

**Bestemmingsplan**  
**Haarsteegsestraat 58 – 58a, Haarsteeg**  
**gemeente Heusden**



Februari 2025

Status: vaststelling

## Inhoudsopgave

|        |                                        |    |
|--------|----------------------------------------|----|
| 1.     | INLEIDING .....                        | 3  |
| 1.1.   | Aanleiding.....                        | 3  |
| 1.2.   | Ligging plangebied .....               | 3  |
| 1.3.   | Het vigerend bestemmingsplan .....     | 4  |
| 2.     | BELEIDSKADER .....                     | 4  |
| 2.1.   | Rijksbeleid.....                       | 4  |
| 2.2.   | Provinciaal beleid .....               | 5  |
| 2.3.   | Gemeentelijk beleid .....              | 6  |
| 3.     | GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING.....      | 7  |
| 3.1.   | Gebiedsbeschrijving .....              | 7  |
| 3.2.   | Planbeschrijving.....                  | 9  |
| 3.2.1. | Beschrijving plan.....                 | 9  |
| 3.2.2. | Parkeren.....                          | 12 |
| 4.     | OMGEVINGSASPECTEN .....                | 13 |
| 4.1.   | Mer .....                              | 13 |
| 4.2.   | Geluid .....                           | 14 |
| 4.3.   | Luchtkwaliteit.....                    | 14 |
| 4.4.   | Externe veiligheid .....               | 15 |
| 4.5.   | Bedrijven en milieuzonering.....       | 16 |
| 4.6.   | Geur .....                             | 17 |
| 4.7.   | Archeologie.....                       | 18 |
| 4.8.   | Bodem .....                            | 18 |
| 4.9.   | Stikstof.....                          | 18 |
| 4.10.  | Flora en fauna.....                    | 19 |
| 4.11.  | Waterhuishouding.....                  | 19 |
| 5.     | Uitvoerbaarheid .....                  | 24 |
| 5.1.   | Economische uitvoerbaarheid.....       | 24 |
| 5.2.   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 24 |
| 6.     | Juridische aspecten .....              | 24 |
| 6.1    | Algemeen.....                          | 24 |
| 6.2    | Planregels .....                       | 25 |
|        | Bijlagen .....                         | 26 |

# 1. INLEIDING

## 1.1. Aanleiding

Er is een plan ontwikkeld om de voormalige dorpszaal/ café met woonhuis “de Harmonie” aan de Haarsteegsestraat 58 te ontwikkelen tot 8 appartementen. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De appartementen zijn bedoeld voor verhuur in het middensegment; degelijk afgewerkte appartementen zonder overbodige luxe. De initiatiefnemer vindt het belangrijk om te zorgen voor meer betaalbare woningen in dit segment in de kern van Haarsteeg. Ook de Woonvisie van de gemeente Heusden geeft aan dat er een tekort is aan dure en vooral ook betaalbare huurwoningen. De gemeente Heusden geeft in haar visie aan dat het bij het toevoegen van nieuwe woningen het wenselijk is dat; gebruik gemaakt wordt van bestaand vastgoed, het moet gaan om ‘behoudens waardige gebouwen’, de woningen moeten iets bijdragen aan het aanbod dat er al in de gemeente staat of wordt gebouwd en ten slotte moet het gaan om woningen waar behoefte aan is, zoals appartementen, patio’s of woningen voor ouderen.

In het voorliggende plan, worden in dit behoudens waardige pand huur appartementen gerealiseerd, in (het betaalbare) middensegment waarvan een aantal woningen voor ouderen waarmee volledig voldaan wordt aan het beleid van de gemeente Heusden.

De beoogde herontwikkeling van het perceel is strijdig met het geldende bestemmingsplan “Haarsteeg” omdat het toegelaten aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Het toevoegen van de appartementen is daardoor in strijd met 5.1.2 van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de ruimtelijke onderbouwing en regels voor het realiseren van deze herontwikkeling.

## 1.2. Ligging plangebied

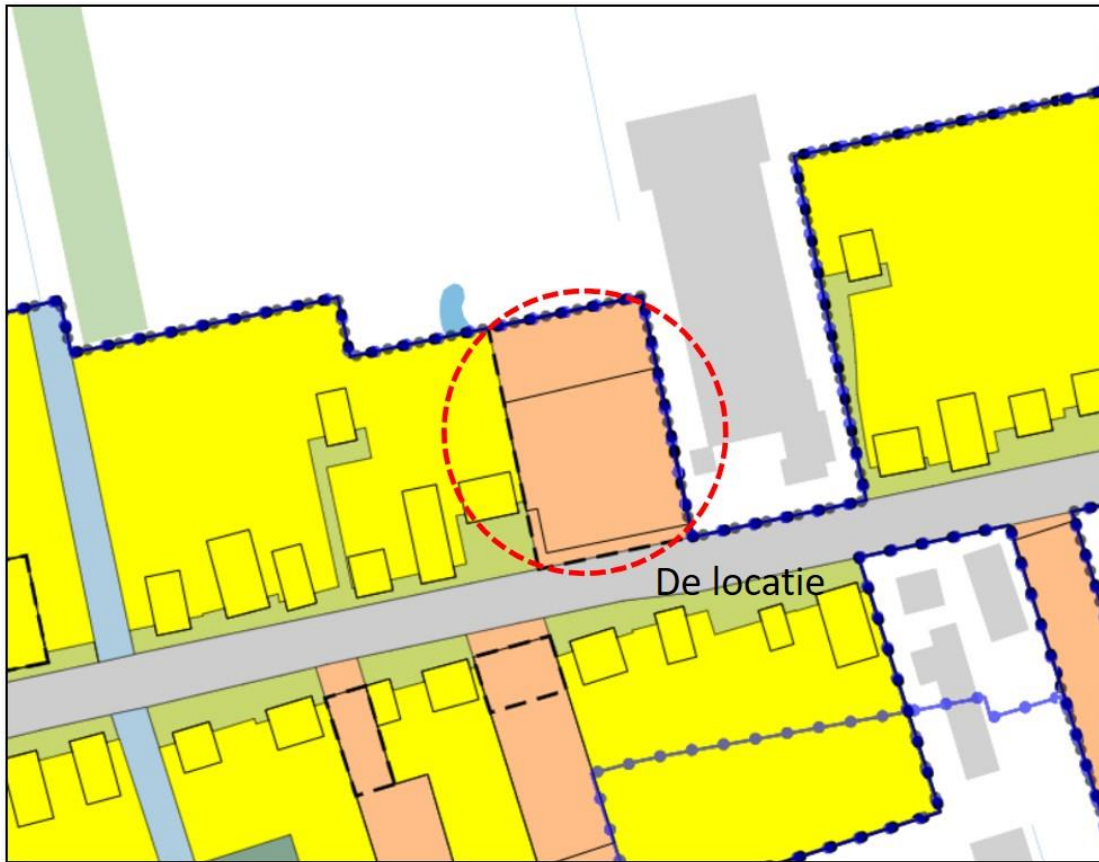
Het plangebied betreft de percelen Haarsteegsestraat 58-58a in Haarsteeg, kadastraal bekend gemeente Haarsteeg, sectie N, nrs. 5629, 5630, 7067, 7068, 7281, 7282 en 7537. Het perceel is gelegen in de kern van Haarsteeg aan het historische lint. Het pand heeft geen monumentale status, maar is wel een eeuwenoud café in het dorp, genaamd: De Harmonie.



*De ligging van de locatie in Haarsteeg (bron: ruimtelijkeplannen.nl;)*

### 1.3. Het vigerend bestemmingsplan

Het betreffende perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Haarsteeg" en heeft daarbinnen de bestemming "Gemengd" met de functieaanduiding 'Horeca tot en met categorie 1'.



*Uitsnede uit bestemmingsplan Haarsteeg (bron ruimtelijke plannen.nl)*

De met de bestemming Gemengd aangewezen gronden zijn te gebruiken voor onder andere bedrijven, horeca categorie 1 en wonen, met de daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

Op 18 september 2018 heeft de gemeente Heusden het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Heusden" vastgesteld, waarin het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd. Toepassing van het parkeerbeleid op onderhavig plan is opgenomen in paragraaf 3.2.2.

Op 13 juli 2021 heeft de gemeente Heusden het parapluplan Wonen vastgesteld. Met dit plan is de huisvesting van arbeidsmigranten/seizoenarbeiders in woningen alleen via een omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan.

## 2. BELEIDSKADER

### 2.1. Rijksbeleid

Het plan voor de Haarsteegsestraat 58 betreft de toevoeging van 7 wooneenheden aangezien er reeds 1 wooneenheid aanwezig is door de herontwikkeling van een bestaand pand in het bestaand stedelijk gebied. Er is geen Rijksbeleid dat op deze ontwikkeling van invloed is.

**Conclusie:** het rijksbeleid is niet van toepassing op deze kleinschalige ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Motivering van overheidsbesluiten is essentieel voor de rechtsstaat en één van de belangrijkste beginselen van behoorlijk bestuur. Het is van groot belang dat duidelijk is waarom een besluit is genomen en dat er geen sprake is van willekeur. De ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de ladder) is per 1 oktober 2012 als eis ingevoerd om zorgvuldige en heldere besluitvorming bij ruimtelijke besluiten te waarborgen. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

De ladder moet worden toegepast bij de voorbereiding van bestemmingsplannen en andere planologische besluiten zoals een inpassingsplan, een provinciale verordening en structuurvisies. Daarbij moet het gaan om een stedelijke ontwikkeling.

Artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (de ladder voor duurzame verstedelijking) is niet van toepassing op de bouw van 8 woningen (zie de overzichtsuitspraak over de ladder van 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724.)

**Conclusie:** De ladder van duurzame ontwikkeling is niet van toepassing.

## **2.2. Provinciaal beleid**

#### *Omgevingsvisie Noord-Brabant*

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving (vastgesteld in december 2018). De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

#### *Interim omgevingsverordening*

De provincie heeft een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels m.b.t. de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels van de genoemde verordeningen zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen wijzigingen doorgevoerd gebaseerd op eerder vastgesteld beleid, zoals de Brabantse omgevingsvisie. De Omgevingsverordening bevat omgevingswaarden, algemene regels (rechtstreeks geldende regels) en instructieregels (regels waarmee een gemeenterekening moet houden bij het ontwikkelen van b.v. bestemmingsplannen en besluiten).

Het plangebied is in de Interim Omgevingsverordening aangewezen als 'Stedelijk gebied, concentratiegebied'. Het toevoegen van extra woningen door verbouw van een bestaand gebouw past in het stedelijk gebied. De herontwikkeling draagt in belangrijke mate bij aan het in standhouden en verbeteren van de kwaliteit van de kern Haarsteeg in ruimtelijke en in programmatische zin. Door het verbouwen van het voormalige woonhuis/café tot 8 appartementen wordt ook bijgedragen aan het oplossen van het woonprobleem in Nederland. Door hergebruik van

het gebouw wordt verloedering en leegstand voorkomen, wordt een cultuurhistorisch waardevol pand aan het historische lint van Haarsteeg behouden en worden de karakteristieke bomen en de kiosk ook behouden. De herontwikkeling leidt tot behoud van dit pand en het aanpassen van het pand aan de eisen van de huidige tijd. Het initiatief bevordert de omgevingskwaliteit door dat het pand een nieuwe gebruiksfunctie krijgt en daarmee een nieuw leven. Het initiatief bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waardoor aantasting van het buitengebied niet nodig is, doordat er sprake van transformatie van leegstaand vastgoed.

**Conclusie:** het plan voldoet aan het provinciaal beleid en regels.

### 2.3. Gemeentelijk beleid

Voor de gemeentelijke beleidskaders zal achtereenvolgens ingegaan worden op de structuurvisie Heusden en de Woonvisie 2020-2025.

Op 21 juli 2009 heeft de gemeente Heusden de Structuurvisie Heusden 2009 vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke ambities van de gemeente Heusden voor een periode van 20 jaar, met een accent op de periode 2010-2020. De structuurvisie geeft een richtsnoer die aangeeft welke investeringen en ruimtelijke ingrepen het best passen bij het beleid voor de langere termijn.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart van de structuurvisie weer.



*De plankaart van de structuurvisie en een uitsnede (bron structuurvisie Heusden 2009)*

#### Analyse

Onderhavig plangebied is gesitueerd binnen het 'bestaand woongebied'. De gemeente Heusden voorziet in haar 'Nota Volkshuisvesting 2030' in de realisatie van 3.580 woningen tot 2030. In de structuurvisie is een aantal grotere woningbouwlocaties opgenomen die op korte of middellange termijn worden ontwikkeld. Deze locaties bieden ruimte aan maximaal 2.620 woningen. Voor de overige woningen (960 woningen) wordt teruggevallen op enkele ontwikkelingslocaties die op langere termijn worden ontwikkeld (niet in Haarsteeg) en op individuele ontwikkelingen verspreid over de diverse kernen.

Onderhavig plan is een kleinschalige, individuele ontwikkeling en draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente en het versterken van de kern Haarsteeg.

**Conclusie:** Het plan past binnen de Structuurvisie Heusden 2009.

Met het vaststellen van de woonvisie 2020-2025 't'Huis in Heusden' is ingespeeld op de actualiteit en wordt een visie gegeven op volkshuisvestelijke ontwikkelingen in de komende beleidsperiode. De Woonvisie is op 22 september 2020 vastgesteld.

Het betreft een visie op hoofdlijnen die tot 2025 richting geeft aan jaarlijks op te stellen uitvoeringsprogramma's. Primair gericht op die onderdelen waarvoor de gemeente aan de lat staat

en waarop de gemeente invloed wil hebben. Al dan niet samen met partners. De gemeente vindt het belangrijk dat de inwoners naar tevredenheid wonen en dat ze hier een wooncarrière kunnen doorlopen. De meeste inwoners van Heusden zijn prima in staat om verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen woonsituatie. Echter mensen met beperkte kansen op de woningmarkt vanwege inkomen, gezondheid of anderszins, hebben ook recht op woonruimte in Heusden en verdienen aandacht van de gemeente en de partners. Met oog voor de gewenste kwaliteiten, geeft de gemeente samen met de expertise van de partners in wonen, invulling aan de optimalisatie van plannen. Vanuit de merkeloofte 'Dromen. Doen. Heusden.' Vindt de gemeente het logisch dat de inwoners zo veel mogelijk zelf kunnen bepalen hoe ze willen wonen, zowel in bestaande wijken en kernen als in een nieuwbouwmgeving. De gemeente stelt zich hierbij faciliterend op. Op die onderdelen waar de markt niet vanzelfsprekend aan de vraag tegemoet komt of waar gewenste kwaliteiten niet op een autonome wijze ontstaan, ziet de gemeente een regierol weggelegd.

Het plan betreft de realisatie van 8 appartementen in een bestaand pand in de bestaande stedelijke structuur van Haarsteeg. Door de ontwikkeling van deze mooie mix van appartementen wordt het tekort aan woningen de gemeente aangevuld. Het plan voorziet in seniorenwoningen op de begane grond en starterswoningen van kleiner dan 70 m<sup>2</sup> op de verdieping. Deze woningen voorzien in verschillende behoeftes die bestaan in de kern Haarsteeg en dragen bij aan het oplossen van de mismatch op de woningmarkt, de scheve verhouding tussen het aantal gezinswoningen en woningen voor één-en-twee persoonshuishoudens. Hiermee wordt voldaan aan de eis van de gemeente dat minimaal 50% van de woningen wordt gerealiseerd als sociale huurwoningen en/of starterswoningen en/of levensloopbestendige nultreden seniorenwoningen. In het geval van een oneven aantal woningen wordt het minimaal te realiseren woningen in bovengenoemde categorieën naar beneden afgerond. Omdat er 4 starterswoningen worden gerealiseerd wordt hieraan voldaan.

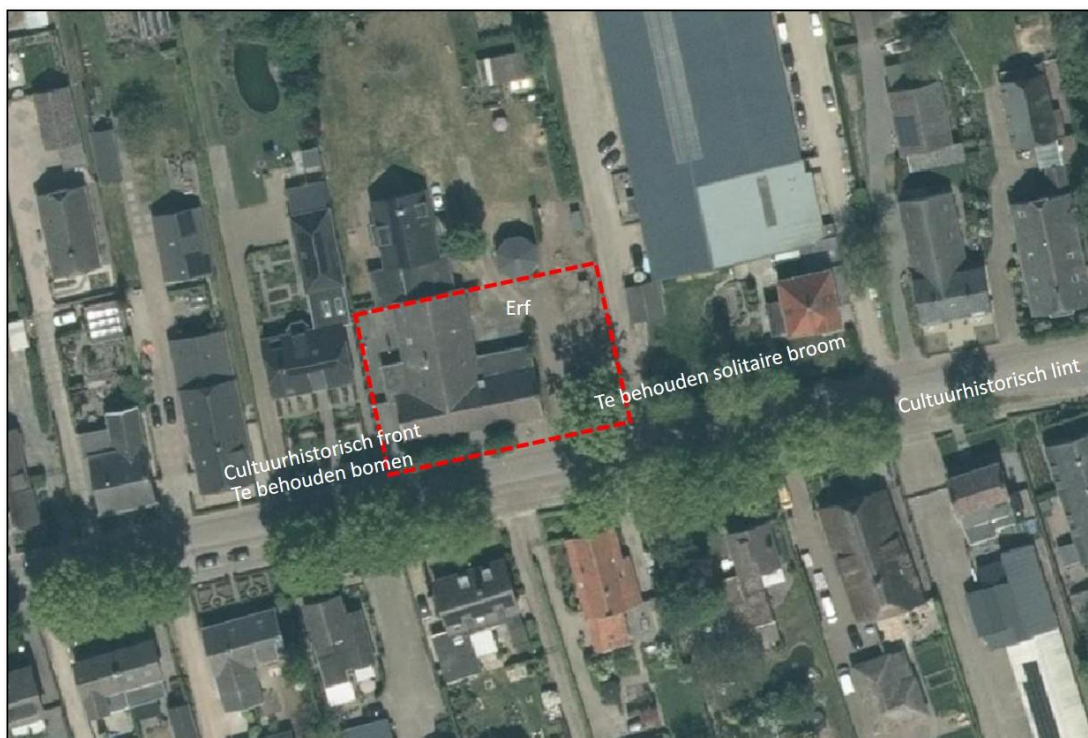
**Conclusie:** Het plan past binnen de Woonvisie 2020-2025 'tHuis in Heusden'

### 3. GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

#### 3.1. Gebiedsbeschrijving

De Haarsteegsestraat 58 ligt in het historische bebouwingslint van Haarsteeg, met een eigen cultuurhistorische karakteristiek. Door de bebouwing en de bomen te handhaven, kan op stedenbouwkundig niveau de kwaliteit van het straatbeeld overeind blijven en worden versterkt. Daarom is in het ontwerp de voorgevel samen met de bestaande bomen intact gehouden.

De gemeente Heusden wil graag het Heusdense verleden behouden en koesteren. Het is daarom van belang om de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld te waarborgen. Met de voorliggende ontwikkeling is het pand verzekerd van een zekere toekomst en zal verloedering worden tegengegaan. Deze identiteitsdrager en de sociaal maatschappelijke betekenis die het pand heeft gehad voor het dorp wordt op deze manier weer beleefbaar en blijft tegelijkertijd herkenbaar voor de bewoners van Haarsteeg. Tegelijkertijd wordt het pand gemoderniseerd en gerestaureerd zodat dit pand weer kan voldoen aan de eisen van deze tijd.



Luchtfoto van de bestaande situatie op de locatie (bron ruimtelijke plannen.nl; Bewerkt Bureauarco)



De ligging van de locatie t.o.v. de verschillende gebieden (bron: ruimtelijkeplannen.nl; bewerkt: Bureauarco)

De locatie ligt in het bebouwingslint van Haarsteeg dat uiteindelijk uitmondt in de kern van Haarsteeg aan de oostzijde en dat aan de westzijde het lint en de kern ontsluit via de Abt van Engelenlaan. De weg die tevens het bedrijventerrein ontsluit en zo het lint en Haarsteeg verbindt met de A59.



*Foto bestaande situatie (bron: Moons Architecten)*

Het typische dorpse beeld van het bebouwingslint de leilindes voor het pand, de overgang van de gevel naar de openbare ruimte, de typische positionering van het gebouw en kenmerkende gevelindeling van ramen en luiken in de Brabantse kleuren.

## 3.2. Planbeschrijving

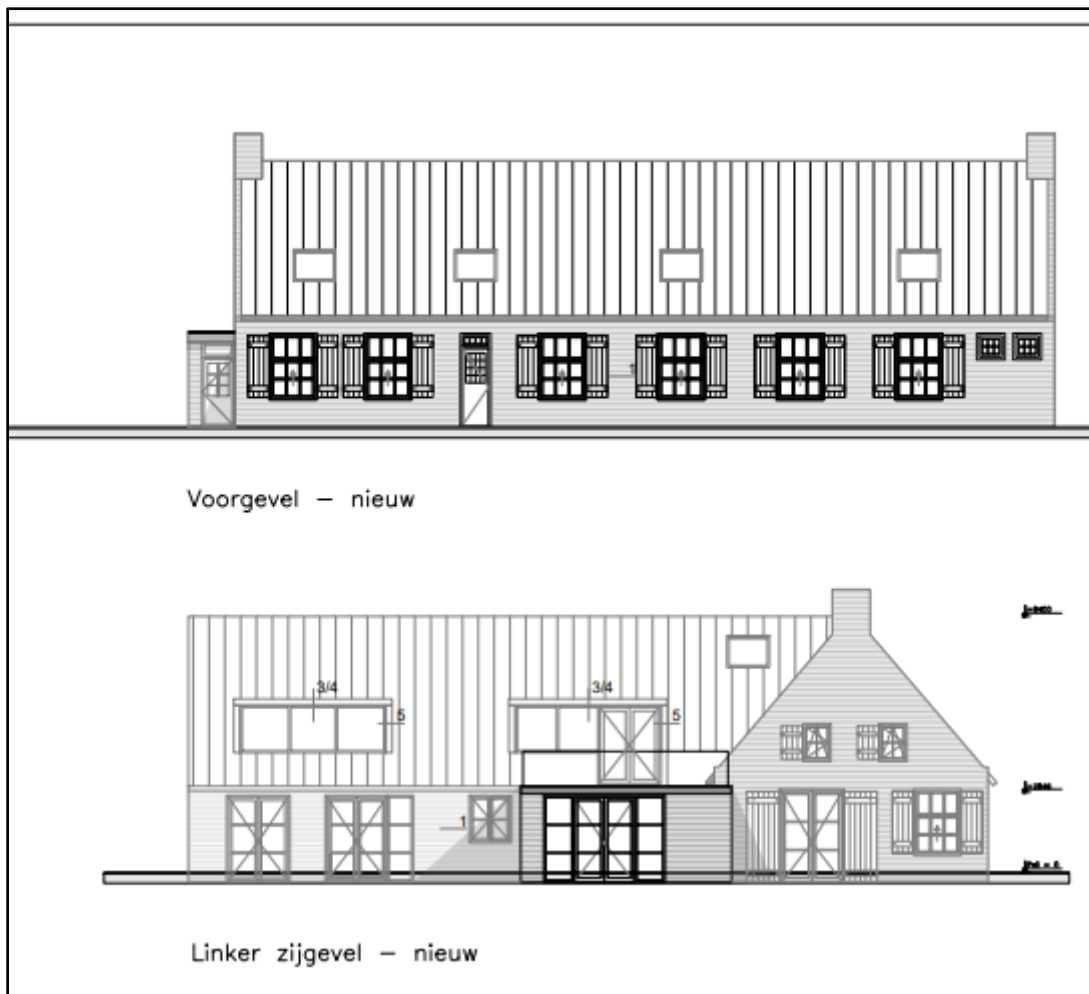
### 3.2.1. Beschrijving plan

Het plan betreft de herontwikkeling van een bestaand pand in 8 appartementen, elk met een eigen, royale buitenruimte en berging om fietsen te stallen. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd en wordt omgezet naar een burgerwoning. Ook een bij het plangebied aanwezige kiosk blijft gehandhaafd.

Het streven is om een gezamenlijke moestuin te creëren, met het oog op duurzaamheid, saamhorigheid en sociale veiligheid. Op het terrein wordt het parkeren voor de locatie opgelost, de ontsluiting van het achterliggende perceel gesitueerd, worden de beeldbepalende bomen gehandhaafd en er wordt nieuw groen toegevoegd.

Deze appartementen zijn met het oog op bereikbaarheid zeer gunstig gelegen, aangezien er een bus recht voor de deur stopt. Daarnaast ligt de kern van Haarsteeg vlak bij de uitvalswegen en nabij 's-Hertogenbosch.

De monumentale voorgevel van het pand wordt intact gehouden. Het pand heeft geen monumentale status, maar is wel een eeuwenoud café in het dorp, genaamd: De Harmonie. Met dit plan wordt dit beeld behouden en de historische betekenis van het pand voor het dorp, zowel vanuit architectuurhistorie als vanuit cultuurhistorie.



*Gevels van het plan (bron Moons Architecten)*

De gevelindeling aan de straatzijde en de maat en schaal van het dakvlak blijven in de nieuwe situatie behouden.



*Plattegrond plan (bron Moons Architecten)*

#### STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

Zowel de bestaande voorgevel als de bestaande de bomen, de leilindes voor het pand en de grote beeldbepalende solitaire boom naast het pand, worden gehandhaafd. Daarnaast is in het koopcontract vastgelegd dat er geen café meer zal komen, waardoor de woonfunctie hier gehandhaafd zal blijven. Door het parkeren op te lossen op het terrein naast het pand, is het aanzicht van het pand inclusief de historische bomen, gewaarborgd. Het pand wordt niet uitgebreid, waardoor de oorspronkelijke contouren van het gebouw gewaarborgd blijven en daarmee ook de stedenbouwkundige inpassing en uitstraling.

De initiatiefnemer vindt het belangrijk om te investeren in cultuurhistorische DNA van de gemeente Heusden; temeer hij zelf in deze gemeente is opgegroeid. De cultuurhistorische identiteit en de nog aanwezige dragers daarvan binnen de gemeentegrenzen maken hiervan een belangrijk onderdeel uit.

#### RUIMTELIJKE KWALITEIT

De Haarsteegsestraat 58 ligt in het historische bebouwingslint van Haarsteeg, met een eigen cultuurhistorische karakteristiek. Het pand begeleidt het lint, door de positionering van het pand en de kap in de langsrichting van het lint. Het voormalige café heeft door zijn positionering in langsrichting een bijzonder positie (die past bij zijn voormalige functie) ten opzichte van de vele boerderijen die haaks op het lint staan. Een deel van het erf wordt ingericht en gebruikt als collectief erf. Het parkeren en de ontsluiting naar het achterterrein wordt aan de oostzijde perceel gesitueerd. Het huidige pad naar de achterliggende percelen wordt verlegd om de ontsluiting en het parkeren beter te situeren en de overgang van parkeren naar de bebouwing groen in te richten. De rij bomen, haaks op het lint, geven deze gevel ook een groene aanblik vanaf het lint en zorgen voor schaduw op het perceel.



*Uitsnede historische kaart 1900 (bron topotijdreis.nl)*

Het is van belang om de voorgevel samen met de bestaande bomen intact te houden zoals het al vele decennia is. Door deze ontwikkeling en de bebouwing op deze wijze te handhaven, kan op stedenbouwkundig niveau de kwaliteit en het historische karakter en historische beeld van het bebouwingslint worden gehandhaafd. De verharding onder de bomen wordt verwijderd en vervangen door lage onderbeplanting om de hoeveelheid verharding te beperken en groen toe te voegen aan het straatbeeld.

De woningen worden hoofdzakelijk van de zijkant en achterkant ontsloten (en maar op 1 plek aan de voorzijde) om het karakter en het beeld van de oorspronkelijke bebouwing intact te laten. Door de situering van het parkeren, de ontsluiting van het achterliggende perceel en het pad van de straat naar de moestuin ontstaat een logische stedenbouwkundige opzet en logische oriëntatie van de woningen.

Op 15 december 2022 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

### 3.2.2. Parkeren

De parkeernota van de gemeente Heusden geeft als eis 6,5 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> BVO café. Het café had een parkeerdruk van 20 parkeerplekken. De woning heeft ook 1,8 parkeerplek. In totaal vroeg deze functie dus 22 parkeerplekken. De parkeernota biedt onder de paragraaf 'Wijziging van gebruik en uitbreiding van een bestaande functie' de mogelijkheid om de parkeerplekken die samenhangen met de bestaande functie als "wisselgeld" te hanteren voor de nieuwe ontwikkeling. Met andere woorden van de parkeernorm voor de woningen mag de parkeernorm voor de opgeheven functie afgetrokken worden.

De nieuwe functie bedraagt 8 appartementen in het middensegment (huur). Dit levert een parkeerbehoefte op van 1,8 per appartement. Dit komt uit op 15 parkeerplekken.

Het parkeersaldo is derhalve negatief, namelijk 15-22 is -7 parkeerplaatsen.

Omdat het belangrijk is dat de bewoners vlak bij hun appartement kunnen parkeren, wordt er per appartement één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Deze komen tussen het pand en de manege te liggen, tezamen met een nieuwe bomenrij.

Het pad sluit aan bij de opbouw van het erf met de collectieve moestuin. Voordeel hiervan is tevens dat er optisch een duidelijke grens gecreëerd wordt tussen het pand en de naastgelegen manege, hetgeen tegelijkertijd voorkomt dat men aan deze zijde in de toekomst nog kan uitbouwen. Ook het

pad langs de woningen en de indeling van de appartementen voorkomt een toekomstige uitbouw richting de naastgelegen manege ten oosten van het perceel.



Situering van de parkeerplekken (bron Moons Architecten)

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1. Mer

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan. Eén van deze activiteiten betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals opgenomen in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit MER.

Volgens jurisprudentie is een gebruikswijziging van bestaande bebouwing geen stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is specifiek van belang dat het ruimtebeslag van de bestaande bebouwing beperkt is en dat de bebouwing niet wordt uitgebreid. Zie in dit verband de uitspraak van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253. Deze situatie is hier ook aan de orde.

**Conclusie:** een Mer-beoordeling niet nodig.

## 4.2. Geluid

### *Wegverkeerslawaaï*

Het perceel ligt binnen een wegennet met allemaal 30 km/uur wegen. De wet geluidhinder is niet van toepassing.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is voor de 30 km/uur wegen de geluidsbelasting (indicatief) in beeld gebracht. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Physibuild, rapport nummer: W339-R01 Datum: 16-05-2024 (Zie bijlage). De conclusie uit het onderzoek is: "De geluidbelasting op de gevel ten gevolge van de 30km/u weg (Haarsteegsestraat) bedraagt voor dit pand maximaal 61 dB excl. aftrek Wgh art.110g ter plaatse van de voorzijde van de verdieping. De te behalen totale geluidwering van de verblijfsruimten aan deze voorgevel dient derhalve minimaal  $61 - 33 = 28$  dB te bedragen op de verdieping (en  $60 - 33 = 27$  dB op de begane grond). De verblijfsruimten van de appartementen liggen afhankelijk van de ligging van de desbetreffende ruimte, in een gebied met de kwalificatie 'Goed' (24 dB tot 45 dB) tot 'tamelijk slecht' (61 dB op de voorgevel). Indien een afdoende geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies gerealiseerd wordt om een geluidniveau binnen van maximaal 33 dB te kunnen garanderen, zou het akoestisch woon- en leefklimaat geaccepteerd kunnen worden."

**Conclusie:** Er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en aan de eis van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 4.3. Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip NIBM is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De regeling Niet NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten.

De realisatie van zeven extra wooneenheden draagt 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

### Goed woon- en leefklimaat

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving. In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op. De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma

Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt 'Tuinbouwweg, 15552689'.

| Categorie                                    | grenswaarde                 | waarde |
|----------------------------------------------|-----------------------------|--------|
| totale concentratie $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | 11     |
| jaargemiddelde concentratie PM10             | 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | 16,1   |
| jaargemiddelde concentratie PM2.5            | 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | 9,5    |
| Aantal normoverschrijdingsdagen              | 35                          | 6      |

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

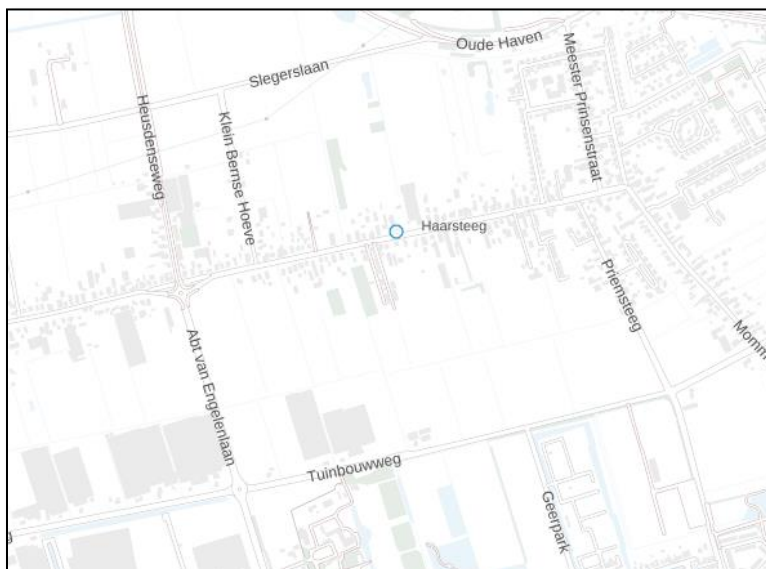
**Conclusie:** Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project.

#### 4.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het plan omvat nieuwe kwetsbare objecten. De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes).



*Uitsnede risicokaart, locatie met blauw aangegeven (bron de risicokaart Nederland)*

Op de Risicokaart is te zien dat in de omgeving van het plan geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd. Op ruim 1,5 kilometer is de A59 aanwezig met vervoer gevaarlijke stoffen. En Op 1,4 km is aanwezig het BZRO-bedrijf Alliance op het bedrijventerrein 't-Hoog. Deze bronnen liggen zo ver van

de projectlocatie dat dit geen effect heeft op het groepsrisico. Gezien de omvang van de invloedsgebieden en de daar aanwezige bevolking heeft een kleine toename volgens onderhavig plan op circa 1400 - 1500 meter afstand geen relevante invloed op de berekening van het groepsrisico. De ontwikkeling is klein en zorgt niet voor een significante verhoging van de dichtheid van personen

**Conclusie:** Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit initiatief.

#### 4.5. Bedrijven en milieuzonering

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze brochure staan richtafstanden van milieuhinderlijke bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

Het gebied is aan te merken als een rustige woonwijk. In de naaste omgeving zijn de volgende bedrijfsactiviteiten aanwezig:

| Locatie              | Soort bedrijf                     | Cat. | Richtafstand                   | Minimale afstand tot nieuwe woningen |
|----------------------|-----------------------------------|------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Haarsteegsestraat 64 | Bed en breakfast                  | 1    | 10                             | 30                                   |
| Haarsteegsestraat 56 | Manege                            | 3.1  | 50 (geur) 30, (stof en geluid) | 26                                   |
| Haarsteegsestraat 42 | Detailhandel en reparatie fietsen | 1    | 10                             | 170                                  |
| Haarsteegsestraat 39 | Garagebedrijf                     | 2    | 30                             | 240                                  |

M.b.t de manege is er een geuronderzoek uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.5. Voor wat betreft de stof en geluid geldt het volgende. Binnen de 30 meter van de te realiseren woningen is een klein deel van de stallen en een klein deel van de binnenrijbak van de manege aanwezig. Dit zijn bij een manege niet de veroorzakers van stof- of geluidoverlast. De opslag van hooi en mest vindt plaats achter de manege op een afstand van minimaal 100 meter van de te realiseren appartementen, dus voor dit deel wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Aan de kant van de te realiseren appartementen is de manege uitgevoerd met een dichte gevel. Een eventuele uitstraling van geluid en stof vindt plaats naar de andere kant van de manege. De feitelijke inrichting van het terrein van de manege is zodanig (aan de zijde van de appartementen ligt de ontsluiting het manegeterrein via eenrichtingsverkeer) dat het niet mogelijk is hier de opslag van hooi en mest naar toe te verplaatsen.

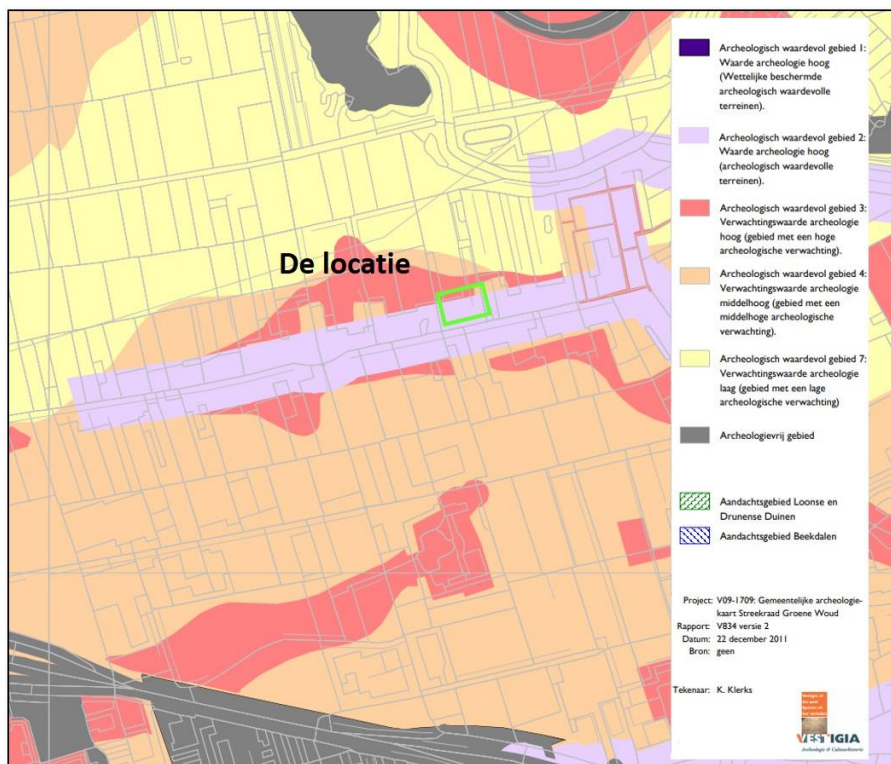
Op het perceel Haarsteegsestraat 58 zal begroeiing worden aangebracht die ook eventuele stof van de manege kan tegenhouden. Ook worden aan de kant van de manege op het perceel Haarsteegsestraat 58 de parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze komen tussen het pand en de manege te liggen, tezamen met een nieuwe bomenrij. Voordeel hiervan is tevens dat er optisch een duidelijke scheiding gecreëerd wordt tussen het pand en de naastgelegen manege, hetgeen tegelijkertijd voorkomt dat aan deze zijde het pand Haarsteegsestraat 58 kan worden uitgebouwd. Ook het pad langs de woningen en de indeling van de appartementen voorkomt een toekomstige uitbouw richting de naastgelegen manege. In deze bestemmingsplan herziening wordt een uitbouwmogelijkheid aan de zijde van de manege planologisch onmogelijk gemaakt door het toekennen van de bestemming 'Tuin'.



**Conclusie:** Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

#### 4.7. Archeologie

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten. Er vindt geen uitbreiding van de bestaande bebouwing plaats. Derhalve leidt dit plan niet tot bodemverstoringen. Het plan ligt ingevolge de archeologische waarden kaart binnen archeologisch waardevol gebied, Waarde archeologie hoog.



Archeologische waarde kaart (bron Streekraad Groene Woud)

**Conclusie:** Voor de ontwikkeling (herontwikkeling van bestaand pand) is het aspect archeologie niet relevant. In de regels is voor het plangebied de dubbelbestemming “Waarde Archeologie 2” opgenomen.

#### 4.8. Bodem

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkeling zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

**Conclusie:** Omdat er geen uitbreiding van het gebouw plaatsvindt en gebruik gemaakt wordt van de bestaande verharding zal er geen grond geroerd worden en is een bodemonderzoek niet nodig.

#### 4.9. Stikstof

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van het plan zijn geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in het kader van de Wnb en het provinciaal ruimtelijk natuurbesluit te verwachten. In het kader van de nieuwbouw is de depositie van stikstof ten gevolge van de bouw en het gebruik van de woningen berekend, zie rapport “Voortoets /

berekening stikstofdepositie Haarsteegsestraat 58, Haarsteeg, kenmerk MOAR/2025/VTssb/02 Datum: 4 februari 2025" (bijlage 3). De conclusie luidt;  
"Uit beide berekeningen volgt geen toename van stikstofdepositie (0,00 mol/ha/jr) op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is dan ook geen sprake van mogelijke significante negatieve effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het project kan op basis van de gehanteerde uitgangspunten en werkwijze doorgang vinden in het kader van gebiedsbescherming (stikstof). Vervolgstappen zijn niet aan de orde. Er is geen sprake van een natuurvergunningsplicht."

**Conclusie:** Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

#### 4.10. Flora en fauna

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming.

##### *Analyse Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Brabant. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om stikstofdepositie. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden namelijk niet toenemen. Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar. Om de effecten van onderhavig plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat er geen depositie op Natura-2000 gebieden plaatsvindt, zie de vorige paragraaf.

Daarnaast geldt gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dat de verstoring door licht, geluid en optische verstoringen die voortvloeien uit het plan niet voor significante gevolgen zorgen.

##### *Soortenbescherming*

Bij ontwikkeling van het initiatief kunnen natuurwaarden in het gebied verstoord worden. Het betreft hier de verbouwing van een bestaand pand. Uit inspectie door de architect is gebleken dat er geen gebouwbewonende soorten in het pand aanwezig zijn.

##### **Conclusie**

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

#### 4.11. Waterhuishouding

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder meer aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter te worden vastgehouden. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, per 1 juli 2008 verankerd in artikel 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt onder andere voor het vaststellen van een bestemmingsplan, of een wijzigings- en uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a en b Wro. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in

ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

#### *Waterbeheerplan waterschap Aa en Maas*

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

#### *Keur*

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

#### *Beoordeling:*

De locatie is opgenomen in de Keur. In deze gebieden mogen geen ingrepen plaatsvinden die negatieve gevolgen hebben op de natte natuur. Omdat het hier een herontwikkeling van een bestaand pand binnen bestaand stedelijk gebied betreft is dit niet van toepassing. Daarnaast "Het plan ligt in een reserveringsgebied voor waterberging. Dit is een gebied dat mogelijk in de toekomst noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan. Grootschalige kapitaalintensieve functies zijn in dergelijke gebieden niet toegestaan, omdat deze ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van een reserveringsgebied. Hierbij gaat het om activiteiten met over het algemeen een groot ruimtebeslag die, wanneer eenmaal gevestigd, moeilijk verplaatsbaar zijn, schadegevoelig zijn en ten koste gaan van de (potentieel beschikbare) ruimte voor waterberging. Als kan worden aangetoond dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren gaat, niet tot hogere realisatiekosten voor waterberging leidt, of bij de inrichting voldoende rekening is gehouden met hogere inundatiekansen, dan zijn er toch bouw mogelijkheden. Het betreft

de herontwikkeling van een bestaand pand binnen bestaand stedelijk gebied, daarom is de ontwikkeling mogelijk.

*Conclusie:*

In zijn opzet voldoet het plan aan de eisen van het waterbeheerplan, omdat hier gaat om een kleinschalige herontwikkeling van een bestaande locatie en er is geen toename van verharding.

*Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Dit betreft:

1. Wateroverlastvrij bestemmen Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Reactie: Het betreft hier een herontwikkeling van een bestaande locatie.

2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Reactie: Het schoon hemelwater wordt gescheiden aangeboden op het aanwezige stelsel.

3. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering -afvoer" In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden - bergen - afvoeren") doorlopen.

Reactie: het betreft hier een herontwikkeling van een bestaande locatie, toch wordt het schoonwater afgekoppeld en gescheiden aangeboden. Omdat het een kleinschalige herontwikkeling van een cultuurhistorisch pand is het hergebruik niet van toepassing.

4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.

Reactie: het betreft hier een herontwikkeling van een bestaande locatie, de locatie wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld omdat de hoeveelheid verharding niet toe neemt (maar zelfs afneemt met  $\pm 300m^2$ ).

5. Water als kans "Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur"). Dat is erg jammer, want "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan.

Reactie: Door het toepassen van sedumdaken op de bergingen en het plaatsen van een aantal regentonnen wordt het water gedeeltelijk vastgehouden en hergebruikt.

6. Meervoudig ruimtegebruik "Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m2 als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken.

Reactie: Door het toepassen van sedumdaken op de bergingen en het plaatsen van een aantal regentonnen wordt het water gedeeltelijk vastgehouden en hergebruikt.

7. Voorkomen van vervuiling Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan.

Reactie: Door de schaal van de ontwikkeling (herontwikkeling van een bestaand pand) is geen vervuiling te verwachten.

8. Waterschapsbelangen Er zijn „waterschapsbelangen“ met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende: a) ruimteclaims voor waterberging b) ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel c) aanwezigheid en ligging watersysteem d) aanwezigheid en ligging waterkeringen e) aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap. Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de voorschriften en de plankaart aandacht besteed moeten worden.

Reactie: het betreft hier een kleinschalige herontwikkeling van een bestaande locatie, het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en gescheiden aangeboden. Extra ruimteclaims zijn niet van toepassing

#### Gevolgen voor de waterhuishouding

Er is een toename van de hoeveelheid afvalwater. De rioleringssituatie verandert in kwantiteit maar ook in termen van verbouwing. Er is geen sprake van een nieuwe situatie en een toename van verhard oppervlak. De herontwikkeling is te beschouwen als hydrologisch neutraal.

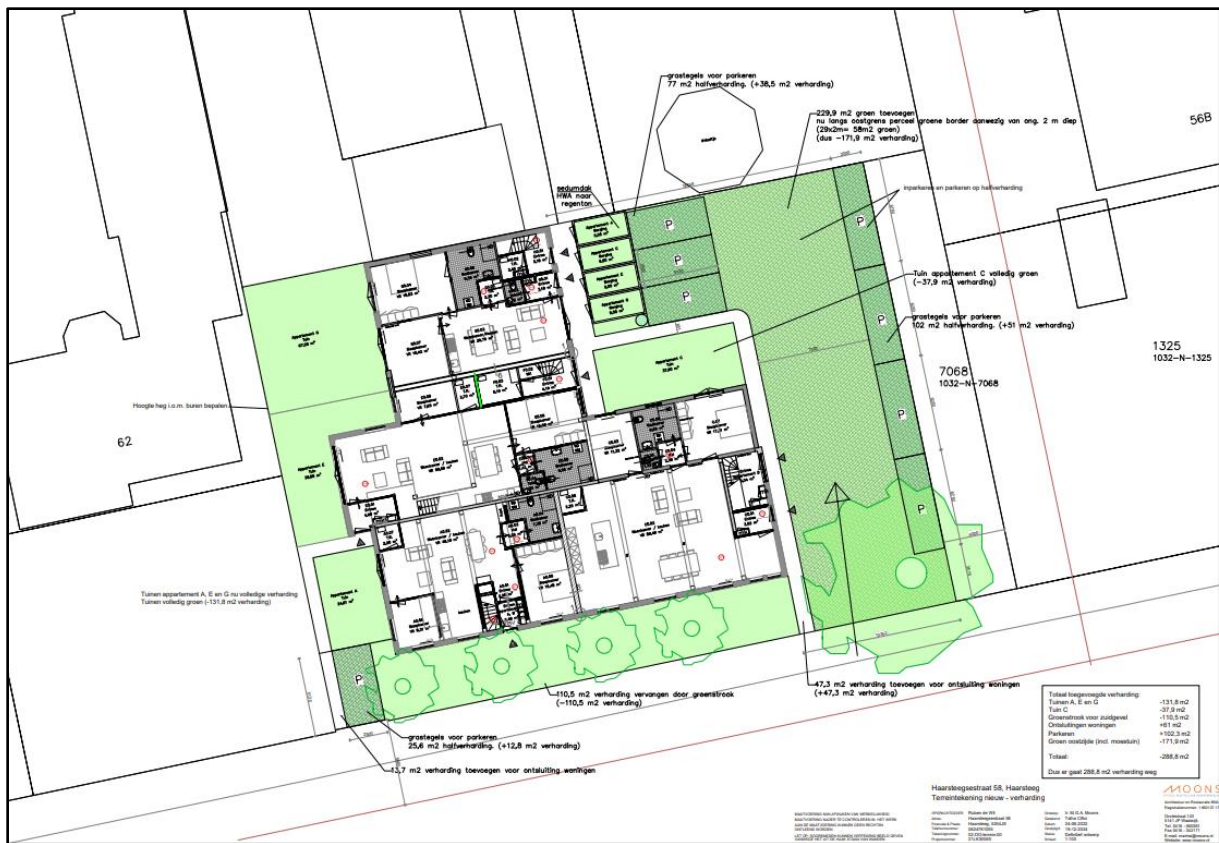
#### *Waterberging*

De bodemkundige hoofdeenheid van de locatie kan worden gekenmerkt als een overgang tussen zand en klei. De locatie ligt op de dekzand rug met fijn zand(zandgronden). Op basis van de wateratlas van de Provincie Noord-Brabant wordt het plangebied gekenmerkt als geschikt voor infiltratie.

De regionale grondwaterstromingsrichting van het eerste watervoerende pakket is overwegend noordwestelijk.

Voor het plangebied zijn geen representatieve peilbuisgegevens beschikbaar.

Conform de wateratlas van de provincie Noord-Brabant kent het buitengebied direct nabij het plangebied een grondwatertrap III met een GHG gelegen rond de 50 cm-mv en de GLG dieper 120 cm-mv. Voor deze watertoets wordt in deze bestaande situatie op het lint/dekzandrug uitgegaan van een GHG-situatie van 50 cm -mv. en er is sprake van kwel.



Kaart van de verhouding verhard onverhard (bron Moons architecten)

Door het verhard oppervlak niet te laten toenemen, bestaand verhard oppervlak te vergroenen en zo verhard oppervlak van elders ruimschoots te compenseren neemt het verhard oppervlak af met 320m<sup>2</sup>. De herontwikkeling is te beschouwen als hydrologisch neutraal.

### Riolering

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Omdat het gaat om een herontwikkeling van een bestaand pand in bestaand stedelijk gebied zal het aanbod van vuilwater mogelijkwerijns zorgen voor een toename in het aanbod van vuilwater op bestaande het riool.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

Er sprake van een herontwikkeling van bestaande bebouwing en het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het gebruik van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC blijft achterwege.

Het plangebied grenst niet aan waterkeringen en ligt niet in het winterbed van een rivier.

Het plangebied is gesitueerd in een attentiegebied, zoals vastgelegd in de Keur van het waterschap. De attentiegebieden vormen de buffers tussen de natte natuurparels en hun omgeving. Binnen deze zones dienen hydrologische verschillen tussen natte natuurparels en omgeving opgevangen te worden. Ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding van het beschermd gebied zijn niet toegestaan. Activiteiten in deze gebieden zijn daarom meestal vergunning plichtig.

Vanwege de ligging in het attentiegebied is mogelijk een watervergunning nodig is voor de infiltratievoorziening.

### *Conclusie*

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Vanuit waterhuishouding bestaan er geen bezwaren tegen de herontwikkeling van het pand. Voor de bedrijfswoning verandert er niets.

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1. Economische uitvoerbaarheid**

De verbouw op het perceel komt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente heeft hierin geen financiële positie. Er vinden geen aanpassing van het openbaar gebied plaats.

Ten aanzien van eventuele planschade geldt dat niet op voorhand te bepalen is of, en zo ja, in welke vorm deze zich voordoet. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst tegemoetkoming in schade gesloten. In de overeenkomst tegemoetkoming in schade is bepaald dat schade als gevolg van onderhavig bestemmingsplan, welke op de voet van afdeling 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door initiatiefnemer.

Op grond van de nota Kostenverhaal gemeente Heusden 2022, vastgesteld op 20 december 2022 door de gemeenteraad, worden kosten bovenwijkse voorzieningen in rekening gebracht. Tevens dient een bijdrage in het Fonds Sociaal te worden betaald. Deze bedraagt € 10,- per m<sup>2</sup> uitgeefbaar. M.b.t. de betaling van deze kosten wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is, is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld.

**Conclusie:** Het plan is economisch uitvoerbaar.

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De initiatiefnemer heeft zijn burens geïnformeerd over zijn plannen op 13 februari 2023 en aanvullend op 2 maart 2023. Over het algemeen was de reactie van omwonenden positief op het plan. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij het plan gevoegd. Met de achterbuurman is een overeenkomst gesloten dat deze instemt met de bestemmingswijziging en dat hij zijn pand niet als horeca zal gebruiken.

## **6. Juridische aspecten**

### **6.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

## 6.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

#### *Wijze van meten (artikel 2)*

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

#### *Tuin (artikel 3)*

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen. Op en in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Deze bestemming is ook aan de westkant van het perceel gelegd om uitbreiding van het bestaand pand richting de manege onmogelijk te maken.

#### *Wonen (artikel 4)*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van beroep of bedrijf aan huis. Er is sprake van één vrijstaande woning en 8 appartementen in een bestaand pand.

#### *Waarde - Archeologie 2 (artikel 5)*

Het gehele plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Derhalve is binnen het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing, die de verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek legt op ontwikkelingen waarbij de bodemingreep meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt en dieper dan 50 cm.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

#### *Anti-dubbeltelregel (artikel 6)*

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat regels om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De bepaling met deze formulering is verplicht gesteld in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

#### *Algemene bouwregels (artikel 7)*

In dit artikel is de regeling aangaande de bestaande maten en ondergronds bouwen opgenomen.

#### *Algemene gebruiksregels (artikel 8)*

In de Algemene gebruiksregels is bepaald dat gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte niet is toegestaan. Tot slot is opgenomen dat

de huisvesting van meer dan 5 personen in onzelfstandige wooneenheden in 1 woning niet is toegestaan. Het gebruiksverbod zelf is geregeld in artikel 7.10 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening).

Onder Afwijken van de gebruiksregels zijn enkele afwijkingen opgenomen (bijvoorbeeld afhankelijke woonruimten en onzelfstandige woonruimten). Onder voorwaarden kan dit type gebruik aanvaardbaar worden geacht. Het toetsingskader is uitgewerkt in de regels en overgenomen uit het parapluplan Wonen

#### *Algemene afwijkingsregels (artikel 9)*

In dit artikel zijn in aanvulling op het afwijken van de bouwregels in de verschillende bestemmingen nog een aantal algemene regels om af te wijken van het bestemmingsplan opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

#### *Parkeerregeling (artikel 10)*

De parkeerbepaling is opgenomen in artikel 10 van dit bestemmingsplan. De bepaling is overgenomen van het parapluplan parkeren. De bepaling verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar de Nota Parkeernormen. Het parkeernormenbeleid is een dynamisch document en bijstelling van het beleid is met enige regelmaat noodzakelijk. Omdat het niet doelmatig is hiervoor telkens een nieuw bestemmingsplan op te stellen voorziet de regeling in een dynamische verwijzing naar de parkeernormen.

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht (artikel 11)*

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen.

Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand gebruik dat in strijd met het bestemmingsplan is.

#### *Slotregel (artikel 12)*

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## **Bijlagen**

1. Akoestisch onderzoek
2. Geuronderzoek
3. Stikstofonderzoek
4. Verslag omgevingsdialoog