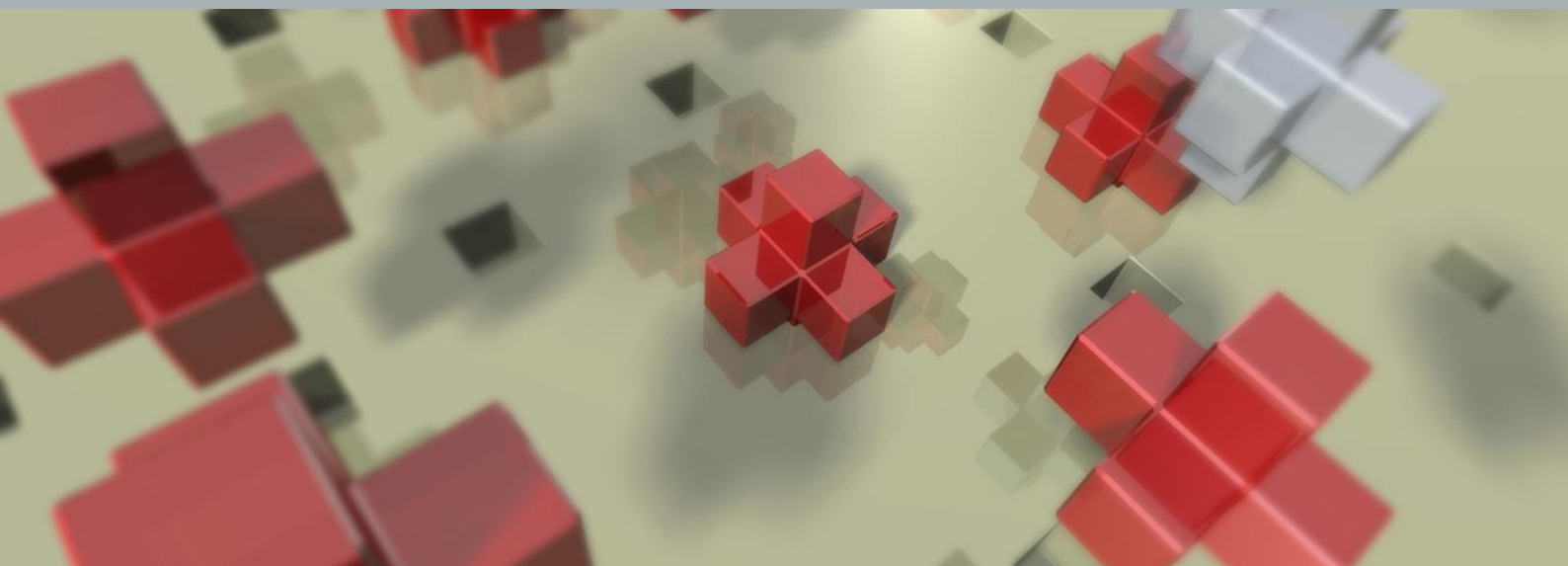


Bestemmingsplan Elshout

Gemeente Heusden

Onherroepelijk



Bestemmingsplan Elshout

Gemeente Heusden

Onherroepelijk

Rapportnummer:	211x07990.085536_1
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.0797.Elshout-OH01
Datum:	04 oktober 2021
Opdrachtgever:	Gemeente Heusden
Projectteam BRO:	TSc, JvdA
Concept:	28 januari 2016, 24 maart 2016
Voorontwerp:	1 april 2016
Ontwerp:	23 augustus 2016
Vaststelling:	20 december 2016
Onherroepelijk:	24 april 2019
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO abstract 1
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding actualisatie bestemmingsplan Elshout	3
1.2 Doelstelling actualisatie bestemmingsplan Elshout	3
1.3 Leeswijzer	4
1.4 Begrenzing van het plangebied	4
2. UITGANGSPUNTEN EN BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijke beleid	16
2.4 Nieuwe ruimtelijke / functionele ontwikkelingen	23
2.5 Doorlopen procedures en verleende vergunningen na 2008	27
2.6 Wettelijk verplichte onderdelen	27
3. GEWIJZIGD KADER	29
3.1 Inleiding	29
3.2 Gebied	29
3.3 Functies	30
4. EFFECTEN	34
4.1 Inleiding	34
4.2 Toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten	34
4.3 Externe veiligheid	37
4.4 Water(paragraaf)	38
4.5 Verkeer	40
4.6 Geluid	41
4.7 Geurhinder	42
4.8 Luchtkwaliteit	42
4.9 Kabels en leidingen	43
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	43
4.10.1 Archeologie	43
4.10.2 Cultuurhistorie	45
5. JURIDISCHE TOELICHTING	47
5.1 Deregulering	47
5.2 Algemene opzet	48

5.3 Toelichting op de verbeelding	49
5.4 Bestemmingen op verbeelding	50
5.5 Toelichting op de regels	53
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
7. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	58
7.1 Overleg	58
7.2 Procedure	58
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Heusdenseweg ong. naast 27	
Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Kapelstraat 1	
Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing Kapelstraat 8	
Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing Kapelstraat ong. tussen 43-45	
Bijlage 5: Ruimtelijke onderbouwing Kapelstraat 46 en 48	
Bijlage 6: Ruimtelijke onderbouwing Kerkstraat ong. tussen 11 - 13	
Bijlage 7: Ruimtelijke onderbouwing Kerkstraat 18	
Bijlage 8: Ruimtelijke onderbouwing Mariëndonkstraat 6	
Bijlage 9: Ruimtelijke onderbouwing Mariëndonkstraat 8	
Bijlage 10: Ruimtelijke onderbouwing Mariëndonkstraat ong. tussen 9-13	
Bijlage 11: Ruimtelijke onderbouwing Mariëndonkstraat 15	
Bijlage 12: Ruimtelijke onderbouwing Mariëndonkstraat 17	
Bijlage 13: Ruimtelijke onderbouwing Mariëndonkstraat 25	
Bijlage 14: Ruimtelijke onderbouwing Mariëndonkstraat ong. tussen 25-27	
Bijlage 15: Ruimtelijke onderbouwing Elshoutseweg 3	
Bijlage 16: Nota zienswijzen	
Bijlage 17: Nota van wijzigingen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding actualisatie bestemmingsplan Elshout

De gemeente Heusden werkt aan de actualisatie van haar bestemmingsplannen. Ook voor de kern Elshout dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. De reden van deze actualisatie is dat elke tien jaar een gemeente dient te beschikken over een actueel bestemmingsplankader. Het huidige bestemmingsplan is in 2016 10 jaar oud, waardoor deze geactualiseerd dient te worden. In het nieuwe bestemmingsplan dienen alle, in de afgelopen 10 jaar verleende vergunningen en doorlopen procedures te worden opgenomen. Daarnaast dient het bestemmingsplan gedigitaliseerd te worden.

De gemeente Heusden streeft naar een nieuw actueel gedigitaliseerd bestemmingsplan 'Elshout', gebaseerd op de recent vastgestelde bestemmingsplannen 'Haarsteeg' en 'Heusden Buitengebied'. Het bestemmingsplan 'Elshout' zal op hoofdlijnen conserverend van aard zijn. Daarnaast zijn er enkele ontwikkelingen (14 initiatieven) die meelopen met het plan.

In 2004 is het bestemmingsplan voor de kom Elshout vastgesteld, in 2006 en 2008 is een herziening van dat bestemmingsplan vastgesteld. Een gemeente is verplicht om elke 10 jaar een bestemmingsplan te herzien en te digitaliseren. Door het plan op te stellen conform de gemeentelijke bestemmingsplansystematiek wordt bovendien uniformiteit in de regels nagestreefd.

1.2 Doelstelling actualisatie bestemmingsplan Elshout

De gemeente wenst op hoofdlijnen een conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat de bestaande regeling zoveel mogelijk in stand worden gehouden. Echter door de digitaliseringsplicht, de RO standaarden 2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zal met name de terminologie en de systematiek wijzigen. Naast deze wettelijk verplichte onderdelen is nog een aantal aspecten relevant voor de actualisatie:

- De Verordening ruimte 2014 van Provincie Noord-Brabant;
- De stikstofregelingen van Provincie Noord-Brabant;
- Agrarische sector en transitie;
- Vestigingsmogelijkheden, Ruimte voor bedrijvigheid in Heusden;
- Verleende vergunningen na 2008;
- Na 2008 doorlopen procedures;
- Nieuwe, concrete, ontwikkelingen/initiatieven die meelopen met het bestemmingsplan.

Bovenstaande aspecten zijn in deze toelichting uitgebreid beschreven en onderbouwd. Uiteindelijk heeft dit geleid tot onderliggend bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding worden de uitgangspunten en het beleidskader dat van toepassing is in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 worden de onderdelen die herzien zijn beschreven. De effecten van de herziene onderdelen worden in hoofdstuk 4 beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op het aspect handhaving en in hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. De juridische toelichting is in hoofdstuk 7 weergegeven. Tenslotte is in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

1.4 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat de kern Elshout. Dit betreft het plangebied van het vigerende bestemmingsplan voor de kom Elshout, uitgebreid met enkele percelen op het grensgebied van de kom en het buitengebied. Op deze locaties zijn initiatieven, die met het voorliggende bestemmingsplan worden meegenomen. De exacte begrenzing van het plangebied volgt uit de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

2. UITGANGSPUNTEN EN BELEIDSKADER

De gemeente Heusden wil zoveel als mogelijk een conserverend bestemmingsplan voor de kern Elshout vaststellen, maar wel een actueel kader hebben voor het huidige en toekomstige gebruik. Dat betekent wel dat er een aantal wijzigingen plaats moeten vinden. Niet alleen moet het plan voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving en de vastgestelde standaarden, ook wil de gemeente haar faciliterende rol vergroten. In principe betekent dit dat de bestaande bestemmingen worden overgenomen, waarmee het bestaand gebruik (zowel bouwen als gebruiken) gehandhaafd blijft.

In dit hoofdstuk worden het beleidskader en de uitgangspunten beschreven. Zoals in de inleiding is aangegeven heeft de gemeente Heusden besloten tot een herziening van het bestemmingsplan Elshout op basis van een aantal uitgangspunten. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en het beleidskader toegelicht.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen.

Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan. Het Rijk geeft met de SVIR meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Het Rijk kiest voor drie doelen op de middellange termijn (2028) en koppelt daaraan 13 nationale belangen

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
 - een excellente ruimtelijk-economische structuur door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede bereikbaarheid van topsectoren
 - ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie
 - ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
 - efficiënt gebruik van de ondergrond

2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
 - een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
 - betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem
 - het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.
 - verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
 - ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
 - ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
 - ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en faunasoorten
 - ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
 - zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

AMvB Ruimte

De nationale belangen uit SVIR die juridische borging vragen, zijn uitgewerkt in de AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze AMvB is gericht op door werking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat de uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het besluit stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraagge-richte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. De regeling is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet.

Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden in de provincie Noord-Brabant. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze opgaven te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven. De opgaven leiden tot ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. Deze ruimtelijke keuzes zijn vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (Inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Bij deze ruimtelijke keuzes hanteert de provincie twee leidende principes; 1. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid en 2. Vestigings- en leefklimaat en gezondheid. Dit betekent dat deze richting geven aan het maken van keuzes en een belangrijke rol spelen in de uitwerking van de provinciale belangen.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: groenblauwe structuur, landelijk gebied, stedelijke structuur en infrastructuur. De juridische borging van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is verder uitgewerkt in de Verordening ruimte.

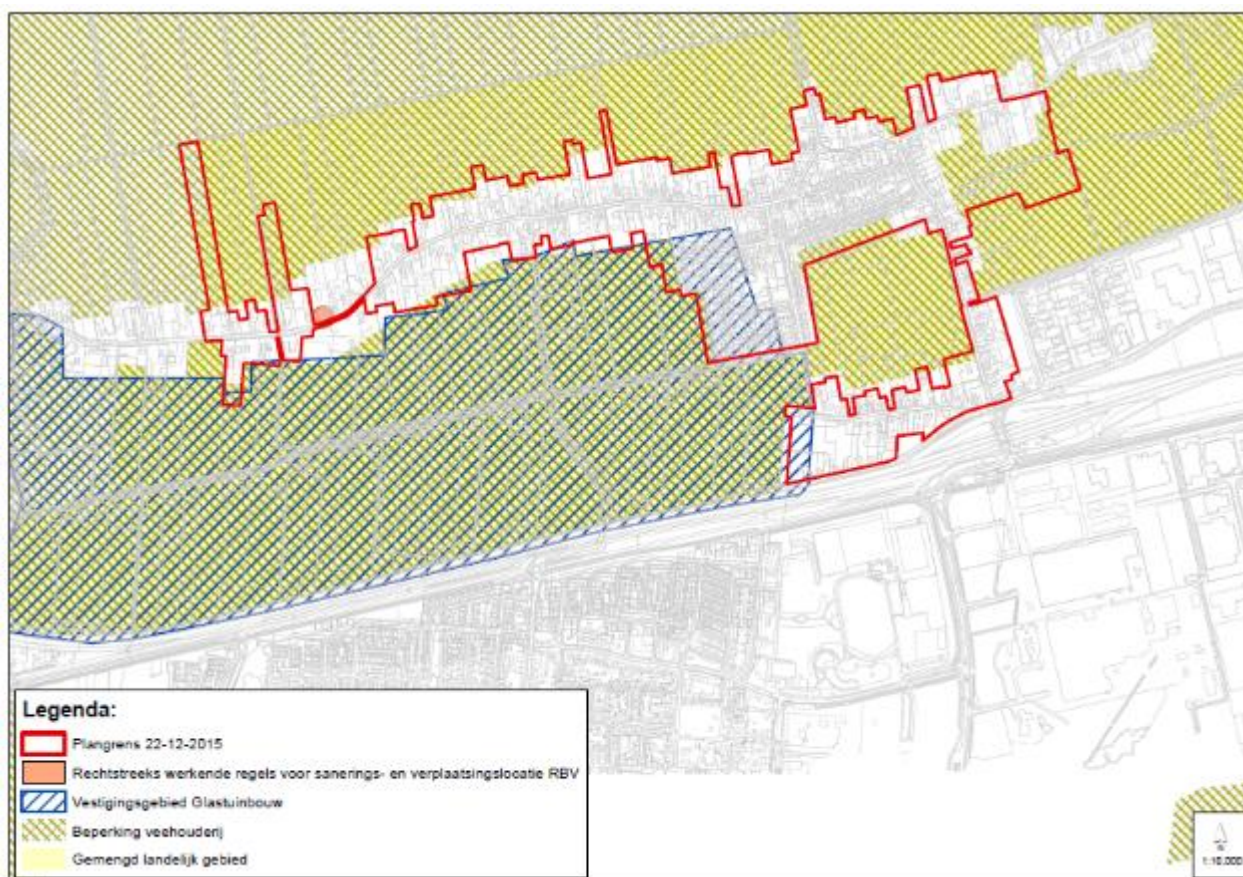
Verordening ruimte 2014

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. In 2015 is deze aangepast, waardoor een nieuwe versie van de verordening op 15 juli 2015 in werking is getreden. De Verordening ruimte is een soort provinciale wet. Wanneer een gemeente besluit om een nieuw bestemmingsplan (kader) of beleid wenst vast te stellen, dient deze getoetst te worden en te voldoen aan de regels van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

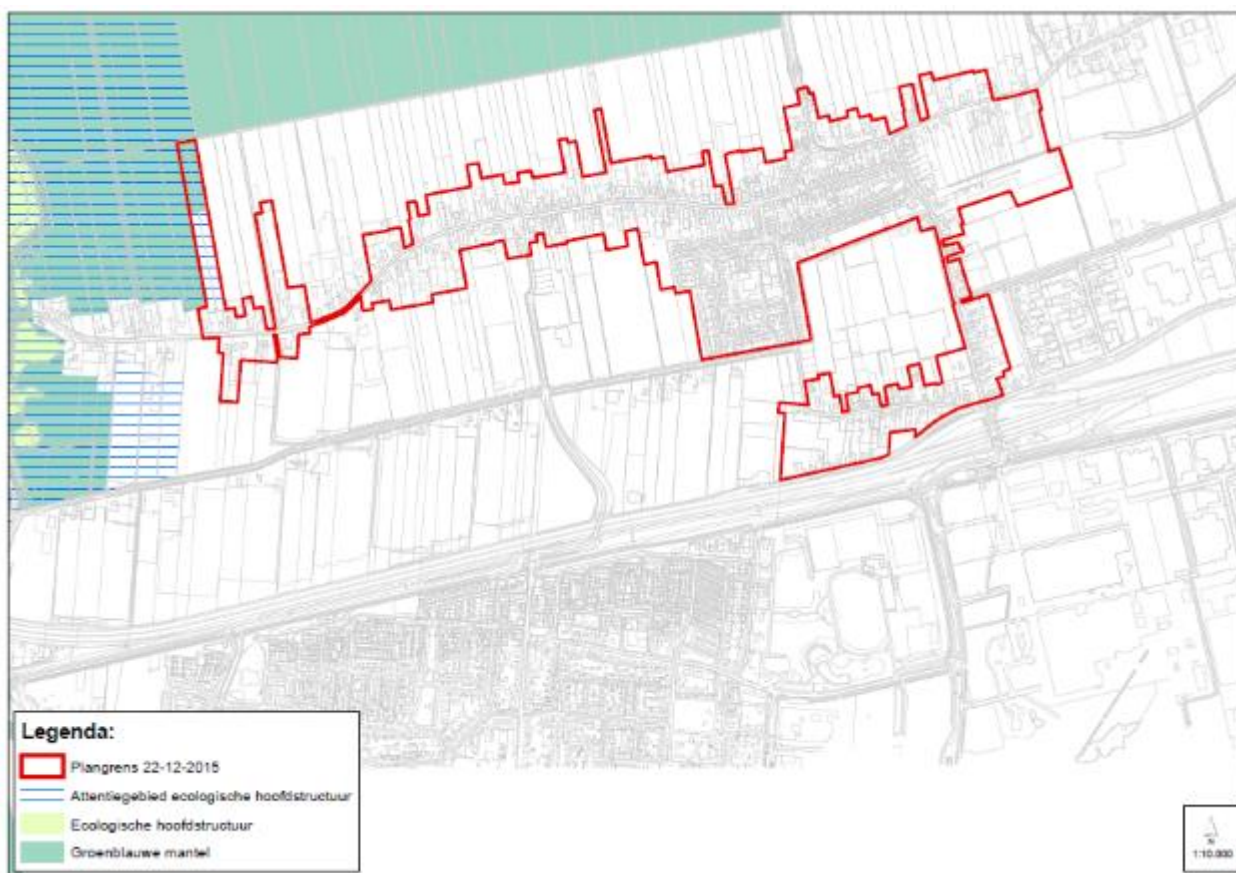
In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. Op de kaart, behorende bij de Verordening ruimte zijn verschillende structuren en aanduidingen weergegeven. Het beleid van de provincie is voor een groot deel gebaseerd op deze zones. Per zone is in de regels aangegeven welke ontwikkelingsmogelijkheden per functie of locatie mogelijk is. Tevens geeft de provincie per zone aan of en wat voor beschermingsregime van toepassing is. Op de volgende pagina's zijn de relevante structuren en aanduidingen weergegeven.

Voor het plangebied zijn de volgende structuren en aanduidingen van toepassing:

- bestaand stedelijk gebied;
- gemengd landelijk gebied;
- zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;
- attentiegebied ecologische hoofdstructuur;
- vestigingsgebied glastuinbouw;
- beperkingen veehouderij;
- rechtstreeks werkende regels voor sanerings- en verplaatsingslocaties RBV;



Figuur 2.1: uitsnede uit kaart 'agrarische ontwikkeling' Verordening ruimte 2014



Figuur 2.2: uitsnede uit kaart 'natuur en landschap' Verordening ruimte 2014



Figuur 2.3: uitsnede uit kaart 'stedelijke ontwikkeling' Verordening ruimte 2014

Bestaand stedelijk gebied

Het grootste deel van het plangebied is binnen de zone 'bestaand stedelijk gebied' gelegen. Binnen het bestaand stedelijke gebied is een gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken. Tevens is een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten.

Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is, worden er geen directe mogelijkheden geboden voor ontwikkelingen, zoals woningbouw of uitbreiding van bedrijventerrein. Wel worden er mogelijkheden voor transitie geboden ten aanzien van agrarische bedrijven. Deze mogelijkheid is in overeenstemming met de Verordening ruimte opgenomen in dit bestemmingsplan als wijzigingsbevoegdheid.

Vanuit de Verordening ruimte 2014 zijn de volgende voorwaarden (artikel 4.6) van toepassing:

- Een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt.

- In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf op een bouwperceel groter dan 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
- de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken voor het bedrijf om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid (zie kader);
- aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
 - een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
- wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.

Artikel 4.4, derde lid Verordening ruimte 2014

De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder het opnemen van regels:

- om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie te bevorderen;
- die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;
- over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- over een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
- die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegengaan.

Gemengd landelijk gebied

Het voorste gedeelte van een aantal percelen in het plangebied is gelegen binnen de zone “gemengd landelijk gebied”. Daarnaast is ook een gedeelte van deze percelen gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de transitie van agrarische bedrijven geldt in gemengd landelijk gebied een maximum omvang van 5.000 m² voor de vestiging van een niet-agrarische functie (artikel 7.10). Bij bestaande functies wordt een mogelijkheid geboden voor vergroting van het bestemmingsvlak (artikel 7.10 derde lid). Omdat de functies zijn georiënteerd op de bestaande wegen die in stedelijk gebied zijn gelegen, wordt de regeling opgezet conform bestaand stedelijk gebied. Door dit via een wijzigingsbevoegdheid te regelen kan de gemeente regie houden en per locatie maatwerk toepassen. Hierdoor wordt rekening gehouden met het beleid van de provincie.

Een gedeelte van de gronden die als gemengd landelijk gebied zijn aangewezen, hebben eveneens de aanduiding “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling”. Binnen deze zone is woningbouw mogelijk om stedelijk gebied onder voorwaarden uit te breiden. In dit geval vindt er geen uitbreiding plaats, waardoor deze zone niet relevant is voor het bestemmingsplan.

Aanvullende regels veehouderij

Voor veehouderijbedrijven gelden aanvullende regels op de Verordening. Wanneer een veehouderijbedrijf wil bouwen of uitbreiden dient aangetoond te worden dat sprake is van een zorgvuldige veehouderij. Wanneer een score van een 7 of hoger wordt gehaald via de BZV (Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij) is het mogelijk om een vergunning te krijgen voor uitbreiding van bebouwing. Tenslotte is de zone "Beperkingen veehouderij" opgenomen. Binnen deze zone gelden extra regels ten aanzien van de ontwikkeling van veehouderijbedrijven. Naast de BZV, dient een veehouderij ook aan te tonen dat het bedrijf over voldoende grond beschikt om de mest (fosfaat) afkomstig van het eigen bedrijf te kunnen verwerken.

Veehouderij

Voor het beleid voor veehouderijen is het onderscheid tussen Groenblauwe mantel en Gemengd landelijk gebied niet van belang: de toelaatbare ontwikkelingen zijn in beide gebieden identiek.

Uitbreiding van de bebouwing binnen een bouwvlak

Uitbreiding van de bestaande bebouwingsoppervlakte (door nieuwbouw ten behoeve van het uitoefenen van een veehouderij (zoals stallen, machinebergingen of mestopslag) dan wel door bestaande bebouwing in gebruik te nemen voor het huisvesten van dieren) op het bouwvlak is uitsluitend toegestaan indien aan de voorwaarden uit de verordening wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn:

- a. er moet geborgd worden dat sprake is van een ontwikkeling naar en instandhouding van een zorgvuldige veehouderij (Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV));
- b. de ontwikkeling moet, vanuit een goede leefomgeving (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en volksgezondheid) inpasbaar zijn in de omgeving;
- c. er moet een zorgvuldige dialoog worden gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- d. er moet geborgd worden dat binnen gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- e. er moet voldaan worden aan extra eisen ten aanzien van geur en fijn stof;

Daarbij geldt als extra voorwaarde dat melkveebedrijven, gelegen in het gebied 'Beperkingen veehouderij' aan moeten tonen in voldoende mate grondgebonden te zijn. Op gemengde bedrijven (bijvoorbeeld veehouderij in combinatie met vollegrondsteeltbedrijven of paardenhouderijen) mag worden gebouwd ten behoeve van de niet veehouderijtak zonder dat aan de bovengenoemde voorwaarden behoefte te worden voldaan. Tot slot moet worden geborgd dat bij een gebruikswijziging van bestaande gebouwen, gericht op de uitbreiding van de veehouderij, ook aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

De Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij is opgebouwd rond diverse thema's en om te voldoen aan het criterium 'zorgvuldig' moet een minimale score van 7 op de BZV worden gehaald. In de loop der tijd zal het aantal thema's worden uitgebreid en de scores worden bijgesteld.

Hoewel het in theorie mogelijk is dat ook intensieve veehouderijen in het gebied Beperkingen veehouderij voldoen aan de voorgeschreven grondgebondenheid, gaat de provincie ervan uit dat intensieve

veehouderijen hier geen ontwikkelingsmogelijkheden meer hebben (voortzetting van het beleid zoals dat gold voor de extensiveringsgebieden).

Vergroten van agrarische bouwvlakken en omschakeling

Het wijzigen en vergroten van agrarische bouwvlakken alsmede het wijzigen van de bedrijfsvoering naar veehouderij (omschakeling) is toegestaan, maar ook hier gelden de volgende voorwaarden:

- a. er moet geborgd worden dat sprake is van een zorgvuldige veehouderij (Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV));
- b. de ontwikkeling moet, vanuit een goede leefomgeving (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en volksgezondheid) inpasbaar zijn in de omgeving;
- c. het bouwperceel bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- d. er moet een zorgvuldige dialoog worden gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- e. er moet sprake zijn van een landschappelijke inpassing ter grootte van ten minste 10% van de omvang van het bouwperceel;
- f. er moet geborgd worden dat binnen gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- g. er moet voldaan worden aan extra eisen ten aanzien van geur en fijn stof;
- h. daarbij geldt als extra voorwaarde dat melkveebedrijven gelegen in het gebied Beperkingen veehouderij aan moeten tonen in voldoende mate grondgebonden te zijn.

Tot slot moet worden geborgd dat bij een gebruikswijziging van bestaande gebouwen, gericht op de uitbreiding van de veehouderij, ook aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Voor uitbreiding boven 1,5 ha geldt tevens dat bedrijven blijvend moeten beschikken over voldoende gronden om een veebezetting van 2 GVE/ha of minder te garanderen. Deze voorwaarde met betrekking tot de veebezetting geldt niet voor uitbreidingen in combinatie met de sanering van een overbelaste situatie waarbij er elders feitelijk en juridisch een veehouderij wordt opgeheven en er per saldo geen groei plaatsvindt van het vergunde aantal dieren. De uitbreiding van bouwvlak tot een oppervlakte boven de 1,5 ha kan ook worden toegestaan voor een vernieuwend bedrijfsconcept.

Uitzonderingen

Een aantal uitbreidingen valt niet onder de BZV:

- uitbreidingen van nevenfuncties (borgen dat de toename van de bebouwing niet wordt gebruikt voor de uitoefening van de gevestigde veehouderij);
- opslagvoorzieningen (géén gebouwen) voor ruwvoer.

Gebruikswijzigingen en aantal bouwlagen

Uitsluitend bij uitbreiding (van het bouwvlak), vestiging (nieuwvestiging) en omschakeling gelden beperkingen ten aanzien van het aantal bouwlagen en gebruikswijzigingen van gebouwen die (nog) niet voor de veehouderij in gebruik zijn. Deze voorwaarden gelden ook voor (de uitbreiding van) bestaande bebouwing (de regeling met betrekking tot bouwlagen is overigens al in het moederplan opgenomen).

Verwevingsgebieden, landbouwontwikkelingsgebieden en extensiveringsgebieden

Het beleid zoals in voorheen geldende Verordeningen beschreven voor intensieve veehouderij in de verwevingsgebieden, landbouwontwikkelingsgebieden en extensiveringsgebieden is komen te vervallen. In plaats daarvan is de gebiedscategorie 'Beperkingen veehouderij' geïntroduceerd, die in grote lijnen overeenkomt met de voormalige extensiveringsgebieden. In de gebieden met Beperkingen veehouderij worden extra eisen gesteld aan de grondgebondenheid van veehouderijen.

Dialoog met de omgeving

In de Verordening ruimte 2014 geeft de toelichting op de artikelen 6.3 en 7.3 aan dat de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten dat er een zorgvuldige dialoog is gevoerd.

Ondernemers en hun omgeving hebben beide een belang bij het onderhouden van een goede relatie. De dialoog is er specifiek op gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden, zodat die bij de uitwerking betrokken kunnen worden. Dit kan bijvoorbeeld door samen met de omgeving te bespreken hoe vanuit ieders perspectief een goede invulling gegeven wordt aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij. De omgeving is daarbij geen vastomlijnd begrip. Dit is sterk afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en de effecten op de omgeving. De gemeente kan dit het beste beoordelen. Het is overigens niet zo dat partijen het altijd met elkaar eens moeten worden. Het gaat er om dat inzicht bestaat in de wensen van de omgeving in relatie tot de mogelijkheden die de ondernemer heeft. De gemeente beslist of de dialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

Beleidsregel Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben per 1 juli 2015 de eisen voor de uitstoot van ammoniak voor veehouderijstallen aangepast in de 'Verordening stikstof en Natura 2000 Noord-Brabant'. Ook is de 'Beleidsregel toedeling ontwikkelingsruimte PAS segment 2 Noord-Brabant' van kracht geworden. Deze nieuwe eisen gelden voor aanvragen voor vergunningen sinds 1 juli van dat jaar. Dit is gelijktijdig met het in werking treden van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Daarnaast is ook de Verordening stikstof en Natura 2000 Noord-Brabant van belang. Het doel van deze verschillende regelingen is om de stikstofuitstoot op Natura 2000-gebieden in Noord-Brabant te verminderen.

Veehouderijen zorgen voor uitstoot van stikstof in de vorm van ammoniak, welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de beschermde natuurgebieden. Veehouders die een nieuwe stal willen bouwen of een stal geheel of gedeeltelijk willen renoveren, moeten aan de verschillende stikstofregelingen voldoen. Onder andere de Verordening schrijft voor dat veehouders de best beschikbare technieken moeten toepassen wanneer ze willen uitbreiden. Dit draagt bij aan het terugdringen van de ammoniakbelasting van de Natura 2000 gebieden. In dezelfde Verordening stikstof en Natura 2000 is afgesproken om regelmatig de emissie-eisen aan te scherpen.

Veehouders moeten daarom hun plannen laten beoordelen door de provincie. Dit gebeurt via het aanvragen van een vergunning Natuurbeschermingswet bij de provincie of via een melding in het kader

van het Activiteitenbesluit milieubeheer bij de gemeente. Tijdens de beoordeling wordt getoetst of er bij nieuwbouw of renovatie voldoende technieken ingezet zijn om de uitstoot te beperken, bijvoorbeeld de inzet van luchtwassers. Wanneer geen best beschikbare technieken voor handen zijn, biedt de PAS de mogelijkheid om een deel van de overmatige stikstofuitstoot intern te 'saldereën'. Voorwaarde hierbij is wel dat de veehouder de gemiste ammoniakreductie compenseert door het toepassen van verdergaande technieken dan best beschikbare technieken in de overige stalsystemen.

Zoals eerder is aangegeven worden vanwege de ligging geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor veehouderijbedrijven in de kern Elshout (plangebied). Omdat deze ontwikkelingen niet worden geboden via het bestemmingsplan wordt voldaan aan de Verordening stikstof van de provincie Noord-Brabant en de Programmatie Aanpak Stikstof.

2.3 Gemeentelijke beleid

Structuurvisie gemeente Heusden "Ideeën voor een plek"

Deze structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities van de gemeente Heusden voor een periode van 20 jaar, met een accent op de periode 2010-2020. Relevant voor dit bestemmingsplan zijn de thema's wonen en werken.

Wonen

De gemeente Heusden heeft met haar "Nota Volkshuisvesting 2030" gekozen voor een open scenario. Dit scenario voorziet in de realisering van circa 3.700 woningen tot 2030.

Deze taakstelling biedt goede perspectieven om de woningvoorraad nog beter af te stemmen op de huidige en toekomstige behoeften op het gebied van woonkwaliteiten, zorg en welzijn. Nieuwe woningbouwlocaties worden geconcentreerd aan de randen van de kernen. Daarnaast wil de gemeente:

- duurzame bouw stimuleren;
- aantasting van het buitengebied voorkomen;
- het woonklimaat optimaliseren.

De gemeente richt zich voor Elshout op termijn op de ontwikkeling van de locatie Elshout V (De Gorsen).

Werken

De gemeente wil voorkomen dat een economisch herstel wordt gefrustreerd door een gebrek aan ontplooiingsruimte. Om die reden wordt nog steeds uitgegaan van een toekomstige behoefte aan nieuwe bedrijvenlocaties, vooral voor kleinere bedrijven. Zodra uit monitoring en behoefteprognoses duidelijk wordt dat er weer tekorten dreigen op te treden worden er nieuwe initiatieven ontwikkeld.

Nota 'Vestigingsmogelijkheden, Ruimte voor bedrijvigheid in Heusden'

De agrarische sector staat onder druk en zeker in gebieden waar veel stedelijke functies of natuur aanwezig zijn. In de kern Elshout (het plangebied) bevinden zich nog enkele agrarische bedrijven,

waaronder een aantal veehouderijbedrijven. Vanwege de ligging ten opzichte van (geur- en geluids)gevoelige objecten worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande agrarische bedrijven in het plangebied beperkt. De verwachting is dan ook dat agrarische bedrijven die ongunstig liggen op termijn gaan stoppen. Dat hoeft niet voor elk agrarisch bedrijf zo te zijn (een veehouderij heeft een groter effect dan een tuinbouwbedrijf), maar de kans daarop is groot.

In het kader van zuinig ruimtegebruik en de wens om ruimte te bieden voor groei en nieuwvestiging van bedrijven, is voor de gehele gemeente Heusden een integraal raamwerk opgesteld voor de vestigingsmogelijkheden van bedrijven: de nota 'Vestigingsmogelijkheden, Ruimte voor bedrijvigheid in Heusden', vastgesteld op 19 september 2012. De gemeente Heusden wil ruimte bieden voor groei en nieuwvestiging van bedrijven. Tegelijkertijd is het ook onze verplichting om zuinig om te gaan met de beschikbare ruimte. Verder wil de gemeente een gezonde leefomgeving bieden voor onze inwoners door mogelijke overlast van bedrijven tot een minimum te beperken.

De nota 'Vestigingsmogelijkheden, Ruimte voor bedrijvigheid in Heusden' geeft een overzicht van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in Heusden. Een aanzienlijk deel van de beschreven vestigingslocaties is door de jaren heen ontwikkeld. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn doorgaans vastgelegd in bestaande bestemmingsplannen. Als overzicht van de verschillende vestigingsmogelijkheden voor bedrijven vormt deze nota ook een onderlegger voor nieuwe bestemmingsplannen.

Deze nota heeft een tweeledig doel, te weten:

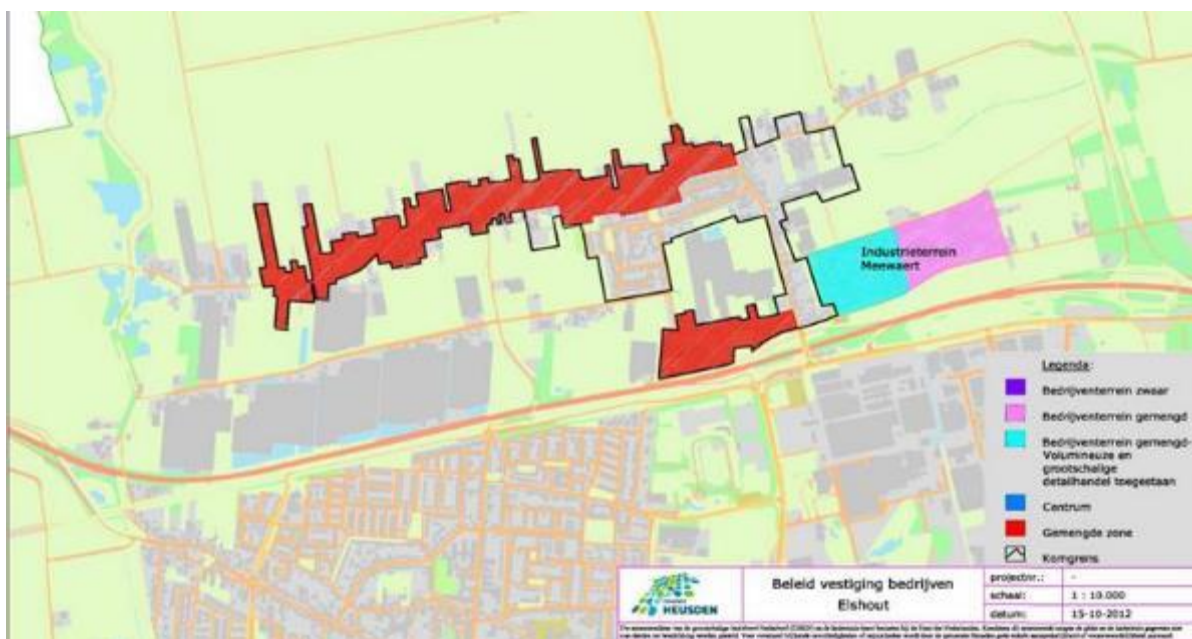
- een globaal overzicht te bieden van de ruimtelijke mogelijkheden voor vestiging van bedrijven in de gemeente Heusden;
- een raamwerk voor vestiging van bedrijven te bieden dat handvatten biedt bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen.

In de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" zijn bedrijven ingedeeld naar de activiteit die ze uitoefenen. Om de mate van hinder dat een bedrijf voor haar omgeving kan veroorzaken in te schatten, is voor elk soort bedrijf een milieucategorie ontwikkeld. De milieucategorie waarin een bedrijf wordt ingedeeld hangt af van de uitstoot van geur, stof en geluid, de gevaren die het met zich meebrengt, de verkeersaantrekkende werking en visuele aspecten.

In gebieden met functiemenging in de bebouwde kom wordt gewerkt met een alfanumerieke indeling. Deze loopt van A tot en met C. Categorie A is het minst hinderlijk, categorie C het meest hinderlijk.

Gemengde gebieden zijn vaak gebieden waar vanuit natuurlijke maatschappelijke ontwikkelingen functiemenging is ontstaan. Meestal is functiemenging historisch gegroeid. Er zijn echter ook gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd om bijvoorbeeld een grotere leefbaarheid tot stand te brengen. Gemengde gebieden herbergen vaak een vrij grote diversiteit aan activiteiten. De kern Elshout, met haar aanloop linten is voor een groot deel aangemerkt als gemengd gebied. De kern Elshout biedt ruimte om te wonen, waarbij de ruime beschikbaarheid van grote kavels ertoe bijdraagt dat bedrijvigheid vaak goed samengaat met de woonfunctie. De (kleinschalige) bedrijvigheid levert hier bovendien een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de kernen, die toch soms al te

kampen hebben met krimp. Op de kaart, zoals opgenomen in deze nota (zie figuur 2.1) is aangegeven welke delen van de kern Elshout aangemerkt zijn als gemengd gebied.



Figuur 2.4 : Kaart behorende bij de nota Vestigingsbeleid bedrijven, gemeente Heusden

Woonvisie Heusden 2014-2024 'Dromen waarmaken'

Met het vaststellen van de Woonvisie Heusden 2014-2024 "Dromen waarmaken" is ingespeeld op de actualiteit en wordt een visie gegeven op volkshuisvestelijke ontwikkelingen in de komende beleidsperiode 2014-2018 met een doorkijk van tien jaar. De Woonvisie is op 14 januari 2014 vastgesteld.

De woonvisie heeft als titel 'Dromen waarmaken'. Deze verwoordt de opvatting dat inwoners van Heusden zoveel mogelijk zelf moeten kunnen bepalen hoe ze willen wonen. De gemeente vindt het belangrijk dat de inwoners binnen de gemeente een wooncarrière kunnen doorlopen. Daarbij is bijzondere aandacht voor mensen die vanwege inkomen of gezondheid beperkte kansen op de woningmarkt in Heusden hebben. De gemeente koestert de variëteit aan identiteiten en benut de kans die nieuwbouw biedt om deze variatie te versterken. Dat is ook nodig gezien de demografische ontwikkelingen in de komende periode. De nieuwbouw biedt de gelegenheid om bij te dragen aan de regionale woonopgaven.

In de woonvisie zijn de volgende speerpunten van beleid genoemd:

bewoners maken Heusden (zelf initiatief);

- waarborging van de betaalbaarheid;
- inspelen op groeiende vraag naar wonen met zorg;
- nieuwbouw als kans voor variatie en initiatief van bewoners;
- benutten kracht bestaande wijken.

Woningbouwplanning 2015 en verder

De onderligger voor de gemeentelijke woningbouwplanning is de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant van begin 2012. Deze prognose loopt tot en met 2030. Volgens die prognose blijft Heusden qua inwoneraantal groeien en zal de woningvoorraad in de gemeente Heusden relatief zelfs meer moeten groeien; met 2.980 woningen in de periode 2015 - 2030. Hiervan zullen 135 woningen in Elshout gerealiseerd worden. 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. In onderstaande is de meest recente planning opgenomen voor de kern Elshout.

		Toelichting procedurefase bestemmingsplan				
		Harde plancapaciteit: ONH (Onherroepelijk) & VST (vastgesteld)				
		Zachte plancapaciteit: OTW (ontwerpplan & wijzigingbev. ONH of VST)				
<i>kern</i>	<i>locatie</i>	procedurefase bestemmingsplan	totaal capaciteit va 2015	Plan ning 2015 t/m 2019	Plan ning 20120 t/m 2024	Plan ning 2025 tot 2030
Elshout	TH. J. Rijkenstraat	ONH	3	3	-	-
Elshout	De Gorsen (Elshout V)	PLV	100	20	50	30
Elshout	diverse herstructurering	POC	25	-	-	25
Elshout	particuliere bouw Elshout	ONH	7	5	2	-

De geactualiseerde planning is conform het format van de provincie opgesteld. Basis zijn de lopende woningbouwprojecten en de toekomstige en potentiële woningbouwlocaties. Daarbij is deze planning afgestemd voor de herziening van de grondexploitaties. Bij de herziening van de grondexploitaties worden de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt. De totale woningbouwgroei van 2015 tot 2030 blijft onder de geprognosticeerde groei van de provincie. Er worden namelijk 101 minder woningen gerealiseerd binnen de gemeente Heusden dan in de prognose van de provincie is opgenomen.

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan Heusden (GVVP)

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) staat de visie van de gemeente Heusden op het verkeer en vervoer in Heusden tot 2020. Zo'n lange termijnvisie op verkeer en vervoer is nodig om de groei van de mobiliteit in de toekomst goed op te kunnen vangen en toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken. In het plan staat het beleid van de gemeente rond de auto, het openbaar vervoer, de fiets en de voetganger. Ook is er aandacht voor onder andere goederenvervoer, parkeren en recreatief verkeer. [Klik hier voor het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan](#). De gemeenteraad heeft deze integrale nota in mei 2012 vastgesteld.

Het plan heeft een beoogde werkingsduur van 10 jaar. De gemeente Heusden heeft gekozen voor het toepassen van het concept Duurzaam Veilig. Dit staat voor een preventieve aanpak van de verkeers- onveiligheid, waarbij een drietal hoofdkenmerken van het vervoers- en verkeerssysteem te onderscheiden zijn.

Ten eerste een omgeving die qua infrastructuur is aangepast aan de beperking van de menselijke vermogens.

Ten tweede voertuigen die zijn voorzien van middelen om de taken van mensen te vereenvoudigen en die geconstrueerd zijn om de kwetsbare mens zo goed mogelijk te beschermen.

En ten derde verkeersdeelnemers die adequaat worden opgeleid en geïnformeerd. Een voorwaarde voor een duurzaam veilig ingericht wegennet is herkenbaarheid, waarbij het wegbeeld in overeenstemming dient te zijn met de geldende snelheidslimiet. Daartoe is een aantal wegcategorieën onderscheiden, te weten stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. In dit kader wordt onder een stroomweg verstaan een weg uitgevoerd als autosnelweg of autoweg ertoe dienend het doorgaande verkeer snel te verwerken, onder een gebiedsontsluitingsweg een weg die een functie heeft voor afwikkelen en uitwisselen van verkeer en onder een erftoegangsweg een weg die een functie heeft voor het toegankelijk maken van de directe woon- en leefomgeving. Bij erftoegangswegen wordt een onderscheid gemaakt in twee types. Type 1 zijn de relatief zwaar belaste wegen binnen of buiten de bebouwde kom, waar het wensprofiel goed gerealiseerd kan worden. Type 2 zijn de overige ontsluitende wegen met een minder zware belasting, waar concessies aan optimale uitrusting mogen worden gedaan.

Door toepassing van een wegencategorisering conform de doelstellingen en uitgangspunten van Duurzaam Veilig wordt verkeer zoveel mogelijk gestimuleerd gebruik te maken van wegen die daarvoor geschikt zijn (afstemming functie en gebruik). Dit betekent in sommige gevallen dat meer omrijdbewegingen ontstaan en daardoor meer voertuigkilometers gereden worden. Een toename in voertuigkilometers kan leiden tot een afname in leefbaarheid (verslechtering oversteekbaarheid en toename uitstoot en geluidsoverlast). Hiervan is echter geen sprake wanneer het verkeer gaat rijden op plekken waar minder file staat (betere doorstroming) en waar minder mensen wonen.

De mate van leefbaarheid is namelijk sterk afhankelijk van de ligging van de woningen ten opzichte van rijbaan en de mate van doorstroming. De nieuwe wegencategorisering moet leiden tot een afname van verkeer binnen de woongebieden en daarmee ook een verbetering van de (lokale) leefbaarheid.

Binnen de wegenstructuur van Heusden zijn de Rijksweg A59 en de provinciale weg N267 de belangrijkste interlokale dragers van het hoofdwegennet. De Rijksweg A59 kan als stroomweg worden aangemerkt. Binnen de bebouwde kom fungeert een parallelstructuur (ten opzichte van de Rijksweg A59) als drager van de wegenstructuur. Rechtstreekse ontsluitingen van woningen en bedrijven op de parallelstructuur wordt niet toegestaan.

Het GVVP heeft op de volgende punten een doorwerking gehad in dit bestemmingsplan:

- er is een hiërarchie aangebracht in de wegen door de toepassing van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De wegen met de bestemming 'Verkeer' betreffen de wegen met een stroomfunctie en een gebiedsontsluitingsfunctie. De andere wegen betreffen erftoegangswegen;
- er is een minimum maat opgenomen voor te realiseren parkeerplaatsen.

Groenstructuurplan 2009

Op 21 juli 2009 is het Groenstructuurplan Heusden 2009-2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Heusden heeft de ambitie een "groene gemeente" te zijn, die voor de eigen burgers en voor bezoekers (toeristen) kan fungeren als buffer tussen de verstedelijkte gebieden van 's-Hertogenbosch en Waalwijk. Het groene karakter en de duurzaamheid daarvan berusten in hoofdzaak op de groene 'kaders' van de gemeente. Deze kaders worden gevormd door de groenstructuur van de gemeente.

In feite is het Groenstructuurplan een vervolg op/herziening van het in 2001 opgestelde Groeninstrumentarium Heusden, waarin voor het eerst werd vastgelegd hoe de groenstructuur van de gemeente zich manifesteert.

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan hoe de gemeente, binnen de huidige en gewenste groenstructuur, om dient te gaan met de elementen die hiervoor de bouwstenen vormen. Het plan moet de volgende elementen bevatten c.q. zich daarop baseren.

- De huidige en gewenste toekomstige groenstructuur.
- Beschrijving per kern en wijk van het bestaande en eventueel te ontwikkelen karakter en beeld.
- Globale belichting van het onderhoud en (eventuele onderhoudsknelpunten) van het groen en de overige structuurelementen.
- Beleidsmatige visie op de waarde van bomen en groen in relatie tot de gevolgen voor het individueel belang.
- Beleidsmatige visie op de verkoopbaarheid van structuurbepalend groen.
- Een kostenraming voor het herstel van de gewenste toekomstige groenstructuur.

Beleid aan huis gebonden beroep of bedrijf

In alle geactualiseerde bestemmingsplannen binnen de gemeente Heusden wordt een eenduidige definitie opgenomen van het begrip aan huis verbonden beroep of bedrijf. Hierbij wordt geen specifiek onderscheid gemaakt tussen een beroep of een bedrijf aan huis. Het uitoefenen van een beroep aan huis, of het vestigen van een bedrijf aan huis is zonder meer mogelijk, indien wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden.

Voorwaarde daarbij is dat de ruimtelijke uitwerking overeenkomt met die van de aan huis gebonden beroepen. De uitoefening van deze beroepen mag immers niet ten koste gaan van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving. Als de initiatiefnemer kan aantonen dat aan deze voorwaarden wordt voldaan, is de activiteit rechtstreeks toegestaan. Met deze regeling worden voldoende mogelijkheden geboden voor activiteiten aan huis die passen in de woonomgeving. Het is niet wenselijk activiteiten toe te staan die niet in passen binnen de uitgangspunten van deze regeling. Zoals detailhandel en publieksgerichte activiteiten.

Een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt binnen de bestemmingen als specifieke gebruiksregel toegestaan. Hierin is geregeld dat:

- de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;

- er minimaal 1 parkeerplaats per 12 m² van de hierboven genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte dient te worden gerealiseerd op eigen terrein;
- detailhandel niet is toegestaan;
- de activiteit uitgeoefend wordt door de bewoner.

Bed and breakfast

De gemeente Heusden ontvangt regelmatig verzoeken voor het starten van een Bed & Breakfast-accommodatie (B&B-accommodatie) en juicht deze ontwikkeling toe. Het is daarom wenselijk om een Bed & Breakfast-accommodatie rechtstreeks, zonder procedure en onder bepaalde voorwaarden, mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Bed & Breakfast-accommodaties worden binnen de algemene gebruiksregels toegestaan, conform de gemeentelijke standaard. Hierin is geregeld dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing. Daarnaast mag het aantal personen ten dienste van de recreatieve verblijfsvoorzieningen niet meer bedragen dan 10.

Beleidsnota ruimte voor tijdelijke werknemers

Op 18 december 2012 is de beleidsnota ruimte voor tijdelijke werknemers bekend gemaakt waarin ingegaan wordt op de mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten en seizoensarbeiders.

De standpunten uit deze beleidsnota vinden vooral hun weerslag in de bestemmingsplannen. Deze zetten beleidsmatige standpunten om in regels. Het uitgangspunt van Heusden is deregulering. Dit betekent dat alleen opgenomen wordt wat nodig is en dan met zo min mogelijk regels.

De huisvesting van tijdelijke werknemers is slechts beperkt mogelijk in de huidige bestemmingsplannen. Dit komt omdat dergelijke huisvesting in principe altijd afwijkt van de oorspronkelijke bedoeling waarvoor de bestemming in het leven is geroepen. Mogelijkheden voor deze huisvesting moeten dus benoemd worden in de bestemmingen. Alleen zo kunnen de voorwaarden die in de voorgaande hoofdstukken genoemd zijn, worden geborgd. Sommige huisvestingsvormen kunnen altijd toegestaan worden (onder voorwaarden), andere niet. Een voorbeeld hiervan is een nieuw logiesgebouw. Voordat hiervoor een bouwvlak opgenomen wordt, moet dit aan zijn ruimtelijke kenmerken getoetst worden. Dit is niet anders dan bij andere ontwikkelingen in de gemeente.

Huisvestingsvorm	Manier van opnemen in het bestemmingsplan
- Reguliere woning	Opnemen in de bestemming. Bij recht toestaan (dus zonder ontheffing). Waar nodig voorwaarden opnemen.
- Vrijkomende bedrijfswoning	
- Woonunits of stacaravans	Indien er in voorgaande hoofdstukken eventuele extra ruimte geboden wordt, deze opnemen in ontheffing met voorwaarden.
- Logiesgebouw op bedrijf	
- Logies in bestaand complex	Uitsluiten in de bestemming, eventueel opnemen in de verbodsbepaling. Ontheffingsmogelijkheid opnemen om hier van af te wijken, met voorwaarden.
- Logies in nieuw complex	
- Herbestemming kantoor	
- VAB-locatie	
- Recreatieparken en campings	
- In het bedrijfsgebouw	Uitsluiten in de bestemming, eventueel opnemen in de verbodsbepaling.
- Tenten en toercaravans	

Systematiek huisvesting

Voor bestemmingsplannen heeft de beleidsnota tot gevolg dat de definitie voor 'huishoudens' is uitgebreid om een onderscheid tussen typen huishoudens toe te kunnen passen.

2.4 Nieuwe ruimtelijke / functionele ontwikkelingen

Een aantal ontwikkelingen loopt mee met de procedure die gevoerd wordt met dit bestemmingsplan. Deze zijn met name naar voren gekomen tijdens de inventarisatie die in juli 2015 ter inzage heeft gelegen. In deze paragraaf worden de plannen per locatie kort toegelicht. Per ontwikkeling is een aparte ruimtelijke onderbouwing opgesteld die de ontwikkeling beschrijft en verantwoordt. In de bijlagen van dit bestemmingsplan zijn deze ruimtelijke onderbouwingen opgenomen.

1. Heusdenseweg ongenummerd naast 27 Elshout

Op deze locatie, waar thans nog het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied' van toepassing is, is momenteel de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Er is geen bouwvlak aanwezig. Een gedeelte van de betreffende locatie heeft de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3'. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid is een wijziging naar 'Wonen' met de bestemming 'Tuin' ten behoeve van één woning mogelijk. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt thans gebruikt gemaakt, echter wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de noordkant iets groter dan het wijzigingsgebied. Er wordt een bouwvlak ten behoeve van de woning opgenomen, waarbij de voorgevellijn aansluit op de omgeving. Een noordelijk deel van het perceel wordt ingericht als parkeerterrein. Dit betreft een verplaatsing van het bestaande parkeerterrein. Hier blijft de bestemming 'Agrarisch', maar wordt de functieaanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd. Met een voorwaardelijke verplichting wordt de realisatie en instandhouding van het opgestelde inrichtingsplan geborgd.

2. Kapelstraat 1 Elshout

Op de locatie Kapelstraat 1 is momenteel de bestemming 'Wonen' aanwezig. De initiatiefnemer, die in deze woning woonachtig is, wenst zijn bedrijf te verplaatsen van de Kasteeldreef 32 te Drunen naar deze locatie. Het bedrijf betreft een specialistisch autobedrijf, dat met name werkzaamheden met betrekking tot uitlijnen, balanceren en repareren van (banden van) oldtimerauto's verricht. Deze bedrijfsactiviteiten vallen onder milieucategorie 2. Verplaatsing van het bedrijf is wenselijk gelet op de beperkingen van de huidige bedrijfslocatie in Drunen. Ten behoeve van het bedrijf wordt een nieuwe loods opgericht. De bestemming wordt gewijzigd naar 'Gemengd'. Het bedrijf past binnen de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij voorliggend bestemmingsplan. Er wordt een bouwvlak op maat opgenomen. De huidige woning wordt de bedrijfswoning. Met een voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat er een geluidwerende voorziening (stenen erfafscheiding) wordt gerealiseerd. In de bijlagen van de toelichting bij dit bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief opgenomen.

3. Kapelstraat 8 Elshout

Dit betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie (melkvee), die momenteel nog een agrarische bestemming heeft. In oktober 2010 zijn de milieuvergunning en –melding ingetrokken. Op het perceel is

een beeldbepalende kortgevelboerderij aanwezig. De initiatiefnemers willen deze boerderij verder opknappen en omzetten naar een burgerwoning. De overtollige voormalige bedrijfsgebouwen, die in zeer slechte staat verkeren, worden gesloopt en er wordt een bedrijfsgebouw (300 m²) teruggebouwd. Het bedrijfsgebouw zal worden gebruikt voor het stallen van oude auto's, die de initiatiefnemer ook bedrijfsmatig verhuurt voor bruiloften en dergelijke.

De bestemming wordt 'Gemengd'. Voor het bedrijfsgebouw en de woning wordt een bouwvlak opgenomen. In de bijlagen van de toelichting bij dit bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief opgenomen.

4. Kapelstraat ongenummerd (tussen 43 en 45) Elshout

Op deze locatie, thans nog gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied', geldt momenteel de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' met een functieaanduiding 'paardenhouderij'. Tevens is de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 12' opgenomen. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' ten behoeve van één woning. In plaats daarvan wordt deze mogelijkheid nu geëffectueerd door dit mee te nemen in bestemmingsplan 'Elshout'. De bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'. De woning wordt gesitueerd in lijn met de omliggende woningen. Hiertoe wordt een bouwvlak opgenomen. En de zuid- en westzijde dient een geluidwerende voorziening te worden aangebracht, die met een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen. In de bijlagen van de toelichting bij dit bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief opgenomen.

5. Kapelstraat 46-48 Elshout

Op deze locatie, bestaande uit de percelen Kapelstraat 46 (deels) en 48 (geheel) is een agrarisch loonbedrijf gevestigd. Het bedrijf beschikt over een werktuigenloods, kantoor, werkplaats en een bedrijfswoning. Het bedrijf wenst de werkplaats uit te breiden, omdat de huidige werkplaats te klein geworden is voor de bedrijfsvoering.

Het perceel krijgt de bestemming 'Gemengd' met een nieuw bouwvlak en een aanduiding 'werkplaats'. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt aangeduid als plattelandswoning. Daarmee wordt de voorgestane ontwikkeling mogelijk gemaakt. Geurgevoelige objecten zijn uitgesloten binnen de aangeduide zone, zolang op het perceel Kapelstraat 46 geen sprake is van een duurzame beëindiging van (intensieve) veehouderij. In de bijlagen van de toelichting bij dit bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief opgenomen.

6. Kerkstraat ongenummerd (tussen 11 en 13) Elshout

Deze locatie, gelegen tussen de woningen Kerkstraat 11 en 13, betreft een open plek in de bebouwing aan de Kerkstraat. De locatie is momenteel in gebruik als paardenweide, maar heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heusden' de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Er is echter geen bouwvlak aanwezig. De initiatiefnemers wensen op deze open plek één nieuwe woning te realiseren. Hiertoe wordt in het voorliggende bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen. In de bijlagen van de toelichting bij dit bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief opgenomen.

7. Kerkstraat 18 Elshout

Op deze locatie is sprake van een agrarische bedrijfsbestemming. De initiatiefnemer wenst een las- en constructiebedrijf te starten, dat nu elders op een ongunstige locatie is gevestigd in Elshout. De bestemming wordt via deze bestemmingsplanprocedure gewijzigd naar de bestemming 'Gemengd'. Het bouwvlak wordt aangepast op basis van de nieuwe situatie. De bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (ca. 1.704 m²) zal worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een nieuwe bedrijfshal met een oppervlakte van ca. 1.078 m². Met een voorwaardelijke verplichting wordt de realisatie en instandhouding van het opgestelde inrichtingsplan geborgd. In de bijlagen van de toelichting bij dit bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief opgenomen.

8. Mariëndonkstraat 6 Elshout

Op deze voormalige agrarische bedrijfslocatie heeft de initiatiefnemer in het verleden een omgevingsvergunning verkregen ten behoeve van het vestigen van zijn loodgietersbedrijf in de voormalige stal. Deze vergunning is thans onherroepelijk en het perceel is ook als zodanig in gebruik. De initiatiefnemer wenst aan de voorkant van het perceel een vrijstaande bedrijfswoning te realiseren. In de bijlagen van de toelichting bij dit bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief opgenomen. De bestemming 'Gemengd' wordt opgenomen met een specifieke functieaanduiding ten behoeve van het loodgietersbedrijf. Voorts wordt de mogelijkheid om één bedrijfswoning te realiseren opgenomen.

9. Mariëndonkstraat 8 Elshout

Dit betreft een agrarische bedrijfslocatie, behorend tot het plangebied van het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied'. De bestemming is 'Agrarisch'. Het overgrote deel van het perceel heeft een agrarisch bouwvlak. Initiatiefnemer wenst op deze locatie één extra woning te realiseren, de huidige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken en de agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen. De agrarische bedrijfsbebouwing wordt grotendeels gesloopt. De resterende bebouwing (ca. 363 m²) wordt onder meer gebruikt als garage, voor opslag (hooi, stro, tuingereedschappen, fietsen, tractor, caravan, etc.) en voor een drietal paardenboxen. Hiervoor is een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig houden van dieren' opgenomen.

De locatie krijgt de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' met twee bouwvlakken voor de woningen. Met een voorwaardelijke verplichting wordt de realisatie en instandhouding van het de landschappelijke inpassing geborgd. In de bijlagen van de toelichting bij dit bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief opgenomen.

10. Mariëndonkstraat ongenummerd tussen 9 en 13 Elshout

Het perceel, kadastraal bekend als gemeente Drunen, sectie K, nummer 339, betreft een weiland met de bestemming 'Agrarisch - Kernrandgebied'. Het weiland is gelegen tussen Mariëndonkstraat 9 en 13. Initiatiefnemer wil op het voorste deel van het perceel een woning realiseren. Om de woning mogelijk te maken, wordt voor deze locatie de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. Een gedeelte van het weiland blijft als zodanig in gebruik en behoudt daarom de bestemming 'Agrarisch'. In de bijlagen van de toelichting bij dit bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief opgenomen.

11. Mariëndonkstraat 15 Elshout

Op deze locatie is sprake van een agrarische bedrijfsbestemming. Het agrarische gebruik is inmiddels beëindigd en de milieuvergunningen/-meldingen zijn ingetrokken. De eigenaren wensen op deze plek te gaan wonen en een deel van de voormalige agrarische bebouwing (de ligboxenstal) te gebruiken voor de opslag van auto's, boten en caravans. Tevens wensen zij een deel van de varkensstal te gebruiken als timmerwerkplaats/opslag. Verder worden er agrarische gebouwen gesloopt. Voor deze locatie wordt de bestemming 'Gemengd' opgenomen. In de bijlagen van de toelichting van dit bestemmingsplan is het principeverzoek met onderbouwing opgenomen.

12. Mariëndonkstraat 17 Elshout

Op deze locatie is sprake van een agrarische bedrijfsbestemming. De eigenaar is voornemens om een bedrijfsverzamelgebouw op deze locatie te exploiteren. Daarvoor wordt binnen enkele jaren een gebouw gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 735 m². Er is sprake van sloop van bebouwing in de toekomst en de locatie wordt gefaseerd landschappelijk ingepast. Voor deze locatie wordt de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn meerdere bedrijven mogelijk, die gebonden zijn aan de oppervlakte van het bedrijfsgebouw en aan de milieucategorie zoals opgenomen in de bijlage bij de regels (A en B). In de bijlagen van de toelichting van dit bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

13. Mariëndonkstraat 25 Elshout

Op deze locatie ligt momenteel deels een bedrijfsbestemming en deels een agrarische bestemming. Tevens is een bedrijfswoning aanwezig. Het bedrijf ter plaatse is gericht op de opslag van schoonmaakmiddelen, toiletpapier e.d. en de verhuur van sanitaire units. Bij dit bedrijf is een klein kantoor, ten behoeve van de functie gevestigd. Ten behoeve van een optimale bedrijfsvoering dient de bestaande bedrijfsbestemming gewijzigd en uitgebreid te worden. Het bouwvlak van de bedrijfsbestemming en een gedeelte van de bestemming 'Agrarische doeleinden' wordt aangepast. Met deze wijziging wordt de realisatie van een gebouw met een maximum oppervlakte van 350 m² gefaciliteerd. Op de locatie wordt de bestemming 'Gemengd' opgenomen met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag en verhuur sanitair'. Aan het beoogde gebruik is de voorwaardelijke verplichting gekoppeld dat er een door te gemeente goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan dient te zijn en dit plan wordt gerealiseerd en in stand gehouden ter plaatse van de specifiek aangeduide zone aan de oostkant. In de bijlagen van de toelichting van dit bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

14. Mariëndonkstraat ongenummerd (tussen 25 en 27) Elshout

Ter plaatse van deze locatie, gelegen tussen de woningen Mariëndonkstraat 25 en 27 geldt thans de bestemming 'Agrarisch – Kernrandzone'. Er is geen bouwvlak aanwezig. Het perceel is in gebruik als dierenweide. Initiatiefnemers zijn voornemens om één woning te realiseren aan de straatkant van het perceel. Bij de situering van het bouwvlak van de woning is rekening gehouden met de geurbelasting van Wolfshoek 74. De woning ligt op voldoende afstand. De bestemming zal hiertoe worden gewijzigd in 'Wonen' en 'Tuin'. Het perceel krijgt een diepte van 50 meter, evenals het naastgelegen woonperceel. In de bijlagen van de toelichting van dit bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

15. Elshoutseweg 3 Elshout

Voor deze locatie heeft in 2015 een bestemmingsplanprocedure plaatsgevonden (Heusden Buitengebied reparatieplan deel B). Met deze bestemmingsplanprocedure is de bestemming 'Bedrijf' voor een gedeelte van het perceel opgenomen en een deel heeft de bestemming 'Tuin' gekregen. Ook is een bouwvlak opgenomen binnen het plangebied. Dit bouwvlak is echter niet naar de wens van de eigenaar gelegen. Met gewijzigde situering wordt een betere routing op het perceelsgedeelte bereikt. Verder wordt de bedrijfsbebouwing op grotere afstand van de omliggende woningen gesitueerd. In bestemmingsplan 'Elshout' wordt het bouwvlak op de gewenste plek vastgelegd. Doordat voor de kom Elshout een andere systematiek wordt gehanteerd is niet de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, maar de bestemming 'Gemengd' opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijf' voor het aanwezige grond-, sloop- en verhuurbedrijf. Hierbij zijn de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden vanuit reparatieplan deel B één op één overgenomen. Via een voorwaardelijke verplichting is de aanleg en het behoud van een geluidwerende voorziening verzekerd. In bijlage 15 is de ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijlage opgenomen.

2.5 Doorlopen procedures en verleende vergunningen na 2008

In de periode tussen het vaststellen van het Bestemmingsplan 'Elshout 2008' en het opstellen van dit bestemmingsplan zijn er verschillende procedures gevoerd om ontwikkelingen mogelijk te maken. Hierbij valt te denken aan enkele kleine woningbouwlocaties en individuele bouwvergunningen. De procedures die zijn afgerond, of waarvoor vergunning is verleend, zijn in dit plan één op één overgenomen.

Verder lopen momenteel twee procedures voor de locaties Veilingstraat 8 en Mariëndonkstraat 14. Hiervoor loopt een procedure voor het realiseren van een vrijstaande woningen en het wijzigen van een bestaande schuur bij een woning op basis van een vrijstellingsmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan 'Elshout herziening 2008'. Vooruitlopend hierop zijn deze twee initiatieven in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen. Beide ruimtelijke onderbouwingen zijn beschikbaar.

2.6 Wettelijk verplichte onderdelen

Standaardbestemmingsplannen

De RO Standaarden bestaan uit wettelijk verplichte standaarden en toelichtingen op deze standaarden (praktijkrichtlijnen en werkafspraken). Voor het digitaliseren van plannen die niet onder de digitale verplichting van de Wro vallen (bijvoorbeeld oudere plannen die nog wel geldend zijn) zijn er facultatieve standaarden. De nu geldende standaard is RO Standaarden 2012. Alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure zijn, moeten voldoen aan deze standaarden. Omdat veel onderdelen worden herzien én het feit dat de gemeente Heusden helderheid wil bieden met duidelijk raadpleegbare plannen, is het noodzakelijk om het gehele bestemmingsplan Elshout om te zetten naar de nieuwe, geldende,

standaarden. Het gaat hier met name om terminologie en systematiek. Deze wijziging heeft geen invloed op het beleid. Een voorbeeld van een naamswijziging is dat de bestemming “Groenvoorzieningen” gewijzigd is in “Groen”.

Wabo

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) regelt de omgevingsvergunningprocedure. De omgevingsvergunning is één geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu, die leidt tot:

- betere dienstverlening aan bedrijven en burgers;
- minder administratieve lasten voor bedrijven en burgers;
- kortere procedures;
- voorschriften die op elkaar zijn afgestemd.

Door de verplichte doorvoering van de Wabo in het bestemmingsplan is een aantal benamingen aangepast. Voorbeelden van naamswijzigingen zijn “afwijkingsbevoegdheden” in plaats van “vrijstellingen” en “omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden” in plaats van “aanlegvergunningen”.

3. GEWIJZIGD KADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de onderdelen toegelicht die gewijzigd zijn ten opzichte van het bestemmingsplan 2006. In paragraaf 3.2 worden de onderdelen die van toepassing zijn op gebiedsniveau toegelicht. Hierbij valt te denken aan zoneringsen vanuit de verordening ruimte. In paragraaf 3.3 wordt per functie aangegeven wat de wijzigingen zijn. Hierbij valt te denken aan agrarische bedrijven en bedrijven.

3.2 Gebied

Verordening ruimte 2014

Vanuit de Verordening ruimte 2014 is het verplicht enkele zaken op te nemen in het bestemmingsplan. Verschillende regelingen zijn gebaseerd op de zones zoals die genoemd staan in paragraaf 2.5. Het attentiegebied ecologische hoofdstructuur, ter plaatse van een deel van het perceel Kapelstraat 56, is middels een gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan opgenomen.

In de regels behorende bij de aanduiding “overige zone - attentiegebied ehs” is opgenomen dat werkzaamheden die een mogelijk negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur niet direct mogelijk zijn. Hierbij gaat het om de volgende zaken:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

In de regels behorende bij de zone groenblauwe mantel is opgenomen dat deze gronden tevens zijn bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Een groot gedeelte van het plangebied is in de Verordening als “beperkingen veehouderij” aangeduid. Binnen deze zone kunnen veehouderijbedrijven zich ontwikkelen als aan de BZV wordt voldaan en het bedrijf over voldoende grond (grondgebondenheid) beschikt. In dit geval worden er geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden aan veehouderijbedrijven, waardoor wordt voldaan aan deze regeling. Daarom is het opnemen van een gebiedsaanduiding niet nodig.

3.3 Functies

Voor functies zijn er drie wijzigingen ten aanzien van het voorheen geldende plan. Deze hebben betrekking op de volgende onderdelen:

- tuinen bij woningen;
- agrarische bedrijven;
- bedrijven.

Tuinen bij woningen

In het voorheen geldende plan waren de tuinen onderdeel van de bestemming 'Woondoeleinden'. In het plan was de voorgevelbouwrens opgenomen. Daarmee is verzekerd dat de woningen niet dichterbij de weg komen te liggen en daardoor het stedenbouwkundig beeld behouden blijft. In de bestemmingsplansystematiek is ervoor gekozen om de perceelsdelen die tussen de voorgevelbouwrens en de wegen liggen, te bestemmen als 'Tuin'. In de bestemmingsregels zijn de bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming beperkt. De regels zijn minder stringent dan in het voorheen geldend plan. Dat houdt in dat bijvoorbeeld geen afwijking van het bestemmingsplan meer noodzakelijk is om een erker te plaatsen, maar dat deze rechtstreeks, onder voorwaarden, mogelijk is.

Agrarische bedrijven

Voor de agrarische bedrijven is gekozen voor de bestemmingsplansystematiek die aansluit op de systematiek in het buitengebied. Daardoor is sprake van een agrarische gebiedsbestemming, waarop bouwvlakken zijn gelegen.

In de Verordening ruimte 2014 wordt het volgende onderscheid gemaakt in agrarische bedrijven:

- (vollegronds)teeltbedrijf: agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;
- veehouderij: agrarisch bedrijf gericht op fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en/of pelsdieren;
- glastuinbouwbedrijf: agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt;
- overig agrarisch bedrijf: agrarisch bedrijf dat niet binnen de definitie van veehouderij, (vollegronds)teeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt. Hieronder worden ook de paardenhouderijen begrepen.

De Verordening maakt daarbij binnen veehouderijbedrijven geen onderscheid tussen een grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij. Voor de toelaatbare ontwikkelingen bij agrarische bedrijven is verder van belang dat binnen de provincie gebieden zijn aangewezen als Groenblauwe mantel of Gemengd landelijk gebied en dat er gebieden zijn aangewezen met Beperkingen veehouderij.

Veehouderij

Voor het beleid voor veehouderijen is het onderscheid tussen Groenblauwe mantel en Gemengd landelijk gebied niet van belang: de toelaatbare ontwikkelingen zijn in beide gebieden identiek.

Uitbreiding en herbouw van de bebouwing binnen een bouwvlak

Uitbreiding en herbouw van de bestaande bebouwingsoppervlakte (door nieuwbouw ten behoeve van het uitoefenen van een veehouderij (zoals stallen, machinebergingen of mestopslag) dan wel door bestaande bebouwing in gebruik te nemen voor het huisvesten van dieren) op het bouwvlak is uitgesloten in dit bestemmingsplan. Veehouderijen worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden, gelet op de ligging in de kern. Door de aanwezigheid van geurgevoelige objecten, zijn er feitelijk ook geen uitbreidingsmogelijkheden. De veehouderijen worden dan ook niet in bestaande rechten aangetast. Wanneer een veehouderij wenst uit te breiden met bebouwing, of bestaande bebouwing die niet in gebruik is ten behoeve van de veehouderij in gebruik te nemen voor de veehouderij, kan de gemeente hiervoor medewerking verlenen voor een buitenplanse afwijkingsprocedure. Dit geldt ook wanneer herbouw plaatsvindt. De Verordening ruimte 2014 en bijbehorende regels zijn daarbij leidend.

Vergroten van agrarische bouwvlakken en omschakeling

Het wijzigen en vergroten van agrarische bouwvlakken alsmede het wijzigen van de bedrijfsvoering naar veehouderij (omschakeling) wordt via dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Veehouderijen worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden, gelet op de ligging in de kern. Door de aanwezigheid van geurgevoelige objecten, zijn er feitelijk ook geen uitbreidingsmogelijkheden. De veehouderijen worden dan ook niet in bestaande rechten aangetast. Ook hiervoor geldt dat de gemeente Heusden medewerking kan verlenen om dit via een buitenplanse procedure (partiële herziening van het bestemmingsplan). De Verordening ruimte 2014 en bijbehorende regels zijn daarbij leidend.

Uitzonderingen

Een aantal uitbreidingen is wel mogelijk binnen de bestemmingsplanregels, omdat de BZV hierop niet van toepassing is. Het gaat hier om de volgende zaken:

- uitbreidingen van nevenfuncties (borgen dat de toename van de bebouwing niet wordt gebruikt voor de uitoefening van de gevestigde veehouderij);
- opslagvoorzieningen (géén gebouwen) voor ruwvoer.

Onderscheid (grondgebonden) veehouderij en intensieve veehouderij

In het geldende bestemmingsplan Elshout is een onderscheid gemaakt tussen intensieve veehouderij, glastuinbouw en overige agrarische bedrijven. In aansluiting op het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied' heeft de gemeente Heusden er voor gekozen om onderscheid te maken in een aantal verschillende type agrarische bedrijven. Hieronder is aangegeven op basis van welke argumenten de gemeente Heusden onderscheid heeft gemaakt:

- a. ruimtelijke uitstraling: grondgebonden veehouderijbedrijven met omliggende onbebouwde gronden voor de voerproductie tegenover intensieve veehouderijen waarbij in een gebied sprake zal zijn van een relatief hogere bebouwingsdichtheid vanwege het niet noodzakelijkerwijs aanwezig zijn van omliggende onbebouwde gronden;
- b. geur: de geurbelasting vanuit intensieve veehouderijen is doorgaans groter dan vanuit grondgebonden veehouderijen. Dit houdt verband met enerzijds de gehouden diersoort, maar ook met de omvang/aantal te houden dieren (het bouwvlak voor een intensieve veehouderij wordt bijna ge-

heel ingericht voor de huisvesting van dieren terwijl de bouwvlakken voor grondgebonden veehouderij ook worden benut voor de stalling van landbouwmachines voor de voerwinning en de opslag van voer);

- c. fijn stof: de emissie van fijn stof vanuit intensieve veehouderijen is doorgaans groter dan de emissie bij grondgebonden veehouderijen.

Gelet op de voorgaande aspecten, zijn de effecten van grondgebonden veehouderijbedrijven en intensieve veehouderijen op de omgeving verschillend en is er dus een ruimtelijk motief voor dit onderscheid.

In het bestemmingsplan Elshout waren de intensieve veehouderijen al als zodanig aangeduid, dit is nu niet gewijzigd. In dit bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in de volgende typen agrarische bedrijven:

1. Grondgebonden veehouderij;
2. Intensieve veehouderij;
3. Glastuinbouwbedrijven
4. Overige agrarische bedrijven (tuinbouw/akkerbouw niet zijnde glastuinbouwbedrijven of gebouwgebonden agrarische bedrijven¹).

Enkel de omschakeling naar “overige agrarische bedrijven” wordt via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de specifieke aanduidingen voor veehouderijen, intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven te verwijderen, indien de desbetreffende bedrijfsvorm is beëindigd.

(Vollegronds)teeltbedrijven

Voor (vollegronds)teeltbedrijven is het onderscheid tussen 'Gemengd landelijk gebied' en de 'Groenblauwe mantel' wel van belang. De regeling in dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de regels uit de Verordening ruimte 2014 opgesteld.

Glastuinbouwbedrijven

In het plangebied zijn enkele glastuinbouwbedrijven aanwezig. Deze worden als zodanig bestemd.

Overige agrarische bedrijven

Voor de overige agrarische bedrijven is aangesloten bij bestemmingsplan Heusden Buitengebied dat reeds voldoet aan de Verordening ruimte 2014.

VAB

VAB staat voor Voormalige Agrarische Bedrijven of Vrijkomende Agrarische Bebouwing. In feite zijn dit agrarische bedrijven die gestopt zijn, maar waarvoor de bebouwing nog wel intact is. Op locaties waar in het geldende bestemmingsplan sprake was van een agrarisch bedrijf, maar waar momenteel

¹ Voorbeelden hiervan zijn witloftrekkerijen, champignonkwekerijen of daarmee vergelijkbare productiemethoden.

geen sprake meer is van een reëel agrarisch bedrijf en daarmee de bedrijfsmatige agrarische activiteiten zijn beëindigd is het agrarische bouwvlak voorzien van een specifieke vab-aanduiding ('specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf').

Verbouw van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw is uitsluitend mogelijk na omzetting van de bestemming (middels in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden), waarbij sloop van overtollige bedrijfsbebouwing een van de voorwaarden betreft.

In de gebruiksregels van de betreffende bestemming is toegevoegd dat gebruik van de bedrijfswoning zowel is toegestaan voor bedrijfswoning als voor burgerwoning. Dit geldt zowel voor de huidige bewoner(s) als voor eventuele rechtsopvolgers, niet meer in werking zijnde agrarische bedrijfslocaties.

Met de voorgestane regeling wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan opgeheven en kunnen er binnen de kaders van het bestemmingsplan omgevingsvergunningen worden verleend.

Hergebruik van vab-locaties door agrarische ondernemers is niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Dit betekent niet dat een hervestiging niet tot de mogelijkheden behoort, maar daarvoor dient een afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.

Wijziging naar Gemengd of Wonen

In aansluiting op de hiervoor beschreven mogelijkheden op VAB-locaties, wordt de mogelijkheid geboden in het bestemmingsplan om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Gemengd' of 'Wonen'.

Om de transitie van agrarische bedrijven te bevorderen en voor te sorteren op de lopende trend van stoppers, heeft de gemeente Heusden besloten om daarop te anticiperen. Om deze reden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Gemengd'. Daarnaast wordt ook de bestaande wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' gehandhaafd. Binnen de bestemming 'Gemengd' wordt niet direct een specifieke functie toegekend, maar wordt ondernemersvrijheid gegeven aan transitiemogelijkheden, maar wel met regie op kwaliteit en effecten op de omgeving. Dat betekent dat er wel gestuurd gaat worden op verkleining van bebouwing en/of het toevoegen of versterken van landschappelijke of stedenbouwkundige elementen, waardoor de kwaliteit van het plangebied wordt vergroot. De transitiemogelijkheden zijn gekoppeld aan de nota Vestigingsbeleid bedrijven van de gemeente Heusden (zie paragraaf 2.3).

Mestbewerking en -vergisting.

Op basis van de Verordening mogen mestbewerking en -vergisting niet langer aangemerkt worden als agrarische hulp- en nevenbedrijven, maar gelden hiervoor de regels voor bedrijven, indien er sprake is van meer dan 25.000 ton op jaarbasis. Deze situatie komt in het plangebied niet voor.

Overig

Voor mestbewerking wordt een nieuwe begripsbepaling opgenomen. In de begripsbepaling wordt mestbewerking niet langer aangemerkt als een agrarisch hulp- en nevenbedrijf.

4. EFFECTEN

4.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieutechnische aspecten die van toepassing zijn voor de wijzigingen die met deze herziening mogelijk worden gemaakt. Er is bekeken op welke terreinen er effecten te verwachten vallen en hoe daarmee omgegaan wordt. In deze paragraaf worden deze onderdelen afzonderlijk behandeld, te weten de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten, externe veiligheid, water(paragraaf), verkeer, geluid, geurhinder, luchtkwaliteit, kabels en leidingen, archeologie en cultuurhistorie.

4.2 Toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten van de in het plangebied aanwezige bedrijven. Onderscheid wordt gemaakt in:

- bedrijven;
- horeca.

Bedrijven

Aanbod en situering

In het plangebied zijn verschillende bedrijven en voorzieningen te midden van of op korte afstand van woonbebouwing te vinden.

Milieuzonering en Staat van Bedrijfsactiviteiten

Voor de bestemmingsregeling van bedrijfslocaties sluit de gemeente in hoofdlijnen aan bij de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering. Voor horecabedrijven is een van de VNG-uitgave afwijkende regeling opgenomen, zie hierna onder Horeca.

Het basisprincipe van de VNG-uitgave is functiescheiding, waarbij afhankelijk van de zwaarte van de bedrijfsactiviteiten richtafstanden worden aangehouden oplopend tot 1500 meter. De richtafstanden gelden tussen de bestemming bedrijven (dan wel andere milieubelastende functies) en de bestemming wonen (dan wel andere gevoelige functies). Dit principe is uitgewerkt in een algemene Staat van bedrijfsactiviteiten, met richtafstanden voor een groot aantal bedrijven en andere milieubelastende functies. Er zijn echter ook bedrijven en andere milieubelastende functies die goed inpasbaar zijn direct naast woonfuncties, zoals bijvoorbeeld in stads- en dorpskernen, maar ook in lintbebouwing veelal het geval is.

Het principe van functiescheiding met richtafstanden biedt voor die gebieden geen goed planologisch kader voor de toelating van deze bedrijven en andere functies. De VNG-uitgave bevat daarom tevens een regeling op basis van het principe van functiemenging zonder richtafstanden, met een Staat van

bedrijfsactiviteiten voor functiemenging. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijven in categorie A, categorie B en categorie C.

Milieucategorieën functiemenging

- Categorie A- bedrijven voeren activiteiten uit die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen –in gebieden met functiemenging– kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B-bedrijven voeren activiteiten uit die in gebieden met functiemenging kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C-bedrijven zijn vergelijkbaar met categorie B, met daarnaast een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zodat directe aansluiting op de gebiedsontsluitingswegen is aangegeven.

Uitgangspunten

Voor bedrijven die geschikt zijn voor functiemenging gelden de volgende uitgangspunten

1. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid.
2. Productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden hoofdzakelijk in de dagperiode plaats.
3. De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig.
4. Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Bestemmingsregeling

De gronden die thans in gebruik zijn door bedrijven hebben de bestemming gemengd. Vanwege de nabijheid van woningen zijn op deze gronden alleen bedrijven toegelaten, die geschikt zijn voor functiemenging.

Voor de toelating van bedrijven en andere belastende functies wordt aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten “functiemenging”. Deze staat is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.

Regulier zijn in de modelregels van de gemeente, in gebieden geschikt voor functiemenging met wonen, maximaal bedrijven uit categorie B toegestaan. De in het plangebied gevestigde bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de desbetreffende milieucategorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten “functiemenging”. Niet alle gevestigde bedrijven zijn in de staat genoemd, terwijl zij wel geschikt zijn gebleken voor functiemenging. Deze bedrijven zijn met een functieaanduiding specifiek benoemd (maatbestemming).

De huidige bedrijven zijn reeds lange tijd in het plangebied gevestigd. Buiten de bestemmingen gemengd ligt het accent op wonen (dan wel andere functies), zodat nieuwvestiging van bedrijven buiten de opgenomen bestemming gemengd in het plangebied niet mogelijk is. Wel kunnen binnen de bestemmingen gemengd nieuwe bedrijven worden gevestigd, mits zij zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten “functiemenging” met maximaal categorie B, dan wel passen in de eventuele maatbestemming (functieaanduiding).

Verder is in de gebruiksregels opgenomen dat de bedrijfsactiviteiten alleen in de dagperiode mogen worden uitgevoerd. Bij bedrijven in milieucategorie B is immers het uitgangspunt dat het hoofdzakelijk dagbedrijven betreft, met hoofdzakelijk inspannende activiteiten. Op deze wijze is het woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd. Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken (binnenplannen afwijken), mits de bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn.

Er kan sprake zijn van nieuwe bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten "functiemenging", dan wel in die staat zijn genoemd als vallend in categorie C, die blijkens hun invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bedrijven geschikt voor functiemenging met maximaal categorie B. Deze bedrijven kunnen met een omgevingsvergunning worden toegelaten (binnenplannen afwijken).

Conclusie

Met bovenstaande bestemmingsregeling wordt voorzien in een passend planologisch kader voor de toelating van bedrijvigheid in het plangebied. Mede op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten kan in redelijkheid worden aangenomen dat de bedrijven kunnen voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit en is een goed woon- en leefklimaat in voldoende mate geborgd.

Horeca

Toetsingskader

Bij de uitwerking van ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten worden drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in dit bestemmingsplan de volgende horeca-activiteiten onderscheiden.

- "lichte horeca" (categorie 1). Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel vanuit functionele als uit milieuoverwegingen (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) niet of nauwelijks storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven.
- "middelzware horeca" (categorie 2). Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel vanuit functionele als uit milieuoverwegingen aanzienlijk storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven
- "zware horeca" (categorie 3). Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel vanuit functionele als uit milieuoverwegingen in min of meer ernstige mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven.

Conclusie

In het plangebied zijn alle horecabedrijven overeenkomstig het huidige gebruik bestemd en ingedeeld in de daarmee corresponderende horeca-categorie. Dit betreft horeca in maximaal categorie 2. Nieuwe horeca-activiteiten worden in dit plan niet mogelijk gemaakt.

4.3 Externe veiligheid

Doel

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Wettelijk kader

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; oktober 2004) van toepassing. Ten aanzien van transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing (augustus 2004; laatste gewijzigd juli 2012). Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011).

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een tenminste in acht te nemen grenswaarde (PR $10^{-6}/\text{jr}$), die niet mag worden overschreden (geen 'kwetsbare objecten' binnen dit gebied), alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR $10^{-6}/\text{jr}$) (zo weinig mogelijk 'beperkt kwetsbare objecten' binnen dit gebied);

2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep (tenminste 10 personen) tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Toekomstig Basisnet (vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, weg en water)

Op 9 juli 2013 heeft de eerste kamer met het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water ingestemd. Met Basisnet beoogt het rijk een goede afweging en balans tussen ruimtelijke-, vervoers- en veiligheidsbelangen. Op die manier wil het kabinet het vervoer van gevaarlijke stoffen zo duurzaam mogelijk maken en duidelijkheid bieden over de (ruimtelijke) consequenties van dit vervoer. Aan Basisnet liggen drie doelstellingen ten grondslag:

1. de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland garanderen;
2. belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken (zoals de nationale sleutelprojecten Rotterdam, Breda en Arnhem);
3. voorkomen dat omwonenden grote veiligheidsrisico's lopen.

Om dit te bereiken wijst Basisnet voor heel Nederland hoofdroutes aan waarover vervoer van gevaarlijk stoffen mag plaatsvinden. Daarnaast worden per transportroute risicoplafonds vastgelegd. Ten slotte stelt Basisnet veiligheidszones in, waarbinnen bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen worden uitgesloten of aanvullende bouwvoorschriften gaan gelden.

Om het Basisnet wettelijk te verankeren wordt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Bevt) opgesteld. Om de vervoerskant van Basisnet te regelen wordt de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) aangevuld met onder andere risicoplafonds en de handhaving van de risicoruimte. Basisnet en het Bevt zullen op 1 januari 2014 in werking treden.

Transportroutes

In het plangebied zijn geen risicovolle transportroutes gelegen.

Bedrijven

In het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven/inrichtingen gelegen.

4.4 Water(paragraaf)

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen.

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn onder meer het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Het plan betreft geen grote koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voornamelijk de punten waterveiligheid en waterkwaliteit worden verder geaccentueerd. Strengere eisen worden gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem.

Met het waterbeleid streeft Waterschap Aa en Maas naar:

- **Veilig en bewoonbaar gebied**
Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- **Voldoende water en robuust watersysteem**
Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- **Gezond en schoon water**
Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.
- **Natuurlijk water**
De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Keur Waterschap Aa en Maas

Op 3 maart 2015 is de nieuwe Keur Waterschap Aa en Maas goedgekeurd. De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op verschillende wateren die in het beheer zijn bij het waterschap. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap Aa en Maas

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de rioleering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevrage van water beperkt worden.

- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ten aanzien van het beleid rondom water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie. In deze paragraaf kan gesteld worden dat er geen effecten zijn te verwachten op de hydrologische situatie. Het betreft in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Voor de ruimtelijke ontwikkelingen welke beschreven zijn in paragraaf 2.4, is afzonderlijk gekeken naar de situatie met betrekking tot waterberging. Dit is beschreven en verantwoord in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen (bijlagen bij deze toelichting). Er worden in voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe mogelijkheden geboden om verharding toe te voegen in het gebied. In de wijzigingsbevoegdheden is als voorwaarde opgenomen dat ten tijde van een nieuwe ruimtelijke of functionele ontwikkeling een toets op het effect van de ontwikkeling op de hydrologische situatie dient plaats te vinden of een advies van het waterschap noodzakelijk is. Daarmee zijn de belangen voor het Waterschap Aa en Maas voldoende gewaarborgd.

4.5 Verkeer

De route –Kapelstraat – Kerkstraat – Heusdenseweg - Marendonkseweg vormt hoofdonthoudingsroute van Elshout. De Heusdenseweg buigt af richting het noorden naar de kern Oudheusden en Heusden. In het oosten ligt de Wolfshoek. Deze straat loopt zuidelijk richting de A59. Aan de westelijke zijde van de kern Elshout loopt de Elshoutseweg, welke de kern Elshout verbindt met de kern Drunen. De wegen zijn voor het grootste deel uitgevoerd in een ca. 5 meter brede rijbaan met klinkers. Ook fietsers maken gebruik van deze weg.

De overige wegen binnen Elshout kunnen worden aangemerkt als woonstraten. Het profiel van deze straten is traditioneel van opzet en biedt voldoende ruimte voor de rijbaan, het parkeren, de trottoirs en eventuele bermen en bomen.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft in hoofdzaak een conserverend plan. De verkeersaantrekkende werking van de ontwikkelingen die in het plan meegenomen zijn, is beperkt en is per geval beoordeeld en beschreven in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen. In het bestemmingsplan is voorts een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Gemengd' of 'Wonen'. De verkeersaantrekkende werking van de toegestane functies (met name bedrijven van milieucategorie 1 en 2, wonen) kan in sommige gevallen groter zijn dan bij een agrarisch bedrijf. Dit is sterk afhankelijk van een concreet initiatief en dient dan ook per geval te worden beoordeeld. Onevenredige verkeershinder is echter niet te verwachten.

4.6 Geluid

Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidszones. In buitenstedelijk gebied geldt voor wegen, bestaande uit vijf of meer rijstroken een zone van 600 m, voor drie of vier rijstroken een zone van 400 m en voor wegen bestaande uit één of twee rijstroken een zone van 250 m, gemeten vanuit de as van de weg. Binnen de zone moet in het geval van een nieuwe situatie met een geluidsgevoelige bestemming onderzoek worden verricht naar de optredende geluidsbelasting. Een aantal wegen heeft geen zone, te weten:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Binnen het plangebied geldt voor de meeste wegen een maximum snelheid van 30 km/uur. Voor de A59 geldt een geluidszone van 600 m en voor de overige wegen buiten de bebouwde kom geldt een geluidszone van 250 m.

Nieuwe situaties binnen de zones van deze wegen moeten in beginsel voldoen aan de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Daarboven kan in een beperkt aantal gevallen onder voorwaarden een ontheffing worden verleend. Voor de ruimtelijke ontwikkelingen welke in paragraaf 2.4 zijn beschreven is ook onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaai. Voor enkele initiatieven dient een hogere grenswaarde verleend te worden. Nieuwbouw binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan moet voldoen aan het Bouwbesluit zodat ook via deze weg rekening wordt gehouden met geluid.

Industrielawaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde krachtens de Wet milieubeheer aangewezen inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidszone moet zijn vastgesteld. Met deze zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de lawaaimakers toe. Het bedrijventerrein Groenewoud is een gezoneerd bedrijventerrein. Het bedrijventerrein Meeuwaart is niet gezoneerd. Hier zijn dan ook geen grote lawaaimakers toegestaan.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan

Specifiek akoestisch onderzoek is voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan zijn namelijk alleen de bestaande situaties vastgelegd. Voor de initiatieven die meegenomen worden in het bestemmingsplan is dit aspect afzonderlijk onderzocht. In geval van het toepassen van flexibiliteitsbepalingen is in de regels bepaald dat sprake dient te zijn van een aanvaardbaar akoestisch milieu voor de beoogde functies. Dit dient per geval beoordeeld te worden. Gelet op de aard en

omvang van de met de wijzigingsbevoegdheden toegestane functies (met name wonen en lichte bedrijvigheid), valt onevenredige geluidhinder op voorhand niet te verwachten. Geconcludeerd wordt dan ook dat wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

4.7 Geurhinder

Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het nieuwe beoordelingskader voor geurhinder bij milieuvergunningen en bestemmingsplannen. De gemeenteraad heeft op 17 december 2008 de Verordening Wgv vastgesteld. Met het vaststellen van deze verordening heeft de gemeenteraad besloten om de vaste afstand van veehouderijen binnen de bebouwde kom te verlagen van 100 m naar 50 m. Hierdoor worden grotere mogelijkheden gecreëerd voor veehouderijbedrijven waarvoor alleen een afstand van toepassing is.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan

In de Wro is vermeld dat ter plaatse van gevoelige objecten een acceptabel woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd. Dat betekent dat ter plaatse van een nieuwe gevoelige ontwikkeling aange- toond dient te worden dat sprake is van een acceptabel situatie op het gebied van geur. Deze voor- waarde is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden zodat per geval getoetst wordt of de nieuwe ont- wikkeling haalbaar is. Voor de ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen, is het aspect geurhinder afzonderlijk beoordeeld. Dit is verantwoord in de bijbehorende ruimtelijke onder- bouwingen, die als bijlagen bij deze toelichting zijn gevoegd.

4.8 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieu- beheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer (Wm) in werking getre- den. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Pro- jecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaar- den) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoorde- len of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is

vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO² of PM¹⁰) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Er worden beperkte ontwikkelingen toegelaten. Deze leiden individueel noch cumulatief tot een substantiële toename van het verkeer. Dit geldt ook voor de ontwikkelingsmogelijkheden op basis van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden. De verwachting is dat in de toekomst geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen zullen plaatsvinden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.9 Kabels en leidingen

Hoogspanningsleiding

Door het plangebied loopt geen hoogspanningsleiding. Ten noorden van het plangebied is wel een hoogspanningsleiding van 150kv gelegen. De leiding loopt ten noorden van de bebouwing van de Elshout en Haarsteeg door het open buitengebied. De indicatieve zone van twee keer 80 m die moet worden vastgelegd in een bestemmingsplan, valt niet binnen het plangebied.

Riool en water

In het plangebied komen zowel rioolpersleidingen en een waterleiding voor. Voor deze leidingen is een beschermingszone opgenomen (zakelijk recht-strook).

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld (conform het Verdrag van Malta). Deze wet verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgesteld. Voor de gemeenten Haaren, Heusden, Loon op Zand en Vught is een gemeentelijke Archeologische waarden- en verwachtingenkaart en een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld (Vestigia, rapportnr. V834). In figuur 4.1 is een uitsnede van deze kaart voor het plangebied weergegeven.

Erfgoednota

Het college van B&W van Heusden heeft op 23 april 2013 besloten de archeologiekaarten te betrekken bij het opstellen van bestemmingsplannen en de cultuurhistoriekaart hierbij als signalerend in te zetten. Samen worden deze de erfgoedkaarten genoemd. De Erfgoednota is op 27 maart 2012 bekend gemaakt.



Figuur 4.1 Uitsnede archeologische verwachtingskaart Elshout

Onderzoek

Het plangebied wordt gewaardeerd grotendeels met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Veel van de gronden zijn inmiddels verstoord door bebouwing en leidingstelsels. In een reeds intensief bebouwd gebied is bescherming van archeologische waarde niet doelmatig te reguleren. Daarnaast is in de Wet op de archeologische monumentenzorg opgenomen dat projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m² vrijgesteld zijn van de onderzoeksverplichting. Zo wordt bewerkstelligd dat kleine bouwprojecten op huis-, tuin- en keukenniveau buiten de wettelijke reikwijdte blijven. Dit bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid dat in de rechtstreekse regeling bouwprojecten worden gerealiseerd met een grotere oppervlakte dan 100 m² door de strakke bouwvlakken en de beperkte toegestane bebouwde oppervlakte. Deze bouwvlakken vallen onder de drempelwaarde die voor de archeologische bestemmingen is toegekend. Daar waar vervanging van bestaande bebouwing plaatsvindt, zijn de gronden reeds geroerd. Derhalve is geen algemene beschermende regeling of bestemming opgenomen.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering. Voor een aantal percelen is wel een dubbelbestemming opgenomen. Op deze percelen vinden de initiatieven plaats die meelopen met dit bestemmingsplan. Omdat

op die plekken nieuwe bebouwing wordt opgericht is de kans op verstoring groter. Door hier een dubbelbestemming op te nemen wordt een bescherming voor deze waarden geborgd. In het kader van de omgevingsvergunning dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden om aan te tonen dat geen archeologische waarden worden verstoord.

4.10.2 Cultuurhistorie

De Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan. De gemeente heeft daarom een Cultuurhistorische waarden- en beleidskaart opgesteld. De kern Elshout is daarin opgenomen als 'historische dorpsstructuur' (zie figuur 4.2). Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waardoor de bestaande historische dorpsstructuur niet aangetast wordt.



Figuur 4.2 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Elshout

Monumenten

In het plangebied is een aantal gemeentelijke en Rijksmonumenten aanwezig. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met het in stand houden, veranderen en uitbreiden van deze karakteristieke panden en objecten. De monumenten zijn aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. Een beschermende regeling is niet opgenomen, omdat deze monumenten reeds worden beschermd door middel van Rijksverordeningen en gemeentelijke verordeningen.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Deregulering

Overmatige regelgeving vormt een onnodige belasting voor de burger. Niet alleen omdat sommige regels de handelingsalternatieven van de burger beperken zonder dat daar een goede reden voor is, maar ook omdat de burger steeds meer het zicht verliest op wat wel en wat niet is toegestaan.

Om die reden is bij het opstellen van de bestemmingsplansystematiek, die sinds 2009 de standaard vormt voor alle bestemmingsplannen in de gemeente Heusden, kritisch gekeken naar de beperkingen en procedures die de planregels opleggen. Bij het saneren van die regels zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Zo weinig mogelijk binnenplanse mogelijkheden tot afwijken van het bestemmingsplan. Datgene dat normaal gesproken bij afwijken van een bestemmingsplan mogelijk werd gemaakt, wordt nu direct (bij recht) toegestaan. Voorbeelden daarvan zijn het laten vervallen van afwijkingen van het bestemmingsplan voor het:
 1. bouwen tot 10% boven de maximale bouwhoogte met gelijktijdige verhoging van de maximale bouwhoogte;
 2. uitoefenen van beroep aan huis, hetgeen nu in de planregels direct wordt toegestaan.
- De planregels zo toegankelijk mogelijk maken. Dit is gebeurd door de bouwmogelijkheden per perceel zoveel mogelijk op de plankaart te verbeelden. Verder draagt ook het hanteren van een vaste systematiek voor de gehele gemeente bij aan de leesbaarheid van de plannen.
- Bestaande bouwmogelijkheden worden zoveel mogelijk gerespecteerd door het plan, ook als deze minder goed inpasbaar zijn in de nieuwe systematiek.
- Daar waar de nieuwe standaardafmetingen voor vrijstaande, halfvrijstaande en rijwoningen tot verruiming leiden van de bestaande bouwmogelijkheden, zijn deze zoveel mogelijk toegekend.
- De mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen op grote percelen zijn verruimd.
- Het toestaan van mogelijkheden voor "Bed and Breakfast".
- Het toestaan van mogelijkheden voor "Mantelzorg".
- Het verruimen van de mogelijkheden voor de bouw van carports voor de voorgevelrooilijn.
- Het verminderen van het aantal bestemmingen.

Deze opsomming geeft de huidige stand van zaken bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan. Dat wil echter niet zeggen dat het dereguleringsproces bij bestemmingsplannen hiermee is afgerond. Indien door nieuwe beleidsinzichten of praktijkervaringen duidelijk wordt dat ook op andere onderdelen de regels kunnen worden vereenvoudigd, dan wel geschrapt, zal dit niet alleen in nieuwe bestemmingsplannen worden toegepast, maar ook in de vorm van technische herzieningen van reeds eerder vastgestelde plannen. Op die wijze is de rechtsgelijkheid voor burgers van de gemeente zoveel mogelijk gewaarborgd.

5.2 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

De integrale herziening van bestemmingsplan 'Elshout' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

De inventarisatie en visie op het buitengebied, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn bestemmingen en waarden (bijvoorbeeld: natuur- en landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en abiotische waarden), waarvoor het vergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden van toepassing is, opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving. Anderzijds bestaat er een groot spanningsveld tussen de ontwikkelingsdrang van bepaalde functies in het buitengebied - in het bijzonder de landbouw - en het beschermen of tot ontwikkeling brengen van natuur- en landschapswaarden. Het recht doen aan alle verschillende belangen die in het buitengebied spelen vraagt op een aantal onderdelen juist om een flexibele regelgeving.

Uit oogpunt van een zo breed mogelijke belangenbehartiging en rechtszekerheid voor burgers is voorliggend plan opgezet als een gedetailleerd plan. De bestemmingen zijn aangegeven op de verbeelding. Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden is die afweging marginaal.

Systematiek regels/bestemmingen

Zoals gezegd komen de belangenbehartiging en rechtszekerheid tot uitdrukking op verbeelding met bijbehorende regels. Wat betreft de verbeelding is een onderverdeling te maken in bestemmingen die betrekking hebben op gronden die meestal grotere oppervlakten beslaan, respectievelijk op gronden

van veel kleinere oppervlakte of die lijnvormig zijn en veelal met een specifieke functie. Onder de eerste categorie vallen de bossen, de natuurgebieden en het agrarisch gebied (gebiedsbestemmingen). Onder de tweede categorie vallen onder meer de recreatieve voorzieningen, woondoeleinden, agrarisch bedrijven, bedrijven, de maatschappelijke instellingen, de nutsvoorzieningen, de wegen en de waterlopen (detailbestemmingen).

Alle bestemmingen hebben op de verbeelding een specifieke aanduiding (= bestemming) gekregen. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt zijn op de verbeelding tevens aanwijzingen opgenomen over bijvoorbeeld te bouwen oppervlakten door middel van een aanduiding. In de betreffende regels wordt daarnaar verwezen.

Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan 'Elshout 2015' is in tegenstelling tot het huidige bestemmingsplan, opgesteld overeenkomstig de SVBP 2012. Vanwege het omzetten naar de SVBP 2012 zijn onder meer enkele gebiedsaanduidingen van naamgeving veranderd en enkele begripsbepalingen aangepast.

5.3 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Functieaanduidingen

Door middel van functieaanduidingen is nauwkeurig aangegeven (tot op perceelsniveau begrensd) welke functies op de verschillende percelen aanwezig zijn. De functieaanduidingen geven aan welke functies – naast de algemene bestemmingsomschrijving – zijn toegestaan op een bepaald perceel.

Gebiedsaanduidingen

Op de verbeelding zijn de waarden aangegeven door middel van een gebiedsaanduiding. Hiervoor is gekozen, omdat waarden vaak gebiedsdekkend zijn. Een functie-aanduiding zou dan ook niet passend zijn. Waarden vertegenwoordigen namelijk geen functie. De keuze voor een dubbelbestemming is voor sommige waarden niet wenselijk. In het buitengebied wordt aan het agrarisch gebruik de prioriteit gegeven. Dit agrarisch gebruik kan beperkt worden door de vergunning voor de activiteit aanleggen die aan de waarde gekoppeld is. Bij een dubbelbestemming zou de waarde te allen tijde voor het agrarisch gebruik gaan. Dit is niet wenselijk.

Na afweging van de voorkomende belangen in het gebied zijn bepaalde waarden ondergeschikt gemaakt aan andere belangen binnen dezelfde ruimte (bijvoorbeeld de agrarische belangen).

5.4 Bestemmingen op verbeelding

Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Agrarisch

De regeling voor de agrarische bestemmingen sluit op hoofdlijnen aan bij het ontwerpbestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 3^e herziening' en bevat onder meer een actuele vertaling van de provinciale Verordening ruimte 2014.

De bestemming 'Agrarisch' is toegekend aan alle gebieden waar het feitelijke ruimtegebruik agrarisch is. Er zijn bouwvlakken op maat opgenomen. Onderscheid wordt gemaakt in agrarisch onbebouwde percelen, glastuinbouwbedrijven, veehouderijen en intensieve veehouderijen. Daarnaast zijn enkele specifieke functieaanduidingen voor andere functies zoals caravanstalling opgenomen.

Binnen deze bestemming is agrarische bedrijfsuitoefening in de vorm van agrarische bodemexploitatie toegestaan, evenals onder meer extensief recreatief medegebruik, kleinschalige productiegebonden detailhandel en het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen. Verder zijn grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan, met dien verstande dat glastuinbouwbedrijven, intensieve veehouderijen en veehouderijen uitsluitend zijn toegestaan, daar waar deze specifiek zijn aangeduid (functieaanduidingen 'glastuinbouw', 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'). Dit betreft de bestaande (intensieve) veehouderijen. Buiten deze aanduidingen is het bedrijfsmatig houden van dieren uitgesloten. Er worden geen rechtstreekse uitbreidingsmogelijkheden geboden, maar uitsluitend door middel van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Hierbij dient onder meer te worden getoetst aan de Verordening ruimte 2014 (Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderijbedrijven).

In beginsel is één agrarische bedrijfswoning per bedrijf toegestaan, tenzij anders aangegeven op de verbeelding. Bij de bedrijfswoning is het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan.

Binnen de bestemming zijn diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waaronder een wijziging naar 'Gemengd' en 'Wonen'. Met het opnemen van deze bevoegdheden worden onder voorwaarden mogelijkheden geboden voor passende functies ter plaatse van stoppende agrarische bedrijven.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze bestemming is opgenomen op de locaties waar gebouwen van nutsvoorzieningen aanwezig zijn. De gronden zijn uitsluitend bedoeld voor nutsvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen. Er zijn bouwvlakken op maat opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6m en 10m.

Gemengd

Ter plaatse van de in het plangebied aanwezige bebouwing, waarbinnen verschillende functies gesitueerd zijn, is binnen deze bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de niet-woonfuncties

opgenomen die passend worden geacht in het plangebied, gezien de aard daarvan. Gekozen is voor één bestemming ten behoeve van de uniformiteit en flexibiliteit.

Deze gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven in de milieucategorie A en B (weinig milieubelastende functies);
- de bestaande bedrijfsactiviteiten die (deels) in een 'zwaardere' categorie dan categorie A en B vallen, zijn via een aanduiding specifiek bestemd. Elders zijn dergelijke bedrijfsactiviteiten uitgesloten. Bij beëindiging van het gebruik kan de specifieke aanduiding worden verwijderd (wijzigingsbevoegdheid);
- bestaande detailhandel en horeca zijn tevens toegestaan en voorzien van een aanduiding;
- wonen, met die verstande dat uitsluitend het bestaande aantal woningen is toegestaan;
- Bedrijven met een hogere milieucategorie, bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen en andere specifieke functies, hebben een specifieke functieaanduiding gekregen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn in de regels opgenomen. Waar de maatvoeringen ten opzichte van de standaardregeling afwijken is dit op de verbeelding aangegeven. Tevens zijn regels opgenomen voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, (bedrijfs)woningen, bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Op een aantal initiatieflocaties is een specifieke voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit is beschreven in paragraaf 2.4 van deze toelichting.

Groen

Binnen deze bestemming, die is opgenomen ter plaatse van een enkele openbare groenstrook in het plangebied, zijn onder meer groenvoorzieningen en berm- en beplantingen toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter (voor geluidwerende voorzieningen en lichtmasten gelden afwijkende hoogten) en gebouwen voor nutsvoorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke en culturele voorzieningen toegestaan alsmede bijbehorende zorgfuncties. De begraafplaats binnen het plangebied is specifiek aangeduid.

Voor de gebouwen zijn bouwvlakken opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 7m en 11m, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Verkeer

Alle gebiedsontsluitende wegen in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Verkeer – Verblijfsgebied

De overige wegen in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Ook de meeste openbare groenstroken en ander openbaar gebied hebben deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Tuin

De voorerven bij de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Hier zijn tuinen, erven en verhardingen toegestaan. Binnen deze bestemming mag slechts beperkt gebouwd worden (erkers, balkons, luifels, etc. als onderdeel van het hoofdgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

Water

De watergangen, natuurlijk water en waterhuishoudkundige voorzieningen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Water'. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd (max. 3 m hoogte).

Wonen

De bestaande woningen in het plangebied zijn bestemd tot 'Wonen'. Er mogen in beginsel geen woningen worden toegevoegd, behoudens daar waar enkele nieuwe woningbouwinitiatieven in het plan zijn meegenomen. Op deze locaties is reeds een bouwvlak opgenomen en een aanduiding wat betreft het woningbouwaantal.

Verder zijn enkele functieaanduidingen opgenomen om specifiek binnen deze bestemming voorkomende functies, welke niet direct passen binnen een woonbestemming. Bij de woning is een aan huis verbonden beroep of bedrijf onder voorwaarden toegestaan. Monumentale panden hebben een aanduiding gekregen (gemeentelijk of rijksmonument). De gemeente acht het wenselijk om de bescherming van de monumentale panden in het bestemmingsplan te benadrukken.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn in de regels opgenomen. Waar de maatvoeringen ten opzichte van de standaardregeling afwijken is dit op de verbeelding aangegeven. Verder zijn regels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op een aantal initiatieflocaties is een specifieke voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze zijn beschreven in paragraaf 2.4 van deze toelichting.

Dubbelbestemmingen

In het plan is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen, ten behoeve van archeologische waarden en leidingen in het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming (enkelbestemming). De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de regels van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

5.5 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 - Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De opgenomen (dubbel)bestemmingen zijn in ^{de} voorgaande paragraaf besproken en nader toegelicht.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt 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 opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied. Het betreft zowel strijdig als toegelaten gebruiksvormen.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de inhoudelijke regels opgenomen voor de binnen het plangebied voorkomende gebiedsaanduidingen. Deze dienen ter bescherming of waarborging van bepaalde belangen. Per gebiedsaanduiding is aangegeven wat het doel is van het opnemen van de gebiedsaanduiding en welke regels voor de gebiedsaanduiding gelden (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het aanleggen).

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemming te wijzigen in 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' indien de verkeersveiligheid of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.

Overige regels

Dit artikel bevat een verwijzing naar de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij en bijbehorende Nadere regels zoals deze op basis van de Verordening ruimte 2014 zijn vastgesteld. Bij toepassing van de afwijkings- en wijzigingsregels in de bestemmingsregels, dient aan deze regels te worden voldaan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het plan.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vast moet staan dat het kostenverhaal is verzekerd. Op grond van artikel 6.12 lid 1 in samenhang met artikel 6.12 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht voor het verhaal van kosten exploitatieplan vast te stellen, en gelijktijdig bekend te maken met het bestemmingsplan waarop het betrekking heeft. Een beslissing omtrent een exploitatieplan die betrekking heeft op een omgevingsvergunning wordt tegelijk met die vergunning bekendgemaakt.

In afwijking hiervan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de betreffende gronden anderszins verzekerd is. Verzekering van kostenverhaal kan bijvoorbeeld door het kostenverhaal via de gronduitgifte te regelen indien de gemeente zelf eigenaar is van de gronden of indien de gemeente voor de vaststelling van een exploitatieplan een (anterieure) exploitatieovereenkomst afsluit met de initiatiefnemer indien de gronden in particuliere handen zijn.
2. het bepalen van een tijdvak (waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden) of een fasering van de uitvoering (van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen) niet noodzakelijk is.
3. het stellen van eisen (voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied), regels (omtrent het uitvoeren van het bouwrijp maken) of een uitwerking van regels (ten behoeve van de uitvoerbaarheid volgend uit een bestemmingsplan of projectbesluit) niet noodzakelijk is.

De bouwplannen, ontwikkelingen en kosten die vallen onder de exploitatieplanplicht zijn nader omschreven en bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Om de volgende reden is de herziening bestemmingsplan Elshout niet exploitatieplanplichtig:

- Het bestemmingsplan Elshout betreft een conserverend plan waarbij geen rechtstreekse bouwplannen mogelijk zijn;
- Voor de exploitatieplanplichtige bouwplannen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen wordt vóór vaststelling van het bestemmingsplan en door de gemeente met de initiatiefnemers een anterieure grondexploitatieovereenkomst op grond van artikel 6.12 lid 2a in samenhang met artikel 6.24 Wro gesloten;
- Voor bepaalde uitbreidingsmogelijkheden die in het plan zijn opgenomen zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor wijzigingsbevoegdheden geldt een uitgestelde exploitatieplanplicht;
- In dit bestemmingsplan is een fasering niet aan de orde;
- Er zijn geen locatie-eisen voor dit plan van toepassing.

Op grond van deze gegevens kan ervan uit worden gegaan dat in dit geval de verplichting tot vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is. De gemeenteraad van de gemeente Heusden besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Elshout' wordt vastgesteld.

7. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Dit is gebeurd doordat het plan als voorontwerp ter inzage is gelegd. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn tijdig geïnformeerd.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro voor een periode van 6 weken ter visie gelegen, deze periode ving aan op 1 september 2016. Er zijn in die periode elf zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk, met uitzondering van zienswijze 10 en 11.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn aan bijlage 10 en 14 behorende bij het bestemmingsplan een geur- en fijn stofonderzoek toegevoegd. Daarnaast zijn de regels en verbeelding op enkele punten gewijzigd. Voor deze wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 16 'Nota zienswijzen'.

Naast de wijzigingen vanuit de zienswijzen zijn nog enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in de nota van wijzigingen, zoals opgenomen in bijlage 17, weergegeven.

