;

1.37 maaiveld:

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein dat gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.38 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouden, die hulpbehoevend is, respectievelijk zijn, op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

1.39 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen wijkverwarming, transformatorhuisjes, pompstations, schakelhuisjes, gemalen,abri's en zendmasten;

1.40 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat gedeeltelijk onder peil is gelegen.

1.41 ondergeschikte bouwdelen:

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, antennes, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

1.42 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.43 onzelfstandige wooneenheid:

woonruimte die niet is voorzien van een eigen toegang, van een eigen keuken en van een eigen toilet dan wel een woonruimte waar deze voorzieningen met één of meerdere bewoners gedeeld worden, waaronder worden verstaan kamers in studentenhuizen, kamers in het huis van een hoofdbewoner in de vorm van hospitakamers en hiermee vergelijkbare woonruimtes;

1.44 overkapping:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand, eventueel gedeeltelijk omsloten door wanden die niet tot de constructie behoren;

1.45 perceelsgrens:

de grens van een perceel;

1.46 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.47 risicovolle inrichting:

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

1.48 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte;

1.49 seksinrichting:

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

1.50 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

1.51 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.52 voorgevel:

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

1.53 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.54 voorgevelrooilijn:

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

1.55 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop;

1.56 werk:

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.57 wonen:

Hieronder wordt verstaan:

- a. het geheel van aan huis verbonden activiteiten van huishoudens die plaatsvinden in al dan niet gestapelde woningen, zelfstandige wooneenheden e.d. ten dienste van het verblijven door mensen. Niet tot wonen behoort het verblijf in recreatieve dagverblijven;
- b. huisvesting van personen in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur), tijdelijke huisvesting van personen in de vorm van het verstrekken van logies aan seizoenarbeiders, verzorgingstehuis, gezinsvervangende huisvesting en andere vormen van beschermd/begeleid wonen, alsmede bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen (en ruimten) c.q. verzorgingsfaciliteiten;
- c. beroepsactiviteiten die kunnen worden beschouwd als 'aan huis verbonden beroep of bedrijf:', zijnde beroepsactiviteiten van tenminste één bewoner, plaatsvindend in de betrokken woning en/of bijbehorend bijgebouw;

1.58 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat krachtens zijn indeling geschikt en bedoeld is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.59 zijstrook:

de strook grond gelegen naast het hoofdgebouw, waarvan de breedte wordt bepaald door de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw over de volledige diepte van het bouwperceel, behorende bij het hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.6 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.8 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.9 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.10 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen als gebouwen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, aan een hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming worden gebouwd, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de afstand tot de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3,0 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 66 % van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,0 m;
- b. met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 1. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m²;
 2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
 3. de afstand tot de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3,0 m.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 m.

3.2.3 Afwijken van de bouwregels:

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 sub a ten behoeve van een hogere bouwhoogte van erfafscheidingen, mits:

- a. de erfafscheiding niet hoger is dan 2,0 m;
- b. de erfafscheiding wordt geplaatst langs de zij- of achtertuin van de woning;
- c. de erfafscheiding mag pas 2,0 m achter de voorgevel van de woning worden verhoogd;
- d. de erfafscheiding heeft geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid;
- e. de erfafscheiding levert geen ernstige of onevenredige hinder op voor het woonmilieu en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7,0 m;
- d. bij het bepalen van de goothoogte dient minimaal $\frac{3}{4}$ van de totale gootlengte te voldoen aan de goothoogte;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11,0 m.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- c. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan meer bedraagt dan 300 m² mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10 % van deze overmaat tot in totaal maximaal 150 m²;
- d. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50 % worden bebouwd;
- e. bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,0 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
- b. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50 % worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,0 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1,0 m;
- d. met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m²;
 - 2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,0 m.
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4,0 m.

4.3 Nadere eisen:

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

- a. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. ter bevordering van de verkeers- en brandveiligheid en sociale veiligheid;
- d. ter voorkoming dat bebouwing gelegen is binnen de veiligheidszone van een inrichting in de zin van het Bevi;
- e. ter voorkoming dat bebouwing onevenredige belemmeringen oplevert voor de bedrijfsvoering van en/of ontwikkelingsmogelijkheden van de in de omgeving liggende inrichtingen in de zin van het Bevi/ bedrijven;
- f. ter voorkoming dat bebouwing de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en inrichtingen, woningen en bouwwerken onevenredig aantast.

4.4 Afwijken van de bouwregels:

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.2.1 ten behoeve van een hoger aantal woningen, mits:

- a. de woningbouw past binnen het door de gemeente vastgestelde c.q. vast te stellen woningbouwprogramma;
- b. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing is gewaarborgd;
- c. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld zijn gewaarborgd;
- d. geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. vaststaat dat per woning wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Heusden 2016 (vastgesteld 17 mei 2016) met inbegrip van eventuele wijzigingen daarop gedurende de planperiode;

4.5 Specifieke gebruiksregels:

4.5.1 Aan-huisverbonden beroep of bedrijf

Voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende bepalingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30 % van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
- b. er dient minimaal 1 parkeerplaats per 12 m² van de onder a genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte te worden gerealiseerd op eigen terrein;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstand-, hoogte, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaan de maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan 5 personen in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur).

7.2 Niet strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet begrepen het gebruik van woningen voor recreatieve verblijfsvoorzieningen in de vorm van 'bed and breakfast', mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50 % van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hoofdgebouwen en de bijbehorende bijgebouwen;
- b. het aantal personen ten dienste van de recreatieve verblijfsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 10;
- c. er dient minimaal 1 parkeerplaats per 12 m² van de onder a genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte te worden gerealiseerd op eigen terrein.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

7.3.1 Afwijken ten behoeve van afhankelijke woonruimte

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 onder b voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- d. het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekt indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

7.3.2 Afwijken ten behoeve van onzelfstandige wooneenheden

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 onder c voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan 5 personen in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur), mits:

- a. de betreffende woning zodanig is gesitueerd dat bewoning door meer dan 5 personen in onzelfstandige wooneenheden aanvaardbaar is, dit in relatie tot omliggende woningen;
- b. voldoende is of kan worden voorzien in parkeergelegenheid voor de bewoners van de betreffende woning;
- c. aannemelijk is dat op geen enkele andere wijze overlast wordt veroorzaakt.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de regels ten aanzien van:

- a. het bouwen van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen.
- b. de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, de bouwhoogte mag worden vergroot tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van windturbines tot niet meer dan 20 m;
- c. van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10 % van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,26 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeren

9.1.1 Bouwen

- a. Een bouwwerk dat een parkeerbehoefte genereert volgens de 'Nota Parkeernormen Heusden' (d.d. 24-05-2016) mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. De omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Heusden' (d.d. 24-05-2016).

9.1.2 Gebruik

- a. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte dan in de bestaande situatie, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is op eigen terrein ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde in 9.1.2 onder a wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Heusden' (d.d. 24-05-2016).

9.1.3 Bepalen parkeerbehoefte

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte wordt alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het nieuwe bouwwerk of de functiewijziging.

9.1.4 Parkeren buiten eigen terrein

- a. In afwijking van het bepaalde in 9.1.1 en 9.1.2 kan worden toegestaan dat niet op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien, indien:
 1. parkeren wordt opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de omgeving;
 2. parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd.
- b. Bij toepassing van het bepaalde in 9.1.4 onder a dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de eisen die zijn gesteld voor het afwijken van de parkeernormen in de 'Nota Parkeernormen Heusden' (d.d. 24-05-2016).

9.1.5 Instandhoudingsverplichting

Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Heusden' (d.d. 24-05-2016).

9.1.6 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en de omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van de parkeergelegenheid.

9.1.7 Wijziging van de Nota Parkeernormen Heusden

Indien gedurende de planperiode een wijziging van de Nota Parkeernormen Heusden wordt vastgesteld, dient met deze wijziging rekening gehouden te worden.

Hoofdstuk 4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking lid 10.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 onder a met maximaal 10%;
- c. Het in lid 10.1 onder a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het in lid 10.2 onder a bepaalde is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 'Prins Hendrikstraat 4 en 6 Drunen'