



**Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan
Haarsteegsestraat 101a Haarsteeg, Heusden**

Provincie Noord-Brabant



Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Algemene regels	5
Artikel 1 Begripsbepaling	5
Hoofdstuk 2 Wijzigingen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	5
Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden	5
Hoofdstuk 3 Slotbepalingen	5
Artikel 3 Inwerkingtreding	5
Artikel 4 Citeertitel	5
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan	7
1.1 Beschrijving van het plan	7
1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening	7
Hoofdstuk 2 Herbegrenzing	7
2.1 Procedure	7
2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing	7
2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Haarsteegsestraat 101a, Haarsteeg (STD)	8
2.4 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties	8
Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen	9
3.2 Bijkomende wijzigingen	10
3.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen	11
Bijlage(n)	12
Bijlage 1 Nota van zienswijzen	13

Regels

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze verordening wordt verstaan onder:

1.1 wijzigingsverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9930.IOVHB0797Haars101a-va01, met de bijbehorende regels.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden

In verband met het bestemmingsplan Haarsteegsestraat 101a, Haarsteeg wordt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de begrenzing van de volgende werkingsgebieden gewijzigd zoals digitaal vastgelegd in deze wijzigingsverordening en beschreven als volgt:

2.1 Stedelijk gebied

2.2 Landelijk gebied

2.3 Gemengd landelijk gebied

2.4 Normen wateroverlast

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 3 Inwerkingtreding

Deze wijzigingsverordening treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 4 Citeertitel

Deze wijzigingsverordening wordt aangehaald als: Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Haarsteegsestraat 101a Haarsteeg, Heusden

Toelichting

Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan

1.1 Beschrijving van het plan

Het bestemmingsplan Haarsteegsestraat 101a, Haarsteeg is een herziening van het geldende bestemmingsplan voor de realisatie van een woning tussen Haarsteegsestraat 101 en 103 in Haarsteeg.

1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening

De locatie tussen Haarsteegsestraat 101 en 103 waar de woning is geprojecteerd is niet opgenomen in het Stedelijk gebied in de IOV. Dat betekent dat getoetst zou moeten worden aan de regels voor het buitengebied. Deze staan het toevoegen van woningen niet toe, het bestemmingsplan zou zoals dat nu luidt dus niet vastgesteld kunnen worden.

In het ontwerpplan is daarom in een wijziging van de grens van Stedelijk gebied voorzien in de IOV.

Dit is gebaseerd op mogelijkheden die de IOV bevat voor aanpassing van grenzen ten behoeve van bestemmingsplannen. Meer informatie hierover is opgenomen in Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Hoofdstuk 2 Herbegrenzing

2.1 Procedure

Het voornemen om ons te verzoeken de grenzen van het Stedelijk gebied in de IOV voor het gemeentelijk plan aan te passen heeft samen met het gemeentelijk ontwerpplan ter inzage gelegen van 20 februari 2020 tot en met 1 april 2020. Gedurende deze termijn was het mogelijk te reageren op het aanpassen van de IOV.

Er is een reactie ingezonden tegen deze wijziging van de begrenzings in de IOV.

2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing

Wij hebben besloten over te gaan tot het aanpassen van de begrenzings in de IOV ten behoeve van het gemeentelijk plan.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Haarsteegsestraat 101a, Haarsteeg en de daaraan ten grondslag liggende stukken wordt onderbouwd dat aan de regels behorend bij een verzoek om wijziging van Stedelijk gebied wordt voldaan. Planologisch is dit op een juiste wijze door vertaald in het ontwerp van het gemeentelijk plan dat daarmee voldoet aan de daaraan gestelde regels in de IOV.

In de volgende paragrafen gaan wij hier verder op in.

2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Haarsteegsestraat 101a, Haarsteeg (STD)

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn algemene bepalingen opgenomen waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Aan de hand van de uitwerking hiervan, in het plan en de toelichting, beoordelen wij of ingestemd kan worden met een plan en daarmee ook met het verzoek om grenzen van werkingsgebieden aan te passen voor dat plan. Voor het plan Haarsteegsestraat 101a Haarsteeg komen wij tot een positief oordeel.

In de toelichting bij het plan is een verantwoording opgenomen dat de realisatie van de woning en de daarvoor noodzakelijke herbegrenzing van het stedelijk gebied past binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In de toelichting is eveneens een toetsing aan de lagenbenadering opgenomen.

Op de locatie aan de Haarsteegsestraat tussen de nummers 101 en 103 bevindt zich een weide van een voormalig agrarisch bedrijf. In het vigerend bestemmingsplan heeft deze weide de bestemming tuin. Onderhavige planlocatie bevindt zich aan de zuidzijde van de Haarsteegsestraat, de bebouwing langs de Haarsteegsestraat bestaat uit individuele panden op langgerekte percelen. De ontwikkeling betreft de realisatie van een grondgebonden woning tussen twee reeds bestaande woningen. De naastliggende bestaande woningen op nrs 101 en 103 zijn eveneens gelegen buiten Stedelijk gebied, binnen Gemengd landelijk gebied. Wel zijn de drie woningen gelegen binnen de op 30 juli 2019 vastgestelde grenzen van de bebouwde kom.

Het geheel van de drie woningen wordt toegevoegd aan het Stedelijk gebied. Hiermee wordt een gat in het bebouwingslint langs de Haarsteegsestraat gedicht en het leidt tot een logische stedenbouwkundige afronding van het bebouwingslint.

Kwaliteitsverbetering

In het plan is een berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen, te weten 20% van de waardevermeerdering van de grond, het grootste deel zal worden gestort in het gemeentelijk groenfonds. Daarnaast is er sprake van een landschappelijk inpassingsplan, dit inpassingsplan is geborgd in de regels.

Hiermee is voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.9 van de IOV.

2.4 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties

Er is een zienswijze ingediend die betrekking heeft op het voorgenomen verzoek tot aanpassing van het Stedelijke gebied in de Interim omgevingsverordening.

Samenvatting zienswijzen

Woning van indieners is op de rand van het huidige bestaand stedelijk gebied gesitueerd, hierdoor gingen zij er van uit dat aan de westzijde van deze woning geen woningbouw zou plaatsvinden. Dit bestemmingsplan is voor het woongenot en de waarde van de eigen woning een negatieve ontwikkeling.

Overwegingen

De gemeente heeft bij de aanvraag om herbegrenzing de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Haarsteegsestraat 101a, Haarsteeg" meegestuurd. Wij constateren dat in deze nota van zienswijzen de tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijze, die betrekking heeft op de herbegrenzing van het Stedelijk gebied uitvoerig en zorgvuldig is beantwoord.

Samengevat komen wij tot de conclusie dat de ingebrachte zienswijze geen reden is om het verzoek om herbegrenzing af te wijzen.

Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit kaartmateriaal en regels die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden in een digitaal plan. Dit digitale plan kan in een kaartviewer in een internetbrowser bekeken en geraadpleegd worden. Een klik op de kaart maakt duidelijk welke werkingsgebieden en gebiedsaanduidingen met bijbehorende regels op die locatie gelden. Dit samenspel tussen kaarten en regels bepaalt welke normen een gemeente voor een bepaalde locatie moet hanteren bij het maken van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning die afwijkt van het geldende bestemmingsplan.

De kaarten maken dus deel uit van die normen en een wijziging van de kaarten betekent dat voor die locatie een andere norm gaat gelden. Bijvoorbeeld in plaats van de regels voor het gemengd landelijk gebied worden regels voor stedelijk gebied van toepassing.

Het is niet mogelijk in beroep te gaan tegen "algemeen verbindende voorschriften". Het gaat dan om wetten- en andere officiële regels, waaronder ook de provinciale Interim omgevingsverordening valt. Ook tegen deze wijziging van de Interim omgevingsverordening is daarom geen beroep mogelijk.

3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen

Omdat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in acht moet nemen, zou het zonder aanpassingen van de kaart van de IOV niet mogelijk zijn om het bestemmingsplan Haarsteegsestraat 101a, Haarsteeg vast te stellen. Het plan zoals het er nu ligt is immers in strijd met de regels voor het landelijk gebied. Vaststelling is dus alleen mogelijk wanneer de kaart van de IOV zodanig is aangepast, dat het plan er niet langer mee in strijd is.

Om aanvaardbare en wenselijke wijzigingen in de grenzen van een werkingsgebied mogelijk te maken, bevat de omgevingsverordening in artikel 5.3 een regeling waarbij wij grenzen kunnen wijzigen.

In artikel 6.2 is een procedure opgenomen die de gemeente moet volgen wanneer zij ten behoeve van een concrete ontwikkeling grenzen in de IOV willen laten wijzigen. Deze strekt ertoe, dat wij kennis kunnen nemen van reacties over de nieuwe grenzen, voordat wij hierover een besluit nemen. Omwille van overzichtelijkheid en ter voorkoming van vertraging in de gemeentelijke besluitvorming is bepaald dat tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan gelegenheid wordt geboden om te reageren op de grenswijziging.

3.2 Bijkomende wijzigingen

3.2.1 Wijzigingen van andere werkingsgebieden door aanpassing Stedelijk gebied

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op en digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurige punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In de Interim omgevingsverordening zijn het stedelijk gebied, het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied (bestaand uit groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied) gebiedsdekkend opgenomen. Deze werkingsgebieden sluiten op elkaar aan en overlappen niet. Dit betekent dat een wijziging in één van deze legenda-eenheden ook gevolgen heeft voor de aangrenzende werkingsgebied. Er kan niet volstaan worden met het toevoegen van het Stedelijk gebied, dit zou namelijk een overlap in de kaart opleveren - er moet op die plek ook een andere legenda-eenheid worden verwijderd, meestal is dat Landelijk gebied. Omdat dit bestaat uit Gemengd landelijk gebied en Groenblauwe mantel moeten ook daarvan de grenzen aangepast worden.

Daarnaast is er nog een aantal andere werkingsgebieden waarvan de regels niet relevant zijn voor het Stedelijk gebied, omdat deze al afgewogen en verwerkt zijn bij de nieuwe ontwikkeling of omdat de regels van het Stedelijk gebied strenger zijn. Dit is het geval voor Verstedelijking afweegbaar, Bepalingen veehouderij, Attentiezone waterhuishouding en Cultuurhistorisch waardevol gebied. Daarom worden deze werkingsgebieden indien zij op de gronden in kwestie aanwezig zijn ook meteen in dit besluit verwijderd. Andersom komt het ook voor, dat waar het werkingsgebied Stedelijk gebied komt te vervallen, de genoemde gebiedsaanduidingen worden toegevoegd zodat deze goed blijven aansluiten op de gewijzigde grens van het stedelijk gebied.

In deze 'afgeleide' wijzigingen wordt bij deze herbegrenzing ook voorzien.

3.2.1.1 Normen wateroverlast

In de IOV zijn ook normen voor wateroverlast opgenomen waar het Waterschap rekening mee moet houden bij het waterbeheer. Deze hangen samen met het grondgebruik. Voor het bebouwd gebied van dorpen en steden zijn de normen strenger dan voor het gebied daarbuiten. Natuurgebieden en gebieden die in de IOV zijn aangewezen voor reservering waterberging en regionale waterberging zijn normvrij.

Dit betekent dat een wijziging van het Stedelijk gebied vaak ook een wijziging in de gebieden met normen voor wateroverlast met zich meebrengt. Waar het Stedelijk gebied wordt toegevoegd en Landelijk gebied wordt verwijderd zal de soepelere norm die geldt buiten het Stedelijk gebied gewijzigd moeten worden in de norm voor het Stedelijk gebied.

Ook in deze 'afgeleide' wijzigingen wordt bij deze wijzigingsverordening voorzien.

3.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen

De wijziging heeft alleen betrekking op de begrenzings van een beperkt aantal werkingsgebieden in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarom dient naast dit wijzigingsbesluit ook altijd de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant te worden geraadpleegd:

- voor de regels die van toepassing zijn op de gronden die bij dit besluit zijn aangeduid als Stedelijk gebied.
- omdat er nog andere gebiedsaanduidingen en dus regels op dezelfde locatie van toepassing kunnen zijn.

Bijlage(n)

Bijlage 1 Nota van zienswijzen

Nota zienswijzen

Behorende bij



bestemmingsplan 'Haarsteegsestraat 101a Haarsteeg'

Vastgesteld in de raadsvergadering van **1 september 2020**

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Haarsteegsestraat 101a Haarsteeg' heeft vanaf 20 februari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal twee zienswijzen ingediend.

Beoordeling

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. In de beantwoordingmatrix is aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven voor bijstelling van het plan.

Instantie	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	Het plan is om twee redenen strijdig met artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening.		
	De eerste reden is dat er geen inrichtingsplan is opgenomen in het bestemmingsplan. Dit zorgt ervoor dat er geen inzicht in is in de feitelijke invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap.	Gegron	Er wordt een beplantingsplan toegevoegd aan het bestemmingsplan. Teksten met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap worden daarop aangepast.
	De tweede reden is dat er geen passende bestemming is opgenomen voor een eventuele landschappelijke inpassing. Een landschappelijke inpassing kan niet worden gerealiseerd en in stand gehouden binnen de bestemming 'Wonen'.	Gegron	Op de verbeelding wordt over de breedte van het perceel, met een diepte van vier meter, de bestemming 'Groen' opgenomen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
1.	1a.	Het bestemmingsplan doet uitspraken over meerdere nabijgelegen locaties, terwijl die locaties niet opgenomen zijn in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet zich beperken tot enkel het onderhavige perceel.	In de toelichting van het bestemmingsplan is een onderbouwing opgenomen waarom het acceptabel is om voor het plangebied de provinciale aanduiding aan te passen 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Daarbij is een vergelijking gemaakt met omliggende gebieden, om aan te tonen dat een dergelijke aanduiding hier verantwoord is. Desalniettemin zoomt de Toelichting te diep in op mogelijke woningbouwlocaties die in verband met de onderbouwing van dit plan niet relevant zijn.	De Toelichting van het plan wordt aangepast, waarbij de onderbouwing zich toe spitst op de huidige locatie. Uitgangspunten voor woningbouw op andere locaties worden uit dit plan verwijderd.

1b.	<p>In het bestemmingsplan Haarsteegsestraat 99 is destijds bewust gekozen om het bouwvlak binnen de begrenzing van het 'Stedelijk gebied' te houden. Gegeven de bestaande grens van het stedelijk gebied, wordt de aanname dat het weiland onbebouwd zou blijven, redelijk geacht.</p>	<p>Het bestemmingsplan Haarsteegsetraat 99 betrof de beëindiging van het toen aanwezige agrarische bedrijf. Met dat bestemmingsplan is de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en zijn er daarnaast 3 extra burgerwoningen gerealiseerd. Het oorspronkelijke idee was om een vierde burgerwoning te realiseren op de plaats van het plangebied van onderhavig plan "Haarsteegsestraat 101a Haarsteeg". De vierde woning is niet meegenomen in het bestemmingsplan vanwege de kosten die dit met zich mee zou brengen. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze woning stond niet ter discussie.</p> <p>Bij het beoordelen van het verzoek om medewerking voor de bouw van een woning op onderhavig perceel is de ruimtelijke aanvaardbaarheid opnieuw beoordeeld. Het plangebied plus het naastgelegen perceel nummer 103 maken deel uit van het bestaande bebouwingslint aan de Haarsteegsestraat en maken bovendien ook deel uit van de vastgestelde bebouwde komgrenzen.</p>	Geen.
1c.	<p>In artikel 4.2.1 van de regels staat enkel een verwijzing naar de verbeelding voor wat betreft de maximaal toegestane bouw- en goothoogte. De indiener geeft aan dit liever terug te zien in de regels zelf in plaats van op de verbeelding. Daarnaast staat in de toelichting in paragraaf 3.1 dat de goot- en bouwhoogte "bij voorkeur" maximaal 3,5 m en 9 m zijn.</p>	<p>De bouwhoogte is door middel van een aanduiding op de verbeelding, in combinatie met artikel 4.2.1. lid a en b vastgelegd. Hierdoor is de maximaal toegestane hoogte juridisch goed geborgd.</p> <p>De in de toelichting genoemde hoogtes zijn juridisch niet bindend. Omdat deze zinsnede tot onjuiste aannames kan leiden, wordt deze geschrapt.</p>	In de toelichting is 'bij voorkeur' geschrapt.

1d.	De definitie 'aanbouwen' ontbreekt in artikel 1 Begrippen.	Voor kennis aangenomen.	Het begrip 'aanbouw' toegevoegd.
1e.	In artikel 4.2.2 is een maximale goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen opgenomen van 3,5 meter. Dit is architectonisch niet ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Dit zou 3 meter moeten zijn, zoals dit ook is opgenomen voor het bestemmingsplan "Haarsteegsestraat 99".	Gelet op de bouw mogelijkheden van de omliggende percelen sluit een goothoogte van 3 meter beter aan.	De goothoogte wordt aangepast naar 3 meter.
1f.	In artikel 8 van het bestemmingsplan zijn afwijkingmogelijkheden opgenomen om het plangebied te gebruiken voor kamerverhuur en het gebruik van een gedeelte van de hoofd- en bijgebouwen als bed-and-breakfast. Dit zou niet moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan.	De regelingen zoals deze zijn opgenomen in artikel 8 zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan "Haarsteeg". Dit zijn de algemene beleidslijnen zoals die verankerd zijn in het bestemmingsplan voor de kern Haarsteeg. Deze worden overgenomen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen, zoals dat ook bij Haarsteegsestraat 99 is gedaan.	Geen.
1g.	In paragraaf 3.3 van de toelichting wordt aangegeven dat op de perceelsgrens aan de achterzijde een sloot kan worden gerealiseerd, maar deze kan enkel gerealiseerd worden op eigen terrein. De sloot moet vanaf eigen terrein te onderhouden zijn. Daarnaast liggen er bij de naastgelegen geen sloten aan de achterzijde, wat wel wordt genoemd in 5.3.4.1	Er is mede naar aanleiding van de zienswijze van de provincie invulling een inrichtingsplan opgesteld. In dit inrichtingsplan is er voor gekozen om de sloot op het eigen terrein te situeren.	De Toelichting wordt op dit punt aangepast en de het richtingsplan wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.
1h.	In de regels dient een maximumwaarde voor de geluidsproductie van een warmtepomp wordt opgenomen, aangezien hier overlast van ondervinden kan worden.	Met betrekking tot de geluidsproductie van warmtepompen wordt aangesloten bij nationale wet- en regelgeving.	Geen.
1i.	In paragraaf 6.3.1 van de toelichting is opgenomen dat de initiatiefnemer contact	Voor kennis aangenomen.	Geen.

	heeft gezocht met direct omwonenden. Dit is enkel op hoofdlijnen geweest.		
1j.	In het plan is niets opgenomen over de hoogte van de kavel. Dit is relevant omdat aangrenzende percelen op andere niveaus liggen en mogelijk hinder ondervinden als deze kavels qua hoogte blijft afwijken.	De vorm van hinder wordt in de zienswijze niet nader gespecificeerd.	Geen gevolgen voor het plan.



Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
info@brabant.nl
www.brabant.nl

