Nota wijzigingen

Behorende bij

bestemmingsplan ‘Acaciastraat Nieuwkuijk’

Vastgesteld in de raadsvergadering van 2 april 2024

Inleiding
Er zijn ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. In de matrix op de volgende pagina staat op welke punten het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
1.	Toelichting, regels en kaart	Er is een ambtshalve reactie van het waterschap ontvangen: *De waterparagraaf is niet volledig. Deze locatie is namelijk gelegen in een attentiegebied zoals vastgelegd in de Keur van het waterschap. Dit is een beschermd gebied t.b.v. grondwaterhuishouding vanwege natuurgebieden. De attentiegebieden vormen de buffers tussen de natte natuurparels en hun omgeving. Binnen deze zones dienen hydrologische verschillen tussen natte natuurparels en omgeving opgevangen te worden. Ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding van het beschermd gebied zijn niet toegestaan. Activiteiten in deze gebieden zijn daarom meestal vergunningplichtig.* De waterparagraaf zoals opgenomen in hoofdstuk 7 van de Toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld ten aanzien van de ligging in een attentiegebied volgens de Keur. *Daarnaast is deze locatie ook gesitueerd in een grondwaterbeschermingsgebied vanuit de provinciale verordening en deze is niet planologisch opgenomen.* Paragraaf 4.2 van de Toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld ten aanzien van de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied volgens de provinciale Interim Omgevingsverordening. Het grondwaterbeschermingsgebied krijgt een doorvertaling door middel van een aanduiding op de verbeelding met daaraan gekoppeld regels.	Aan hoofdstuk 7 van de Toelichting (doorwerking plan) is het volgende toegevoegd: Het plangebied is gelegen in een attentiegebied zoals vastgelegd in de Keur. Dit is een beschermd gebied ten behoeve van de grondwaterhuishouding in relatie tot het nabijgelegen natte natuurgebied. Ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding van het beschermde gebied zijn niet toegestaan. Voor activiteiten zal een vergunningsprocedure op grond van de Keur worden doorlopen. Aan paragraaf 4.2 van de Toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd dat sprake is van ligging in een grondwaterbeschermingsgebied volgens de provinciale Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat instructieregels voor bestemmingsplannen van gemeenten. Één van die instructieregels is dat het bestemmingsplan voor een boringsvrije zone mede moet zorgen voor behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hieraan geeft de gemeente invulling door middel van een aanlegvergunningenstelsel voor activiteiten in de bodem op een diepte van meer dan 10 meter. De vergunning voor boringen of andere grondwerkzaamheden kan worden verleend als boringen of grondwerkzaamheden dieper dan 10 meter beneden maaiveld gaan, maar de beschermende kleilaag niet doorboren. Op de verbeelding is een aanduiding ‘milieuzone-boringsvrije zone’ toegevoegd. Deze aanduiding is over het totale plangebied gelegd.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
			In de regels is een artikel 10.2 toegevoegd: **10.2 milieuzone-boringsvrije zone** De gronden ter plaatse van de aanduiding Milieuzone – boringsvrije zone zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. **10.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**: 1. Het is verboden om boringen of grondwerkzaamheden te verrichten zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, als de diepte meer is dan 10 m beneden maaiveld. 2. De omgevingsvergunning wordt geweigerd als de werkzaamheden de beschermende kleilaag kunnen aantasten.
2.	Regels	De regels voor de bestemming Gemengd uit het bestaande bestemmingsplan zijn niet goed overgenomen. In artikel 3.4 is een afwijkingsregel opgenomen ten behoeve van een hoger aantal woningen. Hierbij wordt verwezen naar artikel 3.1.2. Dit artikel ontbreekt echter. Ook ontbreekt in de doeleindenomschrijving de functie wonen. De regels worden hierop aangepast/aangevuld. In artikel 3.2.1 is een bebouwingspercentage van 60% opgenomen. In de bestaande en toekomstige situatie is het bebouwingsvlak 100% bebouwd. Het bepaalde in de regels dient hierop aangepast te worden.	Aan artikel 3.1.1 wordt een nieuw lid c toegevoegd, luidend: c. woningen. De leden c t/m h worden hierop gewijzigd in d t/m i. Artikel 3.2.1 wordt gewijzigd in: **3.2.1 Algemeen** a. Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat het bouwvlak maximaal 100% mag worden bebouwd; b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Artikel 3.4 wordt gewijzigd in: **3.4 Afwijken van de bouwregels** Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1.b ten behoeve van een hoger aantal woningen, mits: a. de woningbouw past binnen het door de gemeente vastgestelde c.q. vast te stellen woningbouwprogramma;

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
			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;
3.	Regels (bijlagen)	De regels voor de bestemming Gemengd uit het bestaande bestemmingsplan zijn niet goed overgenomen. In artikel 3.1.1 wordt onder meer horeca t/m categorie 2 als bedoeld in de Staat van horeca-activiteiten toegestaan. De Staat van horeca-activiteiten ontbreekt echter als bijlage bij de regels. Deze moet worden toegevoegd. Daarnaast ontbreekt het begrip ‘horeca’ in artikel 1 van de begripsbepalingen. Dit begrip wordt toegevoegd.	De Staat van horeca-activiteiten, zoals opgenomen bij de regels van het geldende bestemmingsplan ‘Nieuwkuijk’, is als bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan toegevoegd. In artikel 1 Begrippen is het begrip ‘horeca’ toegevoegd: 1.34 horeca: een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt. Artikelen 1.34 (huishouden) en verder zijn doorgenummerd.
4.	Regels	De ontwikkeling betreft de realisatie van 10 starters- en/of seniorenwoningen. In de ‘Beleidsregels particuliere woningbouwverzoeken gemeente Heusden’ is een starterswoning omschreven als ‘een woning met een maximaal woonoppervlakte van 70 m²’. Deze oppervlaktemaat is in de regels niet vertaald (behoudens de afmeting van het bouwvlak en maximale hoogtematen). Om te borgen dat het starterswoningen betreft zal een oppervlaktemaat van 70 m² worden toegevoegd.	Artikel 5.1.2 is komen te vervallen. Artikel 5.2.1 is gewijzigd in: **5.2.1 Algemeen** a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal; b. het gebruiksoppervlakte per woning mag niet meer bedragen dan 70 m²;

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
		Voor een seniorenwoning geldt volgens bovengenoemde beleidsregels dat alle basisvoorzieningen zoals slaapkamer en badkamer op de begane grond worden gerealiseerd. Dit past niet in de oppervlaktemaat van 70 m². Om dit te borgen wordt een bepaling toegevoegd dat als sprake is van een seniorenwoning de gebruiksoppervlakte met 30 m² mag worden vergroot. De opbouw van de artikelen wordt aangepast op deze toevoeging en in overeenstemming gebracht met de opbouw van artikel 3.	c. als sprake is van een woning, waarbij minimaal 1 slaapkamer en badkamer op de begane grond zijn gesitueerd, mag de gebruiksoppervlakte met 30 m² worden vergroot. Artikelen 5.2.1 t/m 5.2.3 zijn hernummerd tot artikelen 5.2.2 t/m 5.2.4.
5.	Regels	In artikel 4.2.2.b.3 wordt gesteld dat de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming Verkeer of Verkeer – Verblijfsgebied niet minder mag bedragen dan 3 m. Deze bestemming komt in voorliggend bestemmingsplan echter niet voor. Het verkeer- en verblijfsgebied zal gerealiseerd worden in de bestemming Tuin. Artikel 4.2.2.b.3 dient te worden aangepast op deze andere bestemmingsregeling.	Artikel 4.2.2.b.3 is gewijzigd in: de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied mag niet minder bedragen dan 3 m.
6.	Regels	In de regels is niet geborgd dat zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en waterbergingsvoorziening. De regels dienen hierop te worden aangevuld.	Er is een artikel 5.2.5 ingevoegd: **5.2.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren** Ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid gelden de volgende bepalingen: a. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving wordt alleen verleend als is aangetoond dat voorzien wordt in de parkeerbehoefte overeenkomstig het bepaalde in de nota Parkeernormen Heusden 2016, zoals vastgesteld 17 mei 2016; b. indien het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld onder a gedurende de planperiode van het bestemmingsplan wordt gewijzigd,

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
			wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met deze wijziging. Er is een artikel 5.5.2 ingevoegd: **5.5.2 Parkeervoorziening** Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van de parkeervoorziening zoals bedoeld in 5.2.5. Er is een artikel 5.2.6 ingevoegd: **5.2.6 Voorwaardelijke verplichting waterberging** Ten behoeve van het voorzien in voldoende waterberging gelden de volgende bepalingen: een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving wordt alleen verleend als is aangetoond dat op eigen terrein met de bouw wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening overeenkomstig de berekeningsmethode van de Keur en het daarop afgestemde gemeentelijke beleid. Er is een artikel 5.5.3 ingevoegd: **5.5.3 Waterberging** Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van de waterberging zoals bedoeld in 5.2.6.
7.	Regels	Vanwege de aanwezige bebouwing is het nog niet mogelijk de locatie te onderzoeken op de kwaliteit van de bodem. Om te borgen dat bodemonderzoek plaatsvindt en de gronden	Er is een artikel 5.2.7 ingevoegd: **5.2.7 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek**

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
		alleen voor de woonfunctie in gebruik worden genomen als is aangetoond dat de bodem daartoe geschikt is, worden de regels aangevuld.	Het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bestemming van de gronden als bedoeld in artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat aangetoond is dat de bodem geschikt is voor de functie wonen, met dien verstande dat: a. een locatiedekkend verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740) wordt uitgevoerd; b. indien nodig een aanvullend bodemonderzoek (conform NEN5707) wordt uitgevoerd; c. indien uit de onderzoeken zoals bedoeld onder a en b blijkt dat de bodemkwaliteit ongeschikt is voor de beoogde functie, dan dient de bodemkwaliteit geschikt gemaakt te worden alvorens de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen ten behoeve van de bestemming als bedoeld in artikel 5.1 wordt verleend.
8.	Regels	In artikel 9.1 is alleen het gebruik van een woning anders dan ten behoeve van een huishouden als strijdig gebruik benoemd. In de standaardregels van de gemeente Heusden worden nog twee gebruiksvormen als strijdig gebruik aangeduid. Artikel 9.1 dient te worden aangepast aan deze standaardregels.	Artikel 9.1 is gewijzigd in: **9.1 Strijdig gebruik** Onder strijdig gebruik 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 anders dan van een huishouden.
9.	Regels	De gebruikelijke regeling voor ‘bed en breakfast‘ is niet opgenomen. Deze dient als nieuw artikel 9.2 te worden toegevoegd. Het bestaande artikel 9.2 Afwijken van de gebruiksregels wordt hierop hernummerd tot 9.3.	Een nieuw artikel 9.2 is toegevoegd: **9.2 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 regels: 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;

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
			c. er dient minimaal 1 parkeerplaats per 12 m2 van de onder a genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte te worden gerealiseerd op eigen terrein. Artikel 9.2 is hernummerd tot 9.3.
10.	Regels	De gebruikelijke regeling 'Afwijken ten behoeve van afhankelijke woonruimte' is niet opgenomen. Deze dient als nieuw artikel 9.3.1 te worden toegevoegd. Het bestaande artikel 9.2.1 t/m 9.2.3 wordt hierop hernummerd tot 9.3.2 t/m 9.3.4.	Een nieuw artikel 9.3.1 is toegevoegd: **9.3.1 Afwijken ten behoeve van afhankelijke woonruimte** Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1 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. Artikelen 9.2.1 t/m 9.2.3 zijn hernummerd tot artikelen 9.3.2 t/m 9.3.4.
10.	Regels	Onjuiste verwijzing. In de bestaande artikelen 9.2.1 en 9.2.3 (wordt 9.3.2 en 9.3.4) wordt verwezen naar artikel 3.1. Verwezen moet worden naar artikel 9.1 onder c.	De verwijzing in de artikelen 9.2.1 en 9.2.3 (na hernummering 9.3.1 en 9.3.3) naar artikel 3.1 is aangepast in een verwijzing naar artikel 9.1 onder c.
11.	Toelichting	Er is een aanpassing nodig in de waterparagraaf over de berekening waterberging. De berekening van het verhard oppervlak en de benodigde waterberging is op zich goed uitgevoerd. De waterbergingsopgave is vervolgens niet goed uitgewerkt. Er moet op basis van de berekening 87 m3	Aan hoofdstuk 7 Water van de Toelichting is de waterbergingsopgave (pagina 42) aangepast, zodat wordt voorzien in voldoende waterberging. Zie onderstaande afbeelding 1.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
		waterberging aangebracht worden, nu wordt slechts 31 m3 aangebracht. Dat is 56 m3 te weinig. Dit dient te worden aangepast.	

Afbeelding 1: waterbergingsopgave

1 OVERZICHT OPPERVLAKTES EIGEN TERREIN

Bouwnr.	woning	berging	looppad	voortuin	achtertuin	50% voortuin	50% achtertuin	opmerking
1	48,0	6,2	5,6	44,8	105,5	22,4	52,8	
2	45,4	6,2	5,6	18,6	30,8	9,3	15,4	
3	45,4	6,2	5,6	18,6	30,8	9,3	15,4	
4	45,4	6,2	5,6	18,6	30,8	9,3	15,4	
5	48,0	6,2	3,1	11,9	142,4	6,0	71,2	
6	48,0	6,2	3,1	10,9	185,1	5,5	92,6	
7	45,4	6,2	3,1	10,1	28,9	5,1	14,5	
8	45,4	6,2	3,1	10,1	28,9	5,1	14,5	
9	45,4	6,2	3,1	10,1	28,9	5,1	14,5	
10	48,0	6,2	3,1	12,3	40,4	6,2	20,2	
subtotaal I	464,4	62,0	41,0	166,0	652,5	83,0	326,3	

Subtotaal II	976,7

2 OVERZICHT TERREIN / SEMI-OPENBAAR VERHARD

tegelbestratingen; looppaden en brandgang	67,3
klinker bestratingen; rijbaan en parkeerweg	180,3
halfopen bestratingen; parkeervakken	225,0
Subtotaal III	472,6

3 OVERZICHT TERREIN / SEMI-OPENBAAR ONVERHARD/GROEN

groenvoorzieningen; groenvakken t.p.v. parkeerplaatsen	44,4
Subtotaal IV	44,4

4 TOTALEN

TOTAAL VERHARD OPPERVLAK (SUB II + III)	1449,3
TOTAAL OPPERVLAKTE PLANGEBIED / PERCELEN	1902,7

5 BEREKENING INFILTRATIE VOORZIENINGEN

UITGANGSPUNTEN:

1) capaciteit van bergingsvoorziening minimaal	:	60,0	l/m2
2) k-waarde ondergrond (horizontale doorlatendheid)	:	2,5	m1/etmaal
3) oppervlakte bestaande situatie (horizontaal gemeten)	:	0,0	m2
4) oppervlakte nieuwe situatie (horizontaal gemeten)	:	1449,3	m2
5) te bergen oppervlakte op eigen terrein (4-3)	:	1449,3	m2

CAPACITEIT BERGINGSVOORZIENING

In dezen is het (horizontaal gemeten) verharde oppervlak circa: 1449,3 m2

Hiervoor moet een bergingsvoorziening aangelegd worden van: 1449,3 m2 x 60,0 l = 86958,0 l

Oftewel **86,958 m3** berging voor de opvang van de maatgevende bui, gedurende 1 uur.

6 UITVOERING INFILTRATIE VOORZIENINGEN

Infiltratiekratten	fabrikant	:	Rawinso infiltratiekrat
	type	:	DIY, 272liter

5 BEREKENING INFILTRATIE VOORZIENINGEN

capaciteit	:	272 l
breedte	:	840 mm
lengte	:	810 mm
hoogte	:	400 mm

aantal toe te passen infiltratiekratten : **320 st** bergings capaciteit : **87,0 m3**