

Nota wijzigingen

Behorende bij



bestemmingsplan 'Kasteeldreef 46, Drunen'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 27 september 2016

Toelichting

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

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
1.	Toelichting, § 6.2	Aangezien het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro net voor de start van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is afgerond, was het resultaat van dit vooroverleg in paragraaf 6.2 nog niet opgenomen. Paragraaf 6.2 moet hierop worden aangevuld. Er is afgezien van de terinzagelegging van een voorontwerp voor inspraak. De reden hiervan is de beperkte omvang van het plan: Dit bestemmingsplan maakt de vestiging van kleinschalige bedrijven en/of de bouw van maximaal drie woningen mogelijk. De bedrijfsmatige invulling is al in het geldende bestemmingsplan opgenomen en daarop konden dus eerder al inspraakreacties en zienswijzen worden ingediend. De extra mogelijkheden betreffen dus alleen de woningen. Deze reden is in paragraaf 6.2 niet expliciet tot uitdrukking gebracht. Hierop zal paragraaf 6.2 worden aangepast/aangevuld.	§ 6.2 komt als volgt te luiden: “Het betreft een ontwikkeling van beperkte omvang: Dit bestemmingsplan maakt de vestiging van kleinschalige bedrijven en/of de bouw van maximaal drie woningen mogelijk. De bedrijfsmatige invulling is al in het geldende bestemmingsplan opgenomen en daarop konden dus eerder al inspraakreacties en zienswijzen worden ingediend. De extra mogelijkheden betreffen dus alleen de woningen. Om deze redenen is conform de gemeentelijke inspraakverordening besloten af te zien van een terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan ‘Kasteeldreef 46, Drunen’. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met het waterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor dit plan is overleg gepleegd met: 1. Gedeputeerde Staten Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving; 2. waterschap Aa en Maas. Het waterschap Aa en Maas heeft verzocht de verhardingstoename in de waterparagraaf van de toelichting te kwantificeren. De waterparagraaf wordt hierop aangevuld. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben gereageerd, dat zij geen aanleiding zien tot het maken van opmerkingen.”
2.	Toelichting, § 4.4	Naar aanleiding van de overlegreactie van het waterschap moet de verhardingstoename worden gekwantificeerd. Onder de kop ‘Toekomstige situatie’ subkop ‘Algemeen’ wordt een passage over de verhardingstoename toegevoegd.	§ 4.4 onder de kop ‘Toekomstige situatie’, subkop ‘Algemeen’ komt de volgende tekst te staan: “De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal drie woningen en kleinschalige bedrijfsgebouwen, al dan niet in combinatie. Het projectgebied is circa 4750 m². Het projectgebied was in het verleden nagenoeg volledig verhard (met agrarische bedrijfsbebouwing en puinverharding). In de nieuwe situatie zal naar verwachting maximaal 80% (bebouwingspercentage 60% en 20% terreinverharding) worden verhard. Er zal geen sprake zijn van een toename van verharding. Een vergunning in het kader van de keur is

			noodzakelijk als de toename van verharding meer dan 2000 m² bedraagt. Bij minder dan 2000 m² toename (of geen toename) bepaalt de gemeente de norm voor HNO. Conform het GRP wordt het hemelwater volledig op eigen terrein opgevangen en verwerkt. Voor de berekening van de benodigde compensatie wordt de berekeningsmethode van de (nieuwe) keur gehanteerd: compensatie (m³) = verhard oppervlak (m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (m). Uitgaande van bebouwing van maximaal 2850 m² (60%) en overige terreinverharding van maximaal 950 m² (20%) is de benodigde compensatie 3800 m² x 1 x 0,06 = 228 m³. De hier berekende omvang van de compenserende waterberging betreft de omvang op basis van het zwaarste scenario en betreft een 'altijd goed' maatregel. De gemeente Heusden zal op basis van de nieuwe keur in overleg met het waterschap een nieuwe beleidslijn vaststellen voor compenserende waterberging. Indien gewenst, kan de omvang van de compenserende waterberging op dat moment worden aangepast aan het vastgestelde beleid. Op het perceel zijn voldoende mogelijkheden om in de berging te voorzien. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een infiltratievoorziening onder de inrit- of toegangsweg, onder de parkeervoorzieningen en/of terrassen."
3.	Regels, artikel 1	Ter voorkoming van misverstanden over wat onder weg wordt verstaan wordt in de begripsbepaling van Voorgevelrooilijn tussen haakjes Kasteeldreef toegevoegd.	Artikel 1.59 voorgevelrooilijn komt als volgt te luiden: de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg (Kasteeldreef) en waarop de bebouwing is georiënteerd. Indien er op een bouwperceel geen sprake is van een grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de voorgevel van het hoofdgebouw -zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.
4.	Regels, artikel 3.2.2	Tweedelijs bebouwing wordt ter plaatse niet wenselijk geacht. Om te borgen dat geen tweedelijsbebouwing kan ontstaan wordt een aanvulling in artikel 3.2.2 gedaan.	Artikel 3.2.2 wordt als volgt aangevuld: d. de voorgevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend worden georiënteerd op de voorgevelrooilijn; e. hoofdgebouwen worden ten hoogste 10 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd.
5.	Regels, artikel 3.2.3	Dit artikel is overgenomen uit de actuele standaardregels van de gemeente Heusden, zoals die	Artikel 3.2.3 komt als volgt te luiden:

		recentelijk zijn toegepast in het bestemmingsplan 'Haarsteeg'. Binnen de daarin voorkomende gronden met de bestemming 'Gemengd' beslaan de bouwvlakken slechts een deel van het bestemmingsvlak. In dit geval omvat het bouwvlak nagenoeg het hele bestemmingsvlak/projectgebied, waardoor de bepalingen over bouwen binnen en buiten het bouwvlak niet kunnen worden toegepast. De regeling wordt aangepast op de situatie van het projectgebied.	“Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen: - aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; - aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd; - de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning mag niet meer bedragen dan 60 m²; - voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan meer bedraagt dan 300 m² mag de onder c geregelde oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 150 m²; - de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd; - bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn; - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m; - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.”
6.	Regels, artikel 3.5	De gronden van het projectgebied zijn volledig in eigendom van de gemeente Heusden. Bij een verkoop van de gronden zal privaatrechtelijk worden vastgelegd dat moet worden voorzien in de benodigde waterberging op eigen terrein. In beginsel wordt hiermede voldoende sturing geboden aan het wateraspect. Desalniettemin wordt het wenselijk geacht om daarnaast over een publiekrechtelijk instrument te beschikken. Hiertoe wordt aan artikel 3.5 een derde lid met een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. In de titel van zowel artikel 3.5.2 al 3.5.3 wordt opgenomen waar de voorwaardelijke verplichting betrekking op heeft.	De titel van artikel 3.5.2 komt te luiden: “3.5.2 Voorwaardelijke verplichting afscherming tegen spuitdift” Een nieuw artikel 3.5.3 wordt toegevoegd, luidende: “3.5.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging Tot met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding op eigen terrein van een voldoende waterbergingsvoorziening, volgens de berekeningsmethode van de keur danwel het daarop afgestemde gemeentelijke beleid. Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van gebouwen ter plaatse wordt slechts verleend als bij de aanvraag wordt aangetoond dat de waterbergingsvoorziening met de bouw wordt uitgevoerd en in stand wordt gelaten.”

7. Regels, artikel 5	Artikel 5 is overgenomen uit de standaardregels van de gemeente Heusden. Dit artikel vindt toepassing in actualiseringsplannen maar ziet niet op nieuwe ontwikkelingen waarbij geen sprake is van een bestaande bouw. Dit artikel kan vervallen.	Artikel 5 komt te vervallen. De nummering van de artikelen wordt hierop aangepast.
-----------------------------	---	---