

Nota Wijzigingen

Behorende bij



Bestemmingsplan ‘Lambertusstraat 11 Hedikhuizen en Oude Haven 31a Haarsteeg’

Vastgesteld in de raadsvergadering van 24 juni 2025

Inleiding

Er zijn enkele wijzigingen noodzakelijk, enerzijds door de ingediende zienswijzen en anderzijds door ambtshalve overwegingen. In de matrix op de volgende pagina's staat op welke punten het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
1.	Toelichting, regels en verbeelding	Zienswijze 1 van provincie Noord-Brabant.	Het plangebied is vergroot door het toevoegen van het bestaande bedrijf. Dit is verwerkt in de Toelichting, in de regels en op de verbeelding. Zie bijlage a en b (bij deze Nota wijzingen).
2.	Toelichting	Zienswijze 2 van provincie Noord-Brabant.	In paragraaf 4.2.2.1.2 van de Toelichting is verwezen naar het certificaat van aankoop van de titel. Het certificaat is toegevoegd als bijlage 14 bij de Toelichting.
3.	Toelichting	Zienswijze 1 en 3 van Waterschap Aa en Maas.	Paragraaf 5.3.3, 5.3.4 en 5.3.5 van de Toelichting is aangevuld met een verduidelijking van de beoogde waterberging. Zie bijlage d. Bijlage 11 bij de Toelichting is vervangen door de aangepaste watermemo (locatie Lambertusstraat 11).
4.	Verbeelding	Zienswijze 2 van Waterschap Aa en Maas.	Op de verbeelding (locatie Oude Haven 31a) is de aanduiding 'bijgebouwen' in noordelijke richting met 1 meter opgeschoven. Zie bijlage c. Paragraaf 5.3.3, 5.3.4 en 5.3.5 van de Toelichting is aangevuld met een motivering van de bovengenoemde wijziging. Zie bijlage d. Bijlage 12 bij de Toelichting is vervangen door de aangepaste watermemo (locatie Oude Haven 31a).
5.	Toelichting, regels en verbeelding	Zienswijze 4 van Waterschap Aa en Maas.	Artikel 8.1, lid a van de regels is als volgt aangevuld (rood gemarkeerd): Leiding – Water 8.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de volgende doeleinden: a. de aanleg, instandhouding en/of bescherming van ondergrondse watertransportleidingen en rioolleidingen; Op de verbeelding (locatie Oude Haven 31a) is de aanduiding 'bijgebouw' in oostelijke richting verkleind. Zie bijlage c. In paragraaf 5.3.5 van de Toelichting is opgenomen dat het vuile afvalwater wordt gescheiden van het schone hemelwater.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
6.	Toelichting	Ambtshalve wijziging naar aanleiding van overleg met het waterschap. Hieruit volgt dat ook het woonperceel 'Oude Haven 31' middels deze ontwikkeling afgekoppeld wordt van de bestaande hemelwaterafvoer. Dit omdat het planvoornemen wordt gezien als één ontwikkeling. In de watermemo (locatie Oude Haven 31a) is de afkoppeling en de noodzakelijke hemelwatervoorziening van de Oude Haven 31 toegevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader gemotiveerd. In de verordening Fysieke leefomgeving is deze afkoppeling geborgd.	In bijlage 12 watermemo (locatie Oude Haven 31a) en paragraaf 5.3 Waterparagraaf van de Toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage d) is nader gemotiveerd dat ook de berging van het bestaande verharde oppervlak van het perceel 'Oude Haven 31' wordt afgekoppeld.
7.	Toelichting	Ambtshalve wijziging naar aanleiding van overleg met het waterschap. Hieruit volgt dat de bestaande bedrijfslocatie 'Lambertusstraat 11' zal worden afgekoppeld van de bestaande afvoer op de riolering (met uitzondering van het water dat valt op de waterdichte vloer). Voor de waterdichte vloer is gemotiveerd dat dit niet gebeurt, omdat niet kan worden aangetoond dat dit water schoon genoeg is om te laten infiltreren (op basis van vergunning). De overige perceeldelen zullen worden afgekoppeld en worden afgewenteld op infiltratiekratten en bovengrondse waterberging. In de watermemo (locatie Lambertusstraat 11) en toelichting van het bestemmingsplan is dit nader gemotiveerd. In de verordening Fysieke leefomgeving is deze afkoppeling geborgd.	In bijlage 11 watermemo (locatie Lambertusstraat 11) en paragraaf 5.3 Waterparagraaf van de Toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage d) is nader gemotiveerd dat ook de berging van het bestaande verharde oppervlak van het perceel 'Lambertusstraat' wordt afgekoppeld.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
8.	Regels	Zienswijze 1.2	Artikel 4.1 van de regels is aangepast, zodat alleen ondergeschikte detailhandel in ter plaatse geproduceerde/vrijkomende circulaire bouwmaterialen is toegestaan. Zie bijlage b.
9.	Toelichting	Zienswijze 1.2	Paragraaf 3.3 Verkeer en parkeren van de Toelichting is aangepast ten aanzien van de verkeersgeneratie. Zie bijlage e.
10.	Regels	Zienswijze 1.6	In artikel 4.4 van de regels is een gebruiksregeling (4.4.1) toegevoegd om te borgen dat het laden en lossen alleen inpandig plaatsvindt. Zie bijlage b. Artikel 4.4.1 t/m 4.4.3 zijn doorgenummerd in respectievelijk 4.4.3 t/m 4.4.5.
11.	Regels	Zienswijze 2.2	In artikel 4.4 van de regels is een gebruiksregeling (4.4.2, sub a) toegevoegd om te borgen dat het gebruik van een puinbreker niet is toegestaan. Zie bijlage b. Artikel 4.4.1 t/m 4.4.3 zijn doorgenummerd in respectievelijk 4.4.3 t/m 4.4.5.
12.	Regels	Zienswijze 2.14	In artikel 4.4 van de regels is een gebruiksregeling (4.4.2, sub b) toegevoegd om te borgen dat buitenopslag niet is toegestaan. Zie bijlage b. Artikel 4.4.1 t/m 4.4.3 zijn doorgenummerd in respectievelijk 4.4.3 t/m 4.4.5.
13.	Verbeelding en regels	Zienswijze 10.4	Op de verbeelding is het bouwvlak aangepast. Zie bijlage a. Artikel 11.2 Ondergronds bouwen van de regels is als volgt aangepast (toevoegen lid c): c. de ondergrondse bouwwerken mogen geen voor mensen toegankelijke ruimten betreffen.
14.	Toelichting	Zienswijze 10.5	Paragraaf 4.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. Zie bijlage f
15.	Regels	Zienswijze 10.6	Artikel 5.2 van de planregels is als volgt aangepast:

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
			5.2 Bouwregels 5.2.1 Gebouwen Op of in deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd, uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen. Voor deze gebouwen gelden de volgende bepalingen: a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²; b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m. 5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen: a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m. b. de hoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m.
16.	Toelichting	Zienswijze 10.11	Het stikstofdepositie-onderzoek is aangepast. Bijlage 9 bij de Toelichting is vervangen door de aangepaste versie.
17.	Regels	Zienswijze 10.13	Aanpassing regels tav opwek zonne-energie. Zie bijlage b.
18.	Toelichting en regels	Ambtshalve wijziging Naar aanleiding van de aanpassing van Paragraaf 3.3 Verkeer en parkeren van de Toelichting is het aantal benodigde parkeerplaatsen opnieuw inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat er moet worden voorzien in minimaal 25 parkeerplaatsen op eigen terrein. Artikel 2.4.2 van de regels is hierop aangepast.	Paragraaf 3.3 Verkeer en parkeren van de Toelichting is aangepast ten aanzien van parkeren. Zie bijlage e. Artikel 2.4.2 is aangepast. Zie bijlage b.
19.	Toelichting	Ambtshalve wijziging Naar aanleiding van de aanpassing van Paragraaf 3.3 Verkeer en parkeren van de Toelichting zijn de resultaten hiervan doorgevoerd in de rapportage akoestisch onderzoek industrielawaai en het stikstofdepositie-onderzoek.	Bijlage 6 bij de Toelichting is vervangen door de aangepaste versie akoestisch onderzoek industrielawaai. Paragraaf 5.1.2.2.1 van de Toelichting is aangepast naar aanleiding van bovengenoemde wijziging. Bijlage 9 bij de Toelichting is vervangen door de aangepaste versie stikstofdepositie-onderzoek.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
20.	Toelichting	Ambtshalve wijziging In de Toelichting bij gemeentelijk beleid is abusievelijk verwezen naar de Structuurvisie (paragraaf 4.3.1). Na vaststelling van de Omgevingsvisie Heusden 2023 geldt deze niet meer. Deze paragraaf wordt vervangen door een beschrijving van de Omgevingsvisie en een toets van voorliggend plan aan deze visie.	In de Toelichting is de naam van paragraaf 4.3.1 Structuurvisie (deze geldt niet meer) vervangen door Omgevingsvisie Heusden 2023. De tekst is vervangen door een beschrijving van de Omgevingsvisie en een toets van voorliggend plan aan deze visie. Zie bijlage g.
21.	Regels	Ambtshalve wijziging Om ook andere vormen van duurzame energie mogelijk te maken zijn de regels aangepast. Ook in de bouwregels is een aanpassing gedaan om in de aanleg van voorzieningen voor de opwek van duurzame energie te kunnen voorzien.	In artikel 4.4.1 en 4.2.3 zijn bepalingen toegevoegd ten aanzien van duurzame energie. In artikel 4.4.4. is het woord 'zonne-energie' vervangen door 'duurzame energie'. Zie bijlage b.
22.	Regels	Ambtshalve wijziging In artikel 4.4.1 t/m 4.4.3 (doorgenummerd in respectievelijk 4.4.3 t/m 4.4.5) van de regels wordt verwezen naar de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze wet bestaat niet meer sinds 1-1-2024. Dit wordt verwijderd.	In artikel 4.4.3 t/m 4.4.5 is de tekst ', als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,' verwijderd. Zie bijlage b.
23.	Bijlage 1 bij Toelichting en regels	Ambtshalve wijziging Abusievelijk was in het ontwerp bestemmingsplan een verkeerde versie van het beplantingsplan opgenomen (). Het beplantingsplan is zowel Bijlage 1 bij de Toelichting als bij de regels. De juiste versie wordt toegevoegd.	Bijlage 1 bij de Toelichting en Bijlage 1 bij de regels is vervangen door de juiste versie van het beplantingsplan. Zie bijlage h.

Bijlage a: Aanpassing verbeelding voor locatie Lambertusstraat 11



LEGENDA



plangebied

BESTEMMINGEN



Bedrijf



Groen

VERKLARING



kadastrale situatie



Leiding - Water



Waarde - Archeologie 3

AANDUIDINGEN



bouwvlak



specifieke vorm van bedrijf - bestaand



specifieke vorm van bedrijf - uitbreiding



overige zone - schootsvelden



overige zone - voorwaardelijke verplichting



C = maximum bebouwingspercentage

VG01	12-05-2025		RVHE	-
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.

Locatie Lambertusstraat 11, Hedikhuizen

Onderdeel
Verbeelding | NL.IMRO.0797.LambertusOudehaven-VG01

Opdrachtgever
A.J.V.D. Dungen Reheer B.V.

Hambaken
Pc

Bijlage b: Aanpassing regels

In Artikel 1 zijn de volgende begrippen toegevoegd (artikelen daarna zijn doorgenummerd):

1.26 circulaire bouwmaterialen

Materialen die zijn ontworpen en geproduceerd met het oog op hergebruik, recycling en minimale milieubelasting gedurende hun levenscyclus.

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.43 ondergeschikte detailhandel

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten

Artikel 4 is aangepast (wijzigingen in rood):

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bestaand' op- en overslag en het bewerken van bouw- en sloopafval;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - uitbreiding' opslag containers en opslag en het (machinaal) bewerken van circulaire bouwmaterialen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - uitbreiding': tevens ondergeschikte detailhandel uitsluitend in de vorm van ter plaatse geproduceerde/vrijkomende circulaire bouwmaterialen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen;
- g. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. voorzieningen ten behoeve van de opwek van duurzame energie, met uitzondering van windturbines.

4.1.2 Aantal bedrijven

Per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijf als bedoeld in lid 4.1.1 onder a en b toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander maximum bebouwingspercentage is aangegeven.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen dienen te worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- d. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m²;

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving wordt alleen verleend als is aangetoond dat in aanvulling op de bestaande parkeerplaatsen wordt voorzien in minimaal 25 parkeerplaatsen op eigen terrein overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurde inrichtingstekening.

4.2.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving wordt alleen verleend als is aangetoond dat op eigen terrein wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening overeenkomstig de berekeningsmethode van de Keur danwel het daarop afgestemde gemeentelijke beleid.

4.2.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' wordt alleen verleend als is aangetoond dat de landschapsmaatregelen, zoals opgenomen in Bijlage 1, binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

4.2.7 Voorwaardelijke verplichting opwek duurzame energie

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen op ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' wordt alleen verleend als is aangetoond dat de opwek van duurzame energie met een zodanige omvang dat sprake is van energieleverende bouw, binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is aangevangen.

4.3 Nadere eisen

(ongewijzigd)

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1. Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding' is laden en lossen uitsluitend in pandig toegestaan.

4.4.2. Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende bepalingen:

- a. het gebruik van een puinbreker is niet toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding' is opslag anders dan in een gebouw of onder een overkapping niet toegestaan.

4.4.3. Parkeren

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van de parkeervoorziening zoals bedoeld in 4.2.4.

4.4.4. Waterberging

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van de parkeervoorziening zoals bedoeld in 4.2.5.

4.4.5. Landschappelijke inpassing

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals bedoeld in 4.2.6.

4.4.6. Opwek duurzame energie

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van de opwek van duurzame energie zoals bedoeld in 4.2.7.

4.4.5. Beëindiging bedrijfsactiviteiten

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen:

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting', zonder de sloop van de bedrijfsgebouwen en het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Oude Haven N3137 (nummer 31A) te Haarsteeg.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning op het perceel Oude Haven N3137 (nummer 31A) te Haarsteeg de bedrijfsgebouwen gesloopt zijn en de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

(ongewijzigd)

Bijlage c: Aanpassing verbeelding voor locatie Oude Haven 31a



LEGENDA



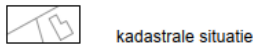
BESTEMMINGEN



AANDUIDINGEN



VERKLARING



VG01	07-08-2024		RVHE	-
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Pi

Locatie Oude Haven 31a, Haarsteeg

Onderdeel
Verbeelding | NL.IMRO.0797.LambertusOudehaven-VG01

Opdrachtgever
A.J. V.D. Dungen Beheer B.V.

Hambak

Bijlage d: Aanpassing Hoofdstuk 5.3 Waterparagraaf van de Toelichting

De volgende artikelen zijn aangepast (wijzigingen Oude Haven in groen, wijzigingen Lambertusstraat in geel):

5.3.3.3 Grondwater

5.3.3.3.1 Lambertusstraat 11, Hedikhuisen

De locatie van de ontwikkeling ligt in een poldergebied. Dit houdt in dat het water in de watergangen niet vanzelf af stroomt maar met behulp van pompen het gebied uit wordt gepompt. De watergangen in een poldergebied worden met behulp van stuwen en gemalen op een bepaald niveau gehouden. Het peil dat in een watergang wordt aangehouden is afhankelijk van in welk peilgebied de watergang ligt. De watergangen in de omgeving van het projectgebied liggen in peilgebied IIIT, waarin het zomerpeil NAP + 0,89 m is en het winterpeil NAP + 0,77 m is. De grondwaterstand is afhankelijk van het waterpeil dat wordt aangehouden in de omliggende watergangen. Het hoogste waterpeil dat in deze watergangen wordt aangehouden is het zomerpeil van NAP + 0,89 m. Door de capillaire werking van de bodem zal de hoge grondwaterstand van het projectgebied iets hoger liggen dan dit peil.

De gemeente Heusden heeft een kaart aangeleverd met isohypselijnen van de GHG. Hieruit blijkt dat de GHG rond NAP +1,6 m ligt. Het maaiveld van het perceel heeft een minimale hoogte van circa NAP + 2,0 m. Ter plekke van de bebouwing is het maaiveld hoger en ligt dit op circa NAP + 2,5 m.

5.3.3.3.2 Oude Haven 31a, Haarseeg

De locatie van de ontwikkeling ligt in een poldergebied. Dit houdt in dat het water in de watergangen niet vanzelf af stroomt maar met behulp van pompen het gebied uit wordt gepompt. De watergangen in een poldergebied worden met behulp van stuwen en gemalen op een bepaald niveau gehouden. Het peil dat in een watergang wordt aangehouden is afhankelijk van in welk peilgebied de watergang ligt. De watergangen in de omgeving van het projectgebied liggen in peilgebied IIIM, waarin het zomerpeil NAP + 0,9 m is en het winterpeil NAP + 0,7 m is. De grondwaterstand is afhankelijk van het waterpeil dat wordt aangehouden in de omliggende watergangen. Het hoogste waterpeil dat in deze watergangen wordt aangehouden is het zomerpeil van NAP + 0,9 m. Door de capillaire werking van de bodem zal de hoge grondwaterstand van het projectgebied iets hoger liggen dan dit peil.

De gemeente Heusden heeft een kaart aangeleverd met isohypselijnen van de GHG. Hieruit blijkt dat de GHG rond NAP +1,2 m ligt. Het maaiveld van het perceel heeft een minimale hoogte van circa NAP + 1,8 m. Dit houdt in dat de GHG hier circa 0,6 m beneden maaiveld ligt.

5.3.4 Hemelwater

5.3.4.1 Lambertusstraat 11, Hedikhuizen

Kragten heeft een memo opgesteld aangaande de GHG en de hemelwaterberging, memo "Bepaling GHG en compensatie Lambertusstraat 11, Heusden" (15 april 2025, HSD020). De memo is bijgevoegd als bijlage 11.

Huidig verhard oppervlak

Bij het bepalen van het bestaande verharde oppervlak dient rekening gehouden te worden met de vloestofdichte vloeren. Het hemelwater wat op de vloestofdichte vloeren valt wordt opgevangen met een olie- en vetafscheider in de bunker. Vanuit hier wordt het water gedoseerd geloosd op de persleiding. Deze waterdichte vloer is aangelegd in verband met de activiteiten die hier plaatsvinden. Milieutechnisch gezien is het niet gewenst om dit af te koppelen. Het hemelwater wat door de olie-afscheider is gegaan is namelijk niet schoon genoeg om in de bodem te laten infiltreren.

Het hemelwater wat op de overige oppervlakken valt wordt via een andere bunker en een slibvangput geloosd op het oppervlaktewater. Dit systeem kan ook niet losgekoppeld worden omdat dit onder de vloestofdichte vloeren door loopt.

De bestaande woning is niet aangesloten op deze vloer. Hier is het wel mogelijk om dit oppervlak in de nieuwe situatie af te koppelen. Aan de hand van lucht- en obliekfoto's is dit verhard oppervlak in beeld gebracht. Hier is circa 1.050 m² verharding aanwezig.

Nieuw verhard oppervlak

Kragten concludeert dat aan de hand van het schetsontwerp het toekomstig verhard oppervlak van de ontwikkeling is vastgesteld (6.830 m²).

Met de gemeente is afgesproken dat hemelwaterberging aangelegd dient te worden voor de verharding in de nieuwe situatie. Hierbij is de verharde oppervlak van de vloestofdichte vloer niet meegenomen in verband met de activiteiten die hier plaatsvinden en verontreinigd water. Bij een bergingseis van 60 mm dient bij deze ontwikkeling circa 473 m³ geborgen te worden.

Uitwerking waterberging

De GHG ligt dicht onder het maaiveld, waardoor de bergingsvoorziening bovengronds uitgevoerd dient te worden. De bodem van de bergingsvoorziening mag namelijk niet dieper dan de GHG komen te liggen. Dit houdt in dat de onderkant van een bergingsvoorziening niet dieper dan NAP + 1,6 m mag komen te liggen.

De hemelwaterberging kan op verschillende manieren worden ingevuld op het terrein. In dit geval is er gekozen om de hemelwaterberging voor het nieuwe verhard oppervlak in de fundering van het nieuw aan te leggen gebouw aan te brengen. Dit kan bijvoorbeeld met infiltratiekratten of systemen zoals Rockflow.

De nieuwbouw wordt 0,3 m hoger dan de openbare weg aangelegd. De openbare weg voor het terrein van Lambertusstraat 11 ligt op NAP + 2,4 m. De nieuwbouw komt hiermee dus op circa NAP + (2,4 + 0,3 =) 2,7 m te liggen. Dit is dus 1,1 m hoger dan de GHG. Rekening houdend met een vloerconstructie van 0,3 m, is er 0,8 m ruimte voor de ondergrondse waterberging.

Kratten en Rockflow hebben beide een hoeveelheid vrije ruimte van circa 95 %. Dit houdt in dat 95 % van het volume van de infiltratievoorziening gebruikt kan worden om water te bergen. De overige 5 % wordt ingenomen door de constructie van de voorziening zelf. Hierdoor kan er dus per 1 m³ aan bergingsvoorziening, 0,95 m³ aan water worden geborgen. Rekening houdend met een dikte van een kratten of Rockflow pakket van 0,6 m (hiermee wordt er 0,2 m boven de GHG gebleven), dient er om 410 m³ water te bergen circa (410 m³ / 0,6 m / 95 % =) 720 m² aan kratten of Rockflow aangelegd te worden. In onderstaande afbeelding is een voorbeeld gegeven van hoeveel ruimte dit inneemt onder de nieuwbouw. Hieruit valt dus op te maken dat er maar onder een klein deel van de nieuwbouw berging aangelegd hoeft te worden en dat er dus ruim voldoende ruimte is voor de aanleg van een ondergrondse voorziening.



VOORSTEL HE MELWATERBERGING

Met de gemeente is afgesproken dat hemelwaterberging aangelegd dient te worden voor de verharding in de nieuwe situatie. Dus ook voor de delen die niet bestemmingsplan technisch veranderen. Hierbij hoeft het verharde oppervlak van de vloeiende vloer niet meegenomen te worden in verband met de activiteiten die hier plaatsvinden en verontreinigd water. De waterberging voor het bestaande verhard oppervlak kan oppervlakkig worden ingevuld aan de voorzijde van de woningen. Bij een oppervlak van circa 350 m², een diepte van 0,2 m en taluds van 1:3 kan er bij de woningen (het huidige verhard oppervlak) circa 65 m³ geborgen worden.

5.3.4.2 Oude Haven 31a, Haarsteeg

Kragten heeft een memo opgesteld aangaande de GHG en de hemelwaterberging, memo "Bepaling GHG en compensatie Oude Haven 31, Haarsteeg" (13 juni 2024, HSD020). De memo is bijgevoegd als bijlage 12.

Huidig verhard oppervlak

Door de gemeente is aangegeven dat het woonperceel 'Oude Haven 31' ook bij deze ontwikkeling hoort en dat deze afgekoppeld dient te worden. Aan de hand van lucht- en obliekfoto's is het huidige verhard oppervlak van het perceel in beeld gebracht. Op het perceel is in de huidige situatie circa 4.550 m² verharding aanwezig.

Nieuw verhard oppervlak

Aan de hand van het schetsontwerp is het toekomstig verhard oppervlak van de ontwikkeling vastgesteld. Dit heeft een oppervlak van circa 1.255 m². Daarnaast is er voor het westelijk perceel aangenomen dat er nog 100 m² aan verharding in de tuin wordt aangelegd. Voor de toekomstige situatie van het oostelijk perceel is dit niet aan de orde, omdat hier verder niks verandert ten opzichte van de huidige situatie. Dit resulteert in een totaal verhard oppervlak van circa 1.355 m².

Dit houdt in dat met de voorziene ontwikkeling het verhard oppervlak met circa $(4.550 - 1.355 =) 3.195 \text{ m}^2$ afneemt. Volgens het beleid van de gemeente dient er hemelwaterberging aangelegd te worden voor de verharding in de nieuwe situatie. Het gaat hierbij over een oppervlak van 1.355 m². Hierover dient 60 mm berging aangelegd te worden, wat resulteert in een waterbergingsopgave van circa $(1.355 * 0,06 =) 81 \text{ m}^3$.

Uitwerking waterberging

De GHG ligt dicht onder het maaiveld, waardoor de bergingsvoorziening bovengronds uitgevoerd dient te worden. De bodem van de bergingsvoorziening mag namelijk niet dieper dan de GHG komen te liggen. Dit houdt in dat de bergingsvoorziening maximaal 0,6 m diep mag zijn.

Binnen het projectgebied is voldoende groen aanwezig om het hemelwater oppervlakkig op te vangen. Door bijvoorbeeld een gebied te verlagen kan er water worden geborgen. Voor de berging is een onderscheid gemaakt tussen de 2 percelen. Verder is voor de berging uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Taluds van 1:3
- Diepte van 0,4 m

Bij een oppervlak van circa 210 m² kan er op het westelijk perceel circa 55 m³ geborgen worden. Bij een oppervlak van circa 105 m² kan er op het oostelijk perceel circa 29 m³ geborgen worden. In totaal is dit namelijk circa 84 m³. Dit voldoet aan de bergingsopgave. In plaats van een wat diepere maaiveldverlaging kan er ook voor gekozen worden om een groter oppervlak wat ondieper te verlagen. In overleg met het waterschap kan eventueel een vertraagde leegloop op de A-watergang aangesloten worden.

Ligging bestaande ontluuchtingsleiding

Tijdens een overleg met het waterschap en de gemeente is vastgesteld dat er een ontluuchtingsleiding op het perceel ligt (de groene leiding op onderstaande afbeelding). Het waterschap heeft aangegeven dat het niet wenselijk is dat er gebouwen op deze leiding staan. In de nieuwe situatie wordt hiermee rekening gehouden; het bijgebouw zal ten minste 1 m van deze leiding vandaan liggen. Op de verbeelding (juridisch) is dit zichtbaar; in het huidige ontwerp nog niet, maar hier wordt dus wel rekening mee gehouden.



LIGGING ONTLUCHTINGSLEIDING (GROEN)

5.3.5 Afvalwater

Het vuile afvalwater wordt gescheiden van het schone hemelwater (conform de werkwijze zoals opgenomen in de watermemo's). Het vuile afvalwater (zijnde geen hemelwater) zal worden geloosd op de bestaande rioleringsnetwerk (Lambertusstraat en Oude Haven). De precieze wijze uitwerking hiervan vindt plaats ten tijde van de vergunningsaanvraag

Bijlage e: Aanpassing paragraaf 3.3 Verkeer en parkeren van de Toelichting

Paragraaf 3.3 is in zijn geheel aangepast:

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Lambertusstraat 11, Hedikhuizen

3.3.1.1 Ontsluiting

Het voorliggende initiatief aan de Lambertusstraat 11 te Hedikhuizen wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting van de thans bestaande bedrijfsvoering. De verkeersontsluiting zal daarom niet wijzigen. Verkeerskundig zijn er dan ook geen problemen te verwachten.

3.3.1.2 Verkeersgeneratie

Het bestemmingsplan voorziet allereerst in de voortzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten aan de Lambertusstraat 11. Omdat het gaat om een voortzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten, zijn de verkeersbewegingen die door deze bedrijfsactiviteiten worden veroorzaakt, bekend.

Op basis van de dagelijkse praktijk en de ervaringscijfers van initiatiefnemer (waaronder het kassysteem) zijn de verkeersbewegingen in beeld gebracht. Hieruit volgt dat de huidige bedrijfsactiviteiten maximaal 46 verkeersbewegingen veroorzaken per etmaal. Hiervan worden 20 verkeersbewegingen veroorzaakt door de werknemers van het bedrijf. De overige verkeersbewegingen zijn van klanten en leveranciers. Omdat de huidige bedrijfsactiviteiten met het bestemmingsplan kunnen worden voortgezet, zullen deze verkeersbewegingen blijven bestaan. De voortzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten leidt daarmee niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie leveren deze verkeersbewegingen geen problemen op.

De realisatie van nieuwe bedrijfsbebouwing heeft invloed op de verkeersgeneratie. Om de verkeersgeneratie hiervan inzichtelijk te maken, kan gebruik worden gemaakt van de digitale publicatie "Toekomstbestendig parkeren" (CROW). Deze CROW-uitgave bevat namelijk kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. Echter omdat het hier gaat om specifieke bedrijfsactiviteiten, is er ook geen functie waarbij aansluiting kan worden gezocht voor het bepalen van de verkeersgeneratie. Voor het inzichtelijk maken van de verkeersgeneratie is daarom de bedrijfsspecifieke situatie in beeld gebracht.

Op basis van de dagelijkse praktijk en de ervaringscijfers van initiatiefnemer (waaronder het kassysteem) zijn de verkeersbewegingen per etmaal in beeld gebracht voor de bedrijfsactiviteiten die momenteel op de andere locaties plaatsvinden. Omdat deze bedrijfsactiviteiten zullen worden verplaatst naar de uitbreidingslocatie aan de Lambertusstraat 11, ontstaat hiermee een nauwkeurig en realistisch beeld van de toename van het aantal verkeersbewegingen ter hoogte van de Lambertusstraat 11.

De aantallen zijn afkomstig uit het jaar 2024. In de onderstaande tabel zijn de aantal verkeersbewegingen weergegeven per bedrijfsactiviteit:

Onderdeel bedrijfsvoering	Aantal verkeersbewegingen per etmaal
<u>Houthandel (verkoop circulaire bouwmaterialen aan particulieren):</u>	46
• <i>Werknemers (4)</i>	8
• <i>Leveranciers (3)</i>	6
• <i>Transporteurs (5)</i>	10
• <i>Aantal klanten per dag (10.51)</i>	22
• <i>Aantal klanten per week (62)</i>	
<u>Opslag en bewerking circulaire bouwmaterialen</u>	2
<u>Opslag containers</u>	2
Totaal	50

Uit de bovenstaande tabel volgt dat de bestaande bedrijfsactiviteiten die worden verplaatst naar de uitbreidingslocatie aan de Lambertusstraat 50 verkeersbewegingen per etmaal veroorzaken. Het bestemmingsplan heeft daarmee ter plaatse van de uitbreiding een toename van 50 verkeersbewegingen per etmaal tot gevolg ten opzichte van de huidige situatie. Het omliggende weggennet kan deze verkeerstoename goed verwerken. De weg is gecategoriseerd en conform de richtlijnen ingericht als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom (60 km/uur). De verkeerstoename als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal zich verspreiden over de dag en is dermate beperkt, dat deze zal opgaan in het heersende verkeersbeeld van de Lambertusstraat. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot verkeersknelpunten op het omliggend weggennet.

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft gelet op de uitbreiding die mogelijk wordt gemaakt een toename van 50 extra verkeersbewegingen per etmaal ter plaatse van de uitbreiding tot gevolg ten opzichte van de huidige situatie. Deze verkeerstoename zal zich verspreiden over de dag en is dermate beperkt dat deze opgaat in het heersende verkeersbeeld van de Lambertusstraat. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot verkeersknelpunten. Bovendien heeft de concentratie van de bedrijfsactiviteiten op één locatie ook een positieve invloed op de verkeersbewegingen binnen de gemeentegrenzen, aangezien er in de toekomstige situatie namelijk geen verkeersbewegingen meer zijn tussen vier locaties.

3.3.1.3 Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor goed functioneren van het plangebied en voorkomt overlast voor de omgeving. De gemeente Heusden heeft hiertoe het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Heusden" vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Heusden 2016" van toepassing, waarin het plangebied wordt aangeduid als 'Rest bebouwde kom en Buitengebied'.

In dit geval is er geen aansluiting gezocht bij de "Nota Parkeernormen Heusden 2016". De bedrijfsactiviteiten die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, worden namelijk niet genoemd in de "Nota Parkeernormen Heusden 2016". Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is daarom gekeken naar de specifieke bedrijfssituatie. Aan de hand hiervan is de parkeerbehoefte berekend en is in het bestemmingsplan een maatwerkvoorstel uitgewerkt.

Het bestemmingsplan voorziet allereerst in de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Ter hoogte van de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn op dit moment meer dan voldoende parkeerplaatsen aanwezig. De parkeerplaatsen zijn namelijk nooit allemaal gelijktijdig bezet. Momenteel wordt op eigen terrein dus voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de bestaande bedrijfsactiviteiten. De bestaande parkeerplaatsen worden in stand gehouden.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten waarbij de bestaande activiteiten op andere locaties worden verplaatst. Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, leidt de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten aan de Lambertusstraat 11 tot een toename van 50 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent dat er per etmaal 25 verschillende voertuigen de uitbreidingslocatie zullen bezoeken (twee verkeersbewegingen per voertuig). Ieder voertuig komt immers naar de uitbreidingslocatie en zal vanaf de uitbreidingslocatie weer vertrekken. Als alle voertuigen gelijktijdig zouden komen en zouden (moeten) parkeren, zijn er maximaal 25 parkeerplaatsen nodig. Door in het bestemmingsplan te borgen dat er minimaal 25 parkeerplaatsen extra op het eigen terrein (ter hoogte van de uitbreidingslocatie) moeten worden gerealiseerd, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De situatie dat 25 parkeerplaatsen gelijktijdig benodigd zijn, komt in de praktijk niet voor. Naast het feit dat de voertuigen verspreid over de dag komen, is er ook deel verkeersbewegingen die niet op de uitbreidingslocatie zullen parkeren (zie hiervoor de tabel in paragraaf 3.3.1.2). Transporteurs zullen bijvoorbeeld niet parkeren op de parkeerplaatsen. Zij komen alleen laden- en lossen op het terrein. Voor het laden en lossen geldt dat hiervoor voldoende ruimte is op het eigen terrein.

Conclusie

In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat initiatiefnemer voor de uitbreiding (in aanvulling op de bestaande parkeerplaatsen) moet voorzien in minimaal 25 parkeerplaatsen op eigen terrein volgens een door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan. Hierdoor wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

3.3.2 Oude Haven 31a, Haarsteeg

3.3.2.1 Ontsluiting

Het voorliggende initiatief voorziet in de realisatie van één woning op een terrein wat in de huidige situatie een bedrijfs-/opslag functie heeft. De ontsluiting van de nieuwe woning zal via de bestaande inrit aan de Slegerslaan plaatsvinden. Verkeerskundig worden er geen problemen verwacht.

3.3.2.2 Verkeersgeneratie

De realisatie van één vrijstaande woning heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "Toekomstbestendig parkeren" (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Heusden wordt aangeduid als weinig stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente Heusden tot de rest van de bebouwde kom behoort.

In de nieuwe situatie wordt binnen het plangebied één vrijstaande woning gerealiseerd. De woning valt, om de verkeersgeneratie te bepalen, onder het onderdeel koop, huis vrijstaand. In de onderstaande tabel is de berekening van de verkeersaantrekkende werking uiteengezet.

Onderdeel	Verkeersgeneratie	Aantal	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	8,2 per woning	1 woning	8,2
Totaal			8,2

Op basis van bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de nieuwe woning gemiddeld zorgt voor 9 verkeersbewegingen per etmaal. Het gaat daarmee om een zeer beperkte toename van verkeersbewegingen. Deze verkeerstoeiname zal zich verspreiden over de dag en is dermate beperkt, dat deze zal opgaan in het heersende verkeersbeeld van de Oude Haven. De toename aan verkeersbewegingen vanwege de woning kan dus worden opgevangen door het omliggende weggennet. Bovendien verdwijnen de verkeersbewegingen die werden veroorzaakt door de bedrijfsactiviteiten aan de Oude Haven. Deze bedrijfsactiviteiten worden immers verplaatst naar de Lambertusstraat 11. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot verkeersknelpunten op het omliggend weggennet.

Conclusie

De woning die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt tot een toename van 9 verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeerstoeiname zal zich verspreiden over de dag en is dermate beperkt, dat deze zal opgaan in het heersende verkeersbeeld van de Oude Haven. Bovendien verdwijnen de verkeersbewegingen die werden veroorzaakt door de bedrijfsactiviteiten aan de Oude Haven. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot verkeersknelpunten op het omliggend weggennet.

3.3.2.3 Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor goed functioneren van het plangebied en voorkomt overlast voor de omgeving. De gemeente Heusden heeft hiertoe het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Heusden" vastgesteld. Van toepassing zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Heusden 2016", waarin het plangebied wordt aangeduid als 'Rest bebouwde kom'.

Onderdeel	Parkeerkencijfers	Aantal	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	2,6 per woning	1 woningen	2,6
Totaal			2,6

Op basis van bovenstaande tabel kan worden gesteld dat in de nieuwe situatie ten minste 3 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig zijn, omdat straatparkeren niet is toegestaan. Deze parkeerplekken kunnen worden gerealiseerd op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde norm. In het bestemmingsplan is ook geborgd dat de parkeerplekken op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en in stand moeten worden gehouden.

Bijlage f: Aanpassing Paragraaf 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Paragraaf 4.1.3.1 is in zijn geheel aangepast:

4.1.3.1 Lambertusstraat 11, Hedikhuizen

Onderhavig planvoornemen voorziet in de duurzame ontwikkeling van het bestaande bedrijf. Op de bestaande bedrijfslocatie worden de bedrijfsactiviteiten die thans op verschillende locaties plaatsvinden, geconcentreerd. Dit is een belangrijk vertrekpunt voor onderhavige laddertoets. Er is dus geen sprake van volledige nieuwvestiging, maar sprake van een uitbreiding van het bestaande bedrijf, als gevolg van het samenvoegen van de bedrijfsactiviteiten die thans op andere locaties plaatsvinden.

Middels dit plan wordt ingezet op de duurzaamheid van zowel de locatie (nieuwbouw voldoet aan alle hedendaagse eisen) als van de bedrijfsvoering (concentratie op één locatie). Binnen deze locatie wordt enkel voorzien in een nieuwe (duurzame) loods die de oude bedrijfslocaties vervangt, waarbij het aantal verkeersbewegingen van vrachtwagens tussen de locaties onderling verdwijnen.

Onderhavig initiatief leidt niet tot de nieuwvestiging van een bedrijf, maar de doorontwikkeling van een bestaand bedrijf waarbij vier bedrijfsvestigingen (Lambertusstraat, Hedikhuizen; Oude Haven, Haarsteeg; Vijfhoevenlaan, Vlijmen, en; Tuinbouwweg, Haarsteeg) worden geconcentreerd op één vestigingslocatie. Om te bezien of dit wordt verstaan onder een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling dient bepaald te worden of voorliggende ontwikkeling leidt tot de toevoeging van meer dan 500 m² bvo (conform jurisprudentie: ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Het initiatief voorziet op de uitbreidingslocatie in de bouw van een loods van 6.279 m² (10.387 m² bvo). Gelet hierop, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling op de uitbreidingslocatie aan de Lambertusstraat te Hedikhuizen (toevoeging van meer dan 500 m² bvo).

Trede 1 – Actuele regionale behoefte

Beoordeling

De Ladder vereist dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt aangetoond dat er een actuele regionale behoefte bestaat.

- De uitbreiding betreft een bestaand, regionaal gebonden bedrijf dat wil concentreren op de bestaande locatie.
- De uitbreiding vervangt deels bestaande bedrijfsbebouwing op twee andere locaties die worden geamoveerd. Aan de Oude Haven is het op grond van het vorige bestemmingsplan mogelijk om bouwvlak van ongeveer 1.900 m² in te richten voor het bestaande bedrijf. Het bouwvlak heeft namelijk een oppervlakte van ongeveer 2.640 m², waarvan vanwege de dubbelbestemming 'Leiding – Water' ongeveer 740 m² niet mag worden bebouwd. Er geldt verder een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter. Er kunnen daarom drie verdiepingen worden gerealiseerd (eventueel met schuin dak). Het vorige bestemmingsplan maakte het dus mogelijk om circa 5.700 m² bvo te realiseren voor het bestaande bedrijf. Met het planvoornemen wordt dit gebruik beëindigd doordat het plan voorziet in één woning en de bestemming 'agrarisch'. Daar komt bij dat ter hoogte van de Vijfhoevenlaan momenteel een oppervlakte van 2.500 m² bvo wordt gebruikt voor de bedrijfsvoering van het bestaande bedrijf. Dit gebruik zal (moeten) worden beëindigd, nu op deze locatie een woningbouwontwikkeling is voorzien en hiervoor reeds een bestemmingsplan is vastgesteld. Dit betekent dat het aantal bvo netto beperkt toeneemt, namelijk met 2.187 m² (10.387 m² – 5.700 m² – 2.500 m²).
- De behoefte is locatiegebonden (bedrijfsspecifiek) en onderbouwd vanuit bedrijfsgroei en consolidatie van activiteiten die thans op verschillende locaties plaatsvinden, op één locatie.

- Er is regionaal geen overaanbod aan bedrijfspercelen met vergelijkbare eigenschappen (bijv. omvang, locatie, sector), zo blijkt uit regionale bedrijventerreinenmonitor van de provincie Noord-Brabant. Integendeel, er is een tekort aan geschikte bedrijfsterreinen, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Dit onderstreept de noodzaak en urgentie van de voorgenomen uitbreiding van het bestaande bedrijfsperceel in Hedikhuizen.

Beleidskader

De Omgevingsvisie Heusden benadrukt het belang van het bieden van ruimte aan ondernemers binnen de gemeente, met aandacht voor duurzame ontwikkeling en het versterken van bestaande economische structuren. Voorliggend planvoornemen zorgt, middels de concentratie van het bedrijf aan de Lambertusstraat te Hedikhuizen, voor een duurzame ontwikkeling. Door deze concentratie verdwijnen de verkeersbewegingen tussen de locaties onderling en worden de oude bedrijfslocaties vervangen door één nieuwe duurzame loods. Daarnaast wordt op de locatie ruimte geboden aan duurzame innovaties (waaronder een zonnedak ten behoeve van de Coöperatieve vereniging Hedikhuizen Duurzaam). Daarnaast wordt de bestaande economische structuur van het bestaande deel van het bedrijf aan de Lambertusstraat middels concentratie van het bedrijf op deze locatie versterkt. De concentratie op één locatie is immers bedrijfseconomisch efficiënter.

Voorliggend planvoornemen past derhalve binnen de 'Omgevingsvisie Heusden'.

Conclusie

Er is sprake van een actuele, locatiegebonden behoefte. De ontwikkeling sluit aan bij bestaand gebruik en betreft gedeeltelijke vervanging van bestaand programma elders. Trede 1 is voldoende onderbouwd.

Trede 2 – Bestaand stedelijk gebied

Beoordeling

Er moet worden onderzocht of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

- De uitbreiding vindt plaats op een direct aansluitend perceel bij het bestaande bedrijf, in het buitengebied.
- Door de amovering van twee bestaande locaties (Oude Haven en Vijfhoevenlaan) elders wordt allereerst een deel van het bestaand stedelijk gebied ontlast (Vijfhoevenlaan). Daarnaast wordt ook het buitengebied (Oude Haven) ontlast. Daarbij komt dat als gevolg van de concentratie van de verschillende bedrijfslocaties op de bestaande bedrijfslocatie, de milieubelasting afneemt. Het aantal logistieke stromen tussen de verschillende bedrijfslocaties neemt af en daarmee neemt de milieubelasting af, hetgeen de leefbaarheid weer ten goede komt.
- Binnen het bestaande stedelijk gebied zijn geen percelen beschikbaar die de gewenste omvang en directe aansluiting op de bestaande bedrijfslocatie bieden.
- De locatie is al deels bebouwd en in gebruik als bedrijfslocatie. Daarmee is sprake van logische functieversterking in plaats van verrommeling van het buitengebied.

Beleidskader

De Omgevingsvisie Heusden hanteert een gebiedsgerichte benadering, waarbij ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk zijn mits deze bijdragen aan de kwaliteit en vitaliteit van het gebied. Voorliggend planvoornemen voorziet allereerst in de afkoppeling van de waterberging van zowel het overgrote deel van het bestaande bedrijfsperceel als het uitbreidingsdeel. Dit zorgt voor een verbeterde hemelwaterafvoer richting het omliggende gebied wat de vitaliteit van het gebied ten goede komt. Hierdoor wordt de diversiteit in flora en fauna namelijk verbeterd. Daarnaast is het planvoornemen landschappelijk ingepast met inheemse beplanting. Met de afkoppeling van de waterberging in combinatie met de noodzakelijke landschappelijke inpassing is het voorliggend planvoornemen gebiedsgericht benaderd en wordt de kwaliteit en vitaliteit van het gebied versterkt.

Voorliggend planvoornemen past derhalve binnen de 'Omgevingsvisie Heusden'.

Conclusie

Er zijn geen geschikte alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied voor deze specifieke uitbreiding. De locatiekeuze is onderbouwd en logisch. Trede 2 is voldoende onderbouwd.

Trede 3 – Bereikbaarheid en milieukwaliteit

Beoordeling

- De locatie is bereikbaar via het bestaande wegennet (nabij de Provinciale weg N267) en geschikt voor het type verkeer dat hoort bij het bedrijf.
- Door clustering op één locatie ontstaat minder verkeersbeweging tussen meerdere vestigingen.
- Door amovering van twee locaties op andere plekken kan daar ruimte ontstaan voor ruimtelijke kwaliteit en/of andere functies.

Beleidskader

De Omgevingsvisie Heusden streeft naar een gezonde en veilige leefomgeving, waarbij bereikbaarheid en milieukwaliteit belangrijke aspecten zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voorliggend planvoornemen waarborgt middels de concentratie op één locatie en de beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijf een gezonde en veilige leefomgeving. De locatie (aan de Lambertusstraat te Hedikhuizen) is vanuit bereikbaarheid een goed ontsloten planlocatie. Doordat bedrijfsmatig vervoer niet door de kern Hedikhuizen rijdt wordt de kern niet belast met eventueel 'extra' verkeer dat het bedrijf aandoet. Daarnaast kan de Lambertusstraat de 'extra' verkeersbewegingen, afkomstig uit het uitbreidingsdeel, verkeerskundig verwerken. Derhalve is er vanuit het aspect 'bereikbaarheid' een gezonde en veilige leefomgeving.

Daarnaast is, behorende bij de bestemmingsplanwijziging, aangetoond dat alle milieuplanologische aspecten passen binnen de geldende juridische kaders. Derhalve is ook voor het aspect 'milieukwaliteit' aangetoond dat er een gezonde en veilige leefomgeving is.

Conclusie

De locatie is bereikbaar en er zijn geen belemmeringen op het gebied van milieu of leefomgeving. Trede 3 is voldoende onderbouwd.

Conclusie

De voorgenomen uitbreiding van het bestaande bedrijfsperceel in Hedikhuizen voldoet aan de drie treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking:

- Er is een actuele, locatiegebonden behoefte.
- Uitbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied is niet mogelijk.
- De locatie is geschikt qua bereikbaarheid en milieukwaliteit.

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarnaast in overeenstemming met het beleidskader 'Omgevingsvisie gemeente Heusden'.

Bijlage g: Aanpassing paragraaf 4.3.1 Omgevingsvisie Heusden 2023

Paragraaf 4.3.1 Structuurvisie Gemeente Heusden (2009) is in zijn geheel vervangen:

4.3.1 Omgevingsvisie Heusden 2023

Op 28 maart 2023 is de 'Omgevingsvisie Heusden 2023' vastgesteld. De Omgevingsvisie Heusden 2023 is een strategisch document waarin de gemeente Heusden haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving vastlegt. Dit document biedt een integrale langetermijnvisie voor de komende 20 jaar.

Nut en doel van de Omgevingsvisie

1. *Richting geven aan ontwikkelingen*
De visie schetst de koers die de gemeente wil varen richting 2040 en biedt handvatten en kaders voor toekomstige ontwikkelingen. Dit omvat aspecten zoals nieuwe woningbouw, groene straten, mobiliteit en plekken om te ondernemen.
2. *Integrale benadering*
Door onderwerpen als natuur, water, verkeer, economie, gezondheid, duurzaamheid, energietransitie en klimaatverandering in samenhang te behandelen, ontstaat een integrale visie die rekening houdt met de diverse facetten van de leefomgeving.
3. *Kaders voor besluitvorming*
De Omgevingsvisie biedt een beleidsmatig kader dat richting geeft aan toekomstige besluitvorming over de fysieke leefomgeving, waardoor een samenhangende en duurzame ontwikkeling wordt bevorderd.

Analyse

Het plangebied is gesitueerd in de noordelijke zone van het visiegebied, weergegeven op onderstaande afbeelding (zwart omrand).



LOCATIE PLANGEBIED BINNEN OMGEVINGSVISIE(ZWART OMRAND)

Het planvoornemen past, conform de volgende aspecten, binnen de omgevingsvisie:

1. In het kader van de omgevingsvisie wordt het volgende opgenomen aangaande ontwikkelingen nabij randen van de kernen:

"In Oudheusden en de andere kernen kunnen aan de randen ontwikkelingen plaatsvinden. Passend in schaal bij de kern, dus klein bij Herpt of Hedikhuizen en wat ruimer bij Oudheusden. Ook liggen er kansen in kleinschalige transformatie van verouderde woningen of voormalige woon-werklocaties. Het doel is steeds de diversificatie van het woningaanbod (betaalbare één -en tweepersoons wooneenheden) en het verbeteren van de sociale, ruimtelijke of duurzame kwaliteit van de kern."

Voorliggend planvoornemen betreft de bedrijfsmatige clustering van de bedrijfsactiviteiten op één locatie, waarbij sprake is van de uitbreiding van het bestaande bedrijfsterrein (redelijke uitbreiding) aan de Lambertusstraat. Er is middels dit planvoornemen derhalve geen sprake van de nieuwvestiging van een nieuw bedrijf. De omgevingsvisie biedt, nabij de randen van dorpskernen, ruimte aan dergelijke ontwikkelingen. Voorliggend planvoornemen is qua ontwikkeling passend in schaal bij de kern/het gebied waarin het ligt.

De redelijke uitbreiding van het bedrijfsterrein aan de Lambertusstraat is passend in het licht bezien van de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten vanuit andere locaties. De te amoveren locaties (Oude Haven en de Vijfhoefelaan) kennen een gezamenlijk bvo van 8.200 m². De redelijke uitbreiding heeft betrekking op de toevoeging van maximaal 10.387 m² bvo. Dit leidt netto tot een toevoeging van 2.187 m² bvo op de locatie aan de Lambertusstraat. Dit betekent dat er netto sprake is van een beperkte toename van het bedrijfsoppervlak. Dit past binnen de omgevingsvisie waarin de ruimte voor een dergelijke ontwikkeling wordt geboden op deze locatie.

2. De gemeente is voornemens innovatieve aanpakken die toewerken naar een circulaire economie te ondersteunen (zie pagina 77 van de Omgevingsvisie). Voorliggend planvoornemen voorziet in het verwerken van gebruikt bouw materiaal, waardoor het bedrijf een nog grotere bijdrage kan leveren aan het terugdringen van bouwafval door hergebruik ervan. Daarnaast wordt middels de oprichting van een verkooppunt van circulaire bouwmaterialen aan particulieren bijgedragen aan het streven om toe te werken naar een circulaire economie. Verder is de ontwikkeling passend binnen het aspect 'zonne-energie'. De omgevingsvisie kent hieromtrent de volgende passage (pagina 104):

"De omgevingsvisie bouwt voort op bestaand beleid en neemt beleid op diverse terreinen als uitgangspunt. Dit is een belangrijk gegeven: waar het al goed was, is het in deze visie niet opnieuw gedaan. Dit bestaande beleid is via eerdere besluitvorming, inclusief participatie activiteiten, tot stand gekomen en input voor de visie. Het gaat daarbij om de mobiliteitsvisie, de economische agenda, de structuurvisie, de duurzaamheidsagenda, de erfgoednota, het groenstructuurplan, ontwikkelvisie buitengebied, het waterplan Heusden, de woonvisie en het woonwensenonderzoek, de kadernotitie wind en de visie zonne-energie. Ook zijn de diverse centrum vernieuwingsplannen meegenomen."

De concentratie van alle bedrijfsactiviteiten aan de Lambertusstraat heeft tevens een lokale meerwaarde door de samenwerking met Coöperatie Hedikhuizen Duurzaam. In de Visie zonne-energie uit 2019 is voor Coöperatie Hedikhuizen Duurzaam een zoekgebied rondom Hedikhuizen aangewezen als projectlocatie voor een zonnedak. Na overleg zag men kansen om het zonnedak op de beoogde uitbreiding op locatie Lambertusstraat te realiseren waardoor er een zorgvuldig ruimtegebruik ontstaat. Door de zonnepanelen verhoogd aan te leggen, kan de grond eronder benut worden voor de bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf heeft thans een samenwerkingsovereenkomst met de coöperatie gesloten dat zij het dak van de bedrijfsruimte kunnen benutten voor een door hen te exploiteren zonnepanelen installatie.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling passend is binnen de visie zonne-energie en daarmee ook in de omgevingsvisie, omdat deze de zonnevisie als uitgangspunt en als gegeven heeft opgenomen.

3. De Omgevingsvisie Heusden benadrukt het belang van het bieden van ruimte aan ondernemers binnen de gemeente, met aandacht voor duurzame ontwikkeling en het versterken van bestaande economische structuren. Voorliggend planvoornemen zorgt, middels de concentratie van het bedrijf aan de Lambertusstraat te Hedikhuizen, voor een duurzame ontwikkeling. Door deze concentratie verdwijnen de verkeersbewegingen tussen de locaties onderling en worden de oude bedrijfslocaties vervangen door één nieuwe duurzame loods. Daarnaast wordt op de locatie ruimte geboden aan duurzame innovaties (waaronder een zonnedak ten behoeve van de Coöperatieve vereniging Hedikhuizen Duurzaam). Daarnaast wordt de bestaande economische structuur van het bestaande deel van het bedrijf aan de Lambertusstraat middels concentratie van het bedrijf op deze locatie versterkt. De concentratie op één locatie is immers bedrijfseconomisch efficiënter.
4. De Omgevingsvisie Heusden hanteert een gebiedsgerichte benadering, waarbij ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk zijn mits deze bijdragen aan de kwaliteit en vitaliteit van het gebied. Voorliggend planvoornemen voorziet allereerst in de afkoppeling van de waterberging van zowel het overgrote deel van het bestaande bedrijfsperceel als het uitbreidingsdeel. Dit zorgt voor een verbeterde hemelwaterafvoer richting het omliggende gebied wat de vitaliteit van het gebied ten goede komt. Hierdoor wordt de diversiteit in flora en fauna namelijk verbeterd. Daarnaast is het planvoornemen landschappelijk ingepast met inheemse beplanting. Met de afkoppeling van de waterberging in combinatie met de noodzakelijke landschappelijke inpassing is voorliggend planvoornemen gebiedsgericht benaderd en wordt de kwaliteit en vitaliteit van het gebied versterkt.
5. De Omgevingsvisie Heusden streeft naar een gezonde en veilige leefomgeving, waarbij bereikbaarheid en milieukwaliteit belangrijke aspecten zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voorliggend planvoornemen waarborgt middels de concentratie op één locatie en de beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijf een gezonde en veilige leefomgeving. De locatie (aan de Lambertusstraat te Hedikhuizen) is vanuit bereikbaarheid een goed ontsloten planlocatie. Doordat bedrijfsmatig vervoer niet door de kern Hedikhuizen rijdt wordt de kern niet belast met eventueel 'extra' verkeer dat het bedrijf aandoet. Daarnaast kan de Lambertusstraat de 'extra' verkeersbewegingen, afkomstig uit het uitbreidingsdeel, verkeerskundig verwerken. Derhalve is er vanuit het aspect 'bereikbaarheid' een gezonde en veilige leefomgeving.

Daarnaast is, behorende bij de bestemmingsplanwijziging, aangetoond dat alle milieuplanologische aspecten passen binnen de geldende juridische kaders. Derhalve is ook voor het aspect 'milieukwaliteit' aangetoond dat er een gezonde en veilige leefomgeving is.

Conclusie

Het plan past binnen de uitgangspunten van de 'Omgevingsvisie Heusden (2023).

Bijlage h: Aanpassing Beplantingsplan

