

# **Ruimtelijke onderbouwing bouwplan bijgebouw Burgemeester Buijsstraat 33 te Herpt (gemeente Heusden)**

Behoort bij het besluit van het  
College van Heusden van

22 juni 2017

Mij bekend, manager Cluster  
Omgevingsvergunningen



juli 2016

| <b>INHOUDSOPGAVE</b>                          | <b>PAG.</b> |
|-----------------------------------------------|-------------|
| <b>1. Inleiding</b>                           | <b>3</b>    |
| 1.1 Aanleiding                                | 3           |
| 1.2 Geldend bestemmingsplan                   | 3           |
| 1.3 Leeswijzer                                | 4           |
| <b>2. Beschrijving plangebied en bouwplan</b> | <b>5</b>    |
| 2.1 Inleiding                                 | 5           |
| 2.2 Het plangebied en omgeving                | 5           |
| 2.3 Huidige situatie                          | 6           |
| 2.4 Bouwplan                                  | 7           |
| <b>3. Beleidskader</b>                        | <b>10</b>   |
| 3.1 Inleiding                                 | 10          |
| 3.2 Rijksbeleid                               | 10          |
| 3.3 Provinciaal beleid                        | 11          |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                       | 13          |
| <b>4. Omgevingsaspecten</b>                   | <b>18</b>   |
| 4.1 Bodem                                     | 18          |
| 4.2 Geluid                                    | 18          |
| 4.3 Luchtkwaliteit                            | 18          |
| 4.4 Bedrijven en milieuzonering               | 18          |
| 4.5 Externe veiligheid                        | 19          |
| 4.6 Waterhuishouding                          | 20          |
| 4.7 Flora en fauna                            | 21          |
| 4.8 Geur                                      | 22          |
| 4.9 Verkeer                                   | 22          |
| 4.10 Archeologie en cultuurhistorie           | 23          |
| 4.11 Kabels en leidingen                      | 24          |
| <b>5. Uitvoering</b>                          | <b>25</b>   |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid               | 25          |
| 5.2 Planschade                                | 25          |

# **1. Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

De eigenaar van het perceel Burgemeester Buijsstraat 33 te Herpt wil het bestaande bijgebouw op diens perceel afbreken en daarvoor in de plaats een nieuw bijgebouw terugbouwen. Het huidige bijgebouw, behorend bij de woning Burgemeester Buijsstraat 24, verkeert in een deplorabele staat. Het voorgenomen bouwplan wijkt op onderdelen af van het geldende bestemmingsplan Herpt. De gemeente Heusden heeft bij brief van 8 juni 2015 aangegeven in principe bereid te zijn onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een bouwplan. Een van de voorwaarden is het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan als onderdeel van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12 lid 1, a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient de activiteit niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient het besluit de motivering van een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) te bevatten.

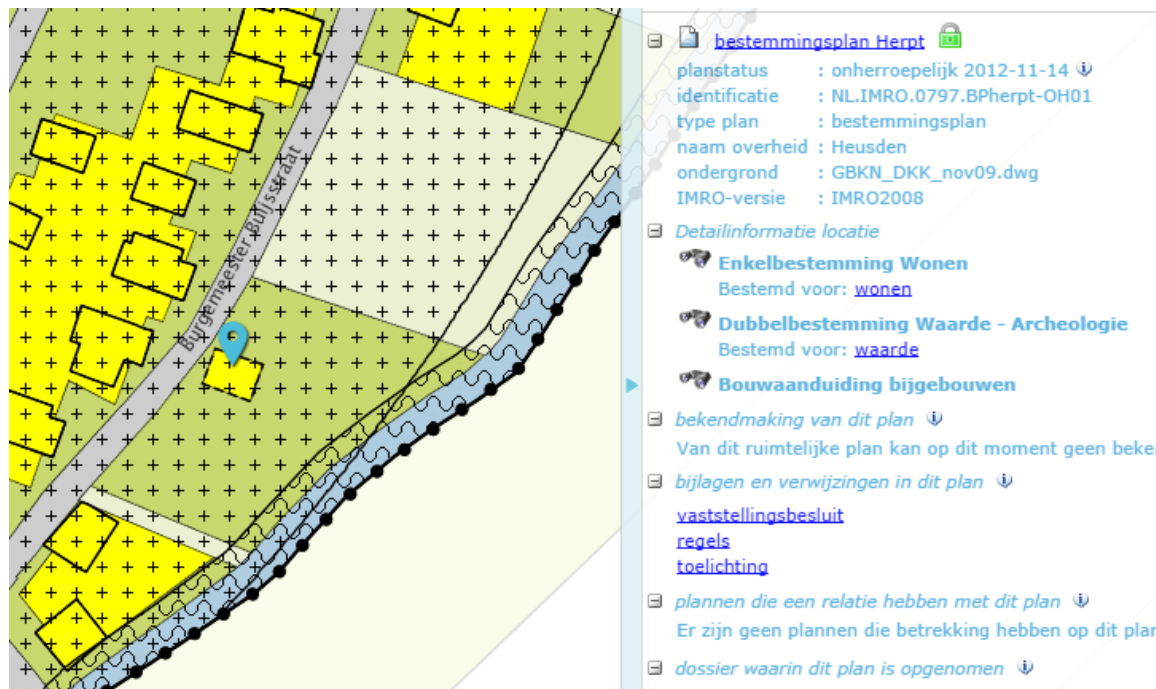
Doel van deze onderbouwing is aan te tonen dat voor de realisering van het beoogde bijgebouw alle ruimtelijk relevante aspecten zijn meegewogen en dat het plan tot het bieden van een planologische basis niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

## **1.2 Geldend bestemmingsplan**

Voor het onderhavige perceel geldt het bestemmingsplan 'Herpt', dat op 5 januari 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Heusden.

Voor het aan de orde zijnde perceel op de bouwlocatie de bestemming 'Wonen' rust en is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Op de gronden grenzend aan de bestemming 'bijgebouwen' is de bestemming 'Tuin' van toepassing evenals de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Het voorgenomen bouwplan overschrijdt op onderdelen de grenzen van de in het bestemmingsplan vastgelegde bouwaanduiding. Het bouwplan is daarmee formeel in strijd met het bestemmingsplan en om die reden wordt een omgevingsvergunning aangevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan.



Figuur 1: deel verbeelding bestemmingsplan Herpt

### 1.3 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing omvat:

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Omschrijving plangebied en bouwplan

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 5: Economische uitvoerbaarheid/planschade

## 2. Beschrijving plangebied en bouwplan.

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

### 2.2 Het plangebied

Herpt ligt in het noordwesten van de gemeente Heusden. De kern wordt omgeven door buitengebied. De grens wordt voor het grootste gedeelte gevormd door de achterperceelsgrenzen van de lintbebouwing aan de Achterweg en de Burgemeester Buijsstraat.

Herpt is ontstaan op de oude stroomrugggronden van het Oude Maasje. Samen met Luttelherpt vormt het een typisch donkdorp. Kenmerkend is het ovaalvormig lint van boerderijen aan de rand van de zandopduiking, met akkers midden op de donk. De Hoofdstraat en de evenwijdig daaraan liggende Burgemeester Buijsstraat zijn de oudst bewoonde straten. Van belang is de padenstructuur, die zich tussen deze straten heeft ontwikkeld, en waarvan een aantal later is verbreed tot verbindingsstraten. Verdichting in het dorp en de bouw van een nieuwe kerk aan de Torenstraat vond plaats in de periode 1850-1940. Na de oorlog heeft de komvorming zich aan de noordwestzijde van de Hoofdstraat voortgezet. Later, met name na 1970 werd een grote hoeveelheid woonhuizen opgetrokken tussen de agrarische lintbebouwing van Burgemeester Buijsstraat, Hoofdstraat en Achterstraat.<sup>1</sup>



**Figuur 2: luchtfoto plangebied**

---

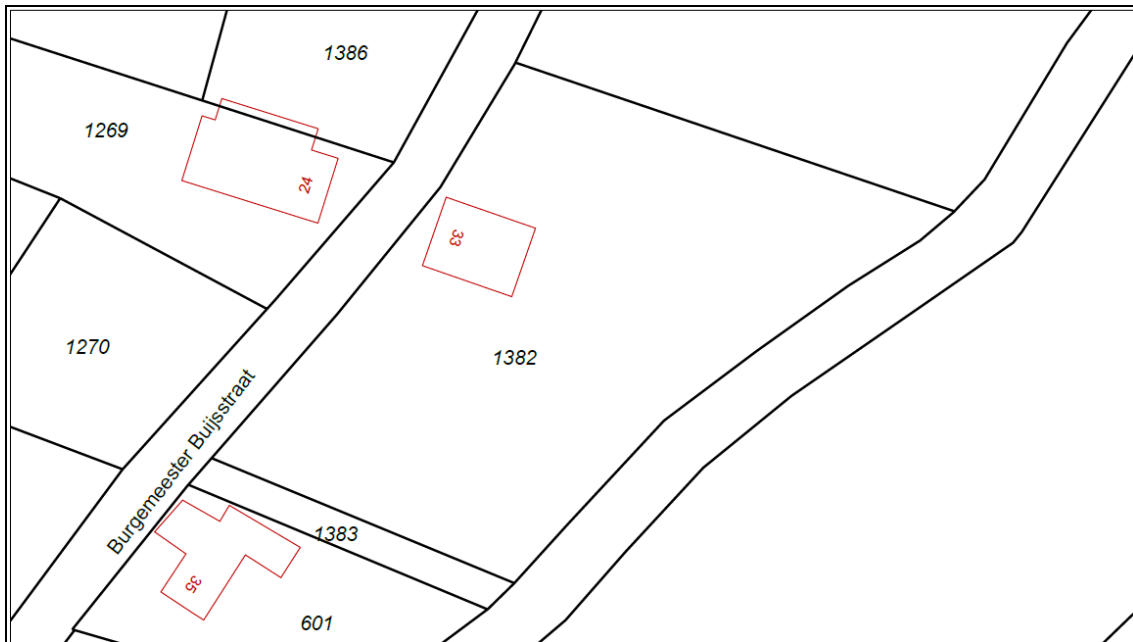
<sup>1</sup> (gebieduitwerking welstandsnota 2007)

### 2.3 Huidige situatie

Het perceel Burgemeester Buysstraat 33 is kadastraal bekend gemeente Heusden, sectie G nummer 1382 en heeft een oppervlakte van 3.576 m<sup>2</sup>.

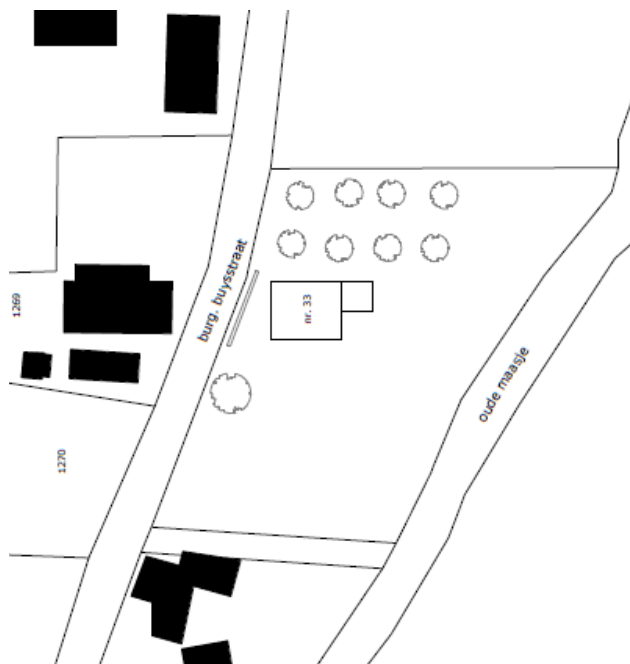


Figuur 3: omgevingskaart



Figuur 4: kadastrale tekening

Het plangebied ligt ten westen van de Burgemeester Buijsstraat te Herpt. Het perceel grens aan de achterzijde aan het Oude Maasje. Er is een bijgebouw aanwezig dat haaks op de Burgemeester Buijsstraat staat.



**Figuur 5: bestaande situatie**



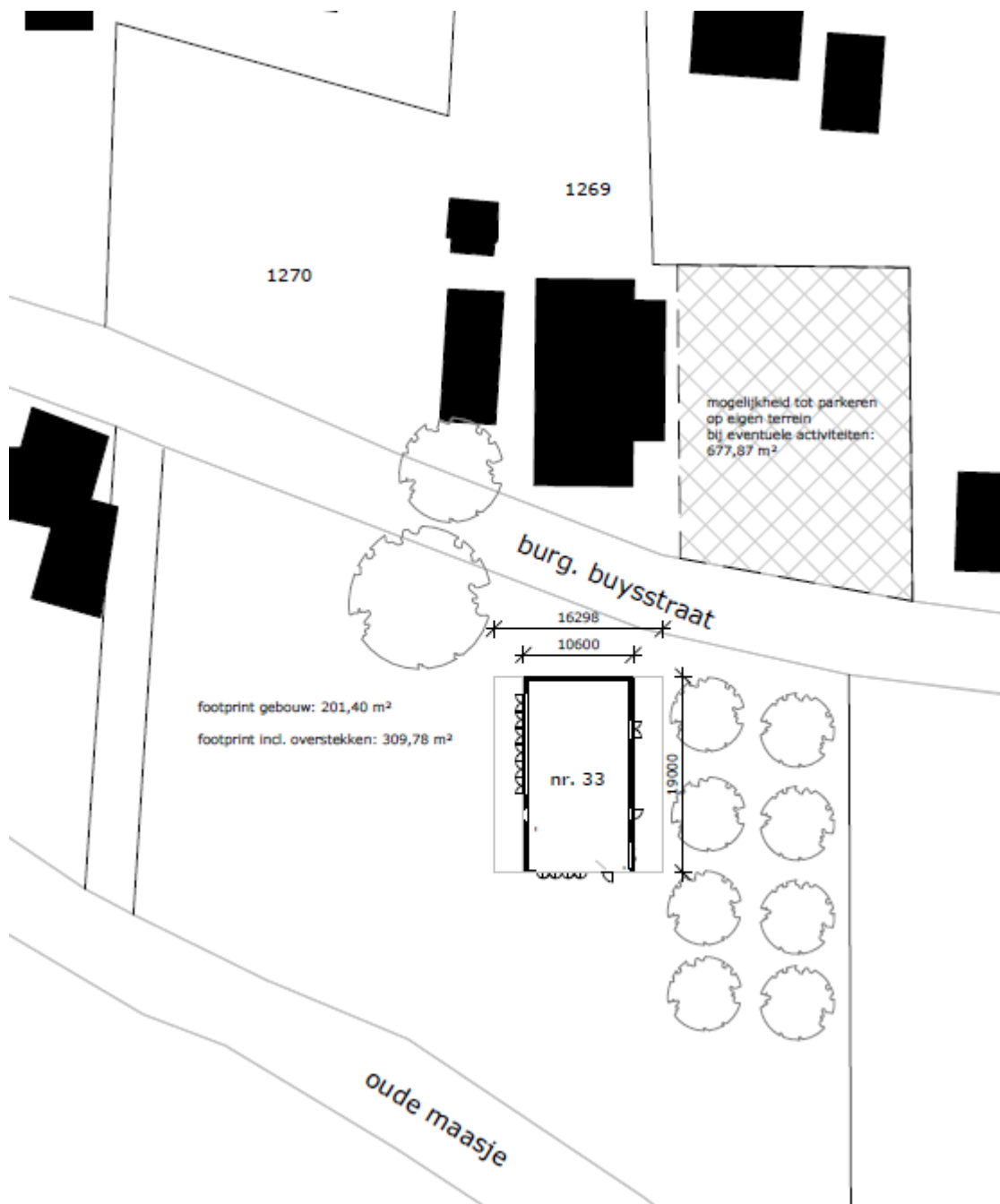
**Figuur 6: noordgevel bestaand bijgebouw**

De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van ca. 150 m<sup>2</sup> (13 m x 10 m plus annex). De goothoogte bedraagt 4,5 m, de maximale bouwhoogte 10 m.

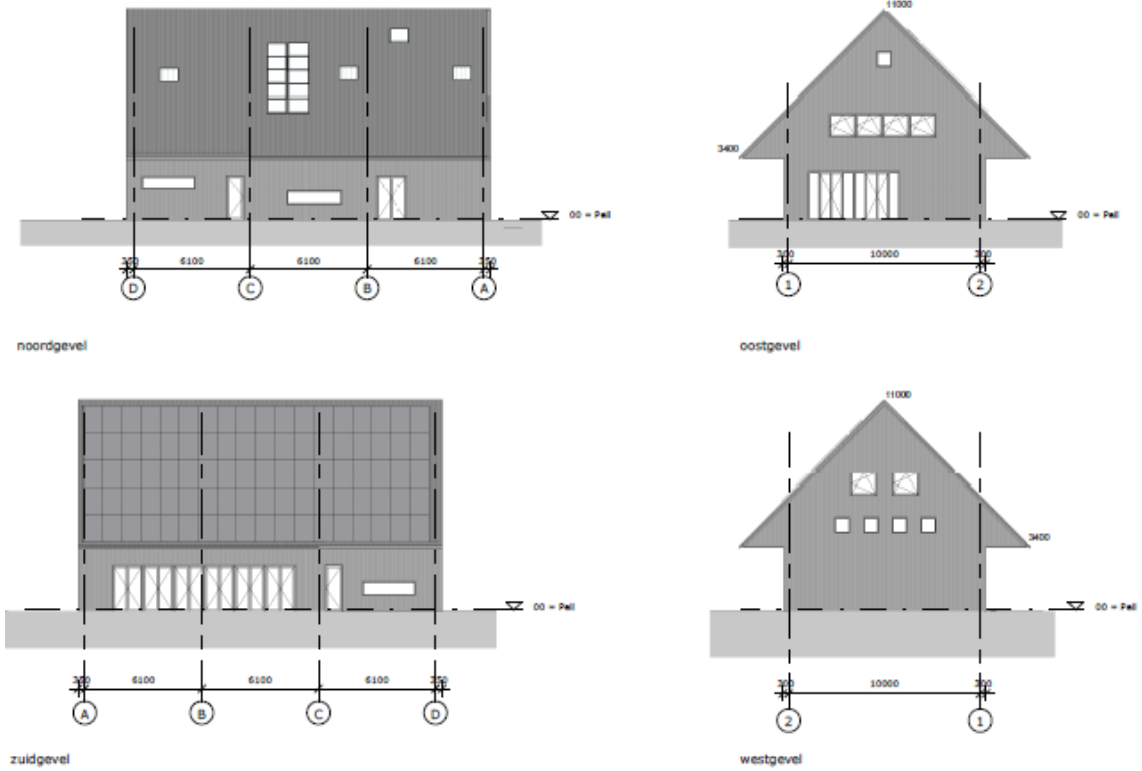
## 2.4 Bouwplan

Zoals gezegd voorziet het bouwplan in de vervanging van het bestaande bijgebouw. Hierna is de nieuwe situatie afgebeeld. Het nieuwe bijgebouw krijgt een oppervlakte van 201 m<sup>2</sup> (19 m x 10,6 m). De oppervlakte gemeten inclusief overstekken is 310 m<sup>2</sup>. De goothoogte bedraagt 3,4 m, de bouwhoogte 11 m.

Het bijgebouw gaat dienst doen als bergings- en hobbyruimte bij de woning.



Figuur 7: situering nieuw bijgebouw



**Figuur 8: gevelaanzichten bijgebouw**

## 3. Beleidskader

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

### 3.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het plan tot het vernieuwen en vergroten van het bijgebouw aan de Burgemeester Buijsstraat 33 is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

#### **3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Bepalend is of er met dit bouwplan al dan niet sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het bouwplan aan de Burgemeester Buijsstraat betreft een herontwikkeling met vernieuwing en vergroting van een bestaand bijgebouw, hetgeen qua functie al in het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Er is een nieuw planologisch regime nodig, omdat de oppervlakte van het bijgebouw slechts beperkt op onderdelen afwijkt van het vastgestelde bestemmingsplan. Er is om daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Om die reden kan toepassing van de ladder voor duurzame ontwikkeling achterwege blijven.

## Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Het Barro is niet van invloed op dit bouwplan.

### Conclusie

Het rijksbeleid verzet zich niet tegen realisering van het bouwplan.

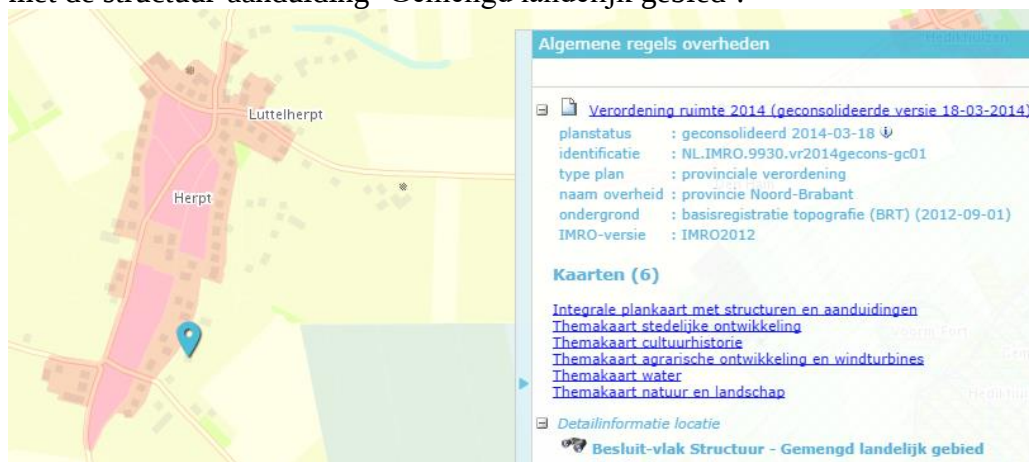
## 3.3 Provinciaal beleid

### Structuurvisie, Verordening ruimte

Het plangebied wordt in de structuurvisie van de provincie Noord-Brabant 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014' aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. In de structuurvisie is verwoord, dat het gemengd landelijk gebied een veelzijdige gebruikruimte is. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. De herbouw van het bijgebouw betreft een bestaande niet-agrarische functie in het landelijk gebied. De herbouw is niet in strijd met het provinciale beleid.

### Verordening Ruimte

De verordening ruimte 2014 Noord Brabant is op 18 maart 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en sindsdien in werking getreden. De locatie valt binnen het gebied met de structuur-aanduiding 'Gemengd landelijk gebied'.



Figuur 9: Structurenkaart bij Verordening ruimte 2014

In artikel 7.7 van de Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant is bepaald dat een bestemmingsplan alleen bestaande burgerwoningen kan toestaan. Bijgebouwen bij burgerwoningen worden niet expliciet genoemd als toegestane bebouwing, maar het ligt voor de hand dat bij burgerwoningen ook bijgebouwen mogen worden gebouwd. In lid 3 van artikel 7.7 is bepaald, dat de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel is toegestaan, mits is verzekerd dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven. Zoals gezegd worden bijgebouwen niet expliciet genoemd, maar het vernieuwen van een bijgebouw bij een toegestane woning in dit gebied moet impliciet ook als geoorloofd worden beschouwd. Hierbij komt dat het bestaande bijgebouw wordt gesloopt.

Hier is sprake van een bijgebouw behorende bij een woning. Het bouwplan brengt in die situatie geen verandering, met dien verstande dat de oppervlakte van het bijgebouw met 51 m2 wordt vergroot (en als de overstekken worden meegerekend met 160 m2). Het gebouw blijft de functie van bijgebouw bij een woning behouden.

In artikel 3.1 van de Verordening is aangegeven dat een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het gaat hier om vier aspecten:

- a. toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving;
- c. passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving;
- d. afwikkeling van personen en goederenvervoer.

### **Beoordeling**

Bij toetsing aan de vier aspecten van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit kan het volgende worden gesteld:

#### *a. toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;*

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is van Rijksweg vastgelegd in de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’; het beleid van de provincie Noord-Brabant hieromtrent is overeenkomstig de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Zo komt de bepaling ‘toename van het ruimtebeslag is slechts toegestaan indien financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden’ overeen met de tweede trede van de ‘ladder’, welke handelt over de ‘benutting van beschikbare gronden binnen bestaand stedelijk gebied’, alvorens buiten het bestaand stedelijke gebied een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een

bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit jurisprudentie blijkt dat de bouw van een enkele woning niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252). De wijziging en beperkte uitbreiding van een bijgebouw bij een woning is in het verlengde daarvan niet aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het bouwplan voldoet dan ook aan de uitgangspunten van de ladder duurzame verstedelijking.

*b. gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving;*

Het gaat hier om de vernieuwing van een oude schuur. Het nieuwe gebouw is enigszins groter maar brengt geen wijziging aan in de opzet en ruimtelijke beleving van de omgeving. Het nieuwe bijgebouw is ten opzichte van het bestaande gebouw uit esthetisch oogpunt meer aanvaardbaar.

*c. passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving;*

Het bestaande gebouw heeft een gebruiksoppervlakte van 150 m<sup>2</sup>, het nieuwe een oppervlakte van 201 m<sup>2</sup>. De ruimtelijke impact van de nieuwe bebouwing is ten opzichte van de bestaande vergelijkbaar.

*d. afwikkeling van personen en goederenvervoer.*

Het gaat om een bijgebouw bij een woning. Dit blijft zo. De verkeersbewegingen behorende bij het hobbymatig gebruik van het perceel blijft ongewijzigd. Op het perceel is ruimte voor het parkeren van auto's.

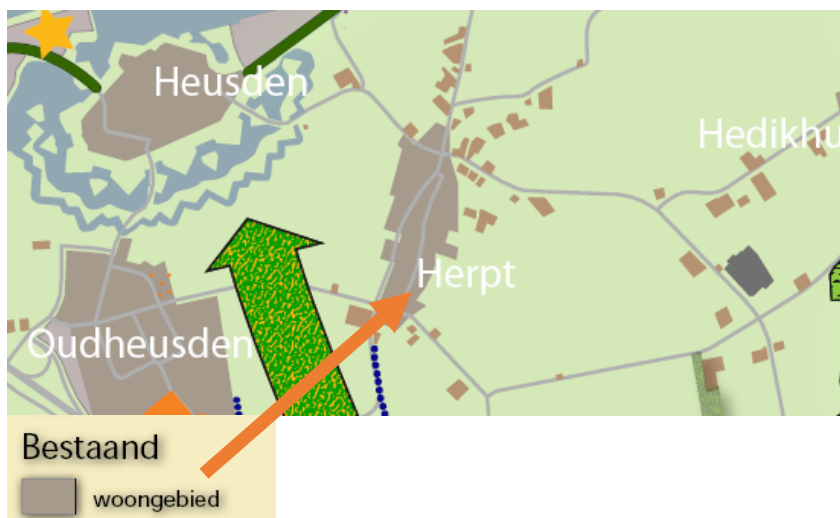
**Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan voldoet aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit buiten het bestaand stedelijk gebied en hiermee passend is in het provinciale beleid.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Structuurvisie “Ideeën voor een plek”**

De structuurvisie is op 21 juli 2009 vastgesteld door de raad van de gemeente Heusden. Op de plankaart is de locatie aangegeven als bestaand woongebied. Het vervangen van het bijgebouw is niet in strijd met deze structuurvisie.



**Figuur 10: kaart structuurvisie**

### **3.4.2 Ontwikkelingsvisie Buitengebied, 2010**

Door de gemeenteraad is op 20 juli 2010 de ontwikkelingsvisie voor het buitengebied van Heusden vastgesteld. Doel van de ontwikkelingsvisie is om als toetsingskader te fungeren voor initiatieven, die zich aandienen in het buitengebied en die niet passen in het bestemmingsplan.

In paragraaf 3.6 van de ontwikkelingsvisie is ingegaan op woningen en niet-agrarische bedrijven. Als uitgangspunt is geformuleerd dat bestaande burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven in het bestemmingsplan zullen worden vastgelegd en aldaar beperkte bouwmogelijkheden krijgen. Hier betreft het een bijgebouw bij een woning die een beperkte uitbreiding ondergaat op dezelfde plaats als het bestaande bijgebouw. De openheid van het perceel en het verkavelingspatroon wijzigen niet. Het bouwplan is niet in strijd met de uitgangspunten van de ontwikkelingsvisie.

### **3.4.3 Welstandsnota Heusden**

De gemeenteraad van Heusden heeft op 14 februari 2010 de Welstandsnota Heusden vastgesteld. Daarin zijn welstandscriteria opgenomen die worden gehanteerd bij de esthetische beoordeling van bouwplannen.

Uit de Welstandsnota Heusden (blz. 21 e.v.) blijkt dat de Burgemeester Buijsstraat wordt gekarakteriseerd als onderdeel vormend van historische dorpsgebieden en bebouwingslinten. Deze historische dorpsgebieden zijn vaak ontstaan als agrarische nederzettingen. Bebouwingslinten zijn vaak ontstaan als bebouwingsconcentraties langs historische verbindingswegen, terwijl dijkbebouwing vaak ontstaan is langs dijken waarover doorgaande wegen lopen. Door een langdurig proces van verdichting zijn ze langzaam aaneengegroeid. Gebouwen zijn weinig gevarieerd maar wel individueel herkenbaar, en zorgen voor een bepaalde korrelgrootte. Veel dorpen hebben zich ontwikkeld rond linten die langs een belangrijke route gevormd zijn. In de gemeente Heusden komt deze bebouwing veelvuldig voor.

Vaak bevindt zich net achter deze linten ook bebouwing met vergelijkbare stijlkenmerken. Deze bebouwing is evenals de lintbebouwing opgenomen binnen dit bebouwingstype.

De historische dorpsgebieden en bebouwingslinten tonen het beeld van gevarieerde bebouwing qua functie en verschijningsvorm. De gebouwen zijn gericht op de weg, ze zijn in verschillende perioden gebouwd en ze zijn als individuele panden herkenbaar door (vaak subtiele) verschillen in hoogte, afmetingen, materialen, details en kleuren.

De bebouwing is perceelsgewijs tot stand gekomen, waardoor een wisselend straatbeeld is ontstaan. De kavels zijn veelal smal en diep. De hoofdbebouwing is direct aan de ontsluitingsweg gelegen. De rooilijn is dikwijls individueel bepaald en hierdoor verspringend. De bebouwingsstructuur is open, met veel doorzichten naar het achterliggende gebied. Vaak zijn nog onbebouwde percelen in gebruik als weiland of moestuin. De openbare ruimte, de straat en de begeleidende bomen enerzijds en anderzijds de voortuinen of de aanstrating en stoep zijn bepalend in het straatbeeld en zorgen voor de samenhang. Hierdoor vormen de perceelsgewijze, individuele invullingen één straatwand, terwijl ze onderling veel van elkaar verschillen. De kavels hebben vaak diepe achtertuinen en kleine of geen voortuinen.

Nieuwe ontwikkelingen komen veelvuldig voor in de linten en hebben geen historische waarde. Gezien het individuele karakter van de bebouwing voegen deze nieuwe ontwikkelingen zich echter eenvoudig in het straatbeeld. Bij de toetsing is met name de relatie met de historische context van belang.

### **Gebiedsgerichte criteria**

De volgende gebiedsgerichte criteria van toepassing.

#### **Hoofdaspecten: Bebouwing en omgeving**

- De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.
- De historische context dient behouden en versterkt te worden.
- De huidige mate van open- en geslotenheid is leidend voor veranderingen.
- De situering en oriëntatie van de bebouwing mogen de continuïteit van de samenstellende ruimtevormende elementen van de openbare ruimte van het lint, de weg of dijk en de bomen, niet verstoren.
- De diversiteit in gevelwanden staat in relatie met de karakteristiek en de ontstaansperiode (van de bebouwing) van de omgeving. Deze diversiteit moet behouden blijven.
- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden is uitgangspunt.
- Grootschalige bouwmassa's zijn niet gewenst.
- De bestaande samenhang, afwisseling en vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven.

- Nieuwe, herkenbaar eigentijdse invullingen of toevoegingen dienen te passen bij het bestaande karakter en geïnspireerd te zijn op de bestaande historische bebouwing.

### **Deelaspecten: Massaopbouw, gevel en onderdelen**

- De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
- Samenvoeging van bouwmassa's tot één grootschalige bouwmassa is ongewenst. De oorspronkelijke parcellering moet herkenbaar blijven.
- De bestaande hoofdvorm en bouwmassa zijn leidend bij veranderingen.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen mogen toevoegingen per pand de stedenbouwkundige compositie van het geheel niet verstoren.
- Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing.
- De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.
- De oorspronkelijke kapsituatie en de oorspronkelijke bouwvorm moeten leesbaar blijven bij verandering aan de bouwmassa.
- Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap zijn uitgangspunt.
- Ingrepen op begane-grondniveau mogen de harmonie van de individuele gevel als geheel niet verstoren.
- Gevelreclame aan panden met een commerciële functie dient binnen de structuur en de detaillering van de gevel te passen. Reclame-uitingen dienen ondergeschikt te zijn aan de gebouwafmetingen en dienen een integraal onderdeel te zijn van het ontwerp.
- De positionering en uitstraling van op- en aanbouwen dient overeenkomstig de gebiedskarakteristiek te worden weergegeven en dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm.

### **Detailaspecten: detaillering, kleur en materiaal**

- De detaillering en het kleur- en materiaalgebruik dienen de historische referentie te versterken.
- Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is het uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.
- Het gebruik van natuurlijke materialen in gedekte kleuren is uitgangspunt.
- Veranderingen in materiaal- en kleurgebruik van de individuele bebouwing dient in relatie te staan met de gevelwand als geheel.
- De materialisering, detaillering en het kleurgebruik van aan- en bijgebouwen dient in relatie te staan tot het hoofdgebouw.
- Bij monumentale en beeldbepalende panden is de toepassing van volkernplaatmateriaal ongewenst.

**Beoordeling bouwplan**

Het bouwplan voldoet aan de toetsingscriteria van de welstandsnota. Bestaande karakteristieken van de omgeving worden niet aangetast, de openheid van het plangebied en omgeving wordt gehandhaafd. De bestaande hoofdvorm en bouwmassa zijn leidend geweest bij het ontwerp, het ontwerp past binnen de historische context van de omgeving, de detaillering van het gebouw is zowel op zichzelf als in relatie met de bestaande omgeving aanvaardbaar.

Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van de welstandsnota.

## **4. Omgevingsaspecten.**

### **4.1. Bodem**

Bij bouwwerken waarin mensen met regelmaat verblijven is het noodzakelijk om bodemonderzoek te verrichten. Het betreft bebouwing waar niet met regelmaat mensen in zullen verblijven (verblijf minder dan 2 uur per dag). Bij dat type bebouwing is geen bodemonderzoek vereist.

### **4.2 Geluid**

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007. Het bijgebouw is geen geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder. Om die reden is geen akoestisch onderzoek vereist. Dit betekent dat het er vanuit geluidoogpunt geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen bouwplan.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd.

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van omgevingsvergunningen om af te wijken van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het bouwplan voorziet in het vervangen van een bijgebouw. Het bouwplan draagt niet dan wel niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

### **4.4 Bedrijven en milieuzonering**

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Het bouwplan dat wordt opgericht is een bijgebouw bij een woning. Primair hoeft deze functie niet aangemerkt te worden als milieugevoelige functie. Los daarvan is het bijgebouw ook niet gesitueerd in de milieuzone van enig in de omgeving aanwezig bedrijf. Uit oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bouwplan.

#### **4.5 Externe veiligheid**

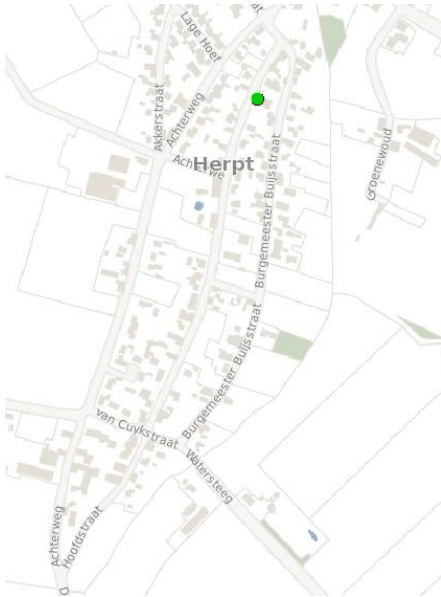
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR  $10^{-6}$  contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire “Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen” (RNVGS).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij Herpt relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is. Dit is niet het geval.

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart Nederland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn. De herbouw van het bijgebouw heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.



**Figuur 11: Risicokaart**

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

#### **4.6 Waterhuishouding**

Het Waterschap Aa en Maas en De Dommel en de betreffende gemeenten, waaronder gemeente Heusden hebben een Waterplan opgesteld op basis van de Europese Kaderrichtlijn Water, de 4<sup>e</sup> Nota Waterhuishouding, Nota Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Wet gemeentelijke watertaken. De gemeente is verantwoordelijk voor hemelwater, grondwater en afvalwater.

Het waterplan is kaderstellend en hierin zijn zeven doelen geformuleerd:

- veerkrachtige duurzame (grond)watersysteem in 2015;
- optimaal functionerende waterketen in 2015;
- effectieve waterorganisatie;
- veilig en gezond watersysteem;
- optimale recreatie en educatie;
- water als ordenend principe;
- maximaal ontwikkeld waterbewustzijn en communicatie.

#### **Keur**

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de NoordBrabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand

oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x Gevoeligheidsfactor x 0,06.

#### Beoordeling

Met het initiatief wordt verharding toegevoegd. Het betreft de vergroting van de bebouwing van 150 m<sup>2</sup> naar 310 m<sup>2</sup>, derhalve een toename van 160 m<sup>2</sup>. De omvang van de erfverharding wijzigt niet.

De oppervlakte kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup>, wat impliceert dat het regenwater afgekoppeld kan worden en er geen specifieke retentievoorziening aangelegd hoeft te worden.

Ter zijde wordt opgemerkt dat het bijgebouw op een groot perceel staat grenzend aan het Oude Maasje. Het hemelwater kan afvloeien via het onverharde deel van het resterende perceel.

#### Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering om over te gaan tot verdere planvorming.

### 4.7 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Bestaande gegevens met betrekking tot de flora en fauna zijn geraadpleegd bij het 'natuurloket'. Hieruit blijkt dat de grond waarop het bijgebouw is gesitueerd niet is aangewezen overeenkomstig de habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuur- beschermingswet. Het plangebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied.

Er is al bebouwing aanwezig en de uitbreiding ervan is geprojecteerd op grond dat nu grotendeels grasland is. Hierdoor kan in redelijkheid worden gesteld dat het aannemelijk is dat bebouwing van het plangebied geen nadelige effecten oplevert voor beschermde dier- en plantsoorten.

#### **4.8 Geur**

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

Het bouwplan zelf bevat geen onderdelen die een geur of stankcirkel voor de omliggende bebouwing creëert.

#### **4.9 Verkeer**

##### *Ontsluiting.*

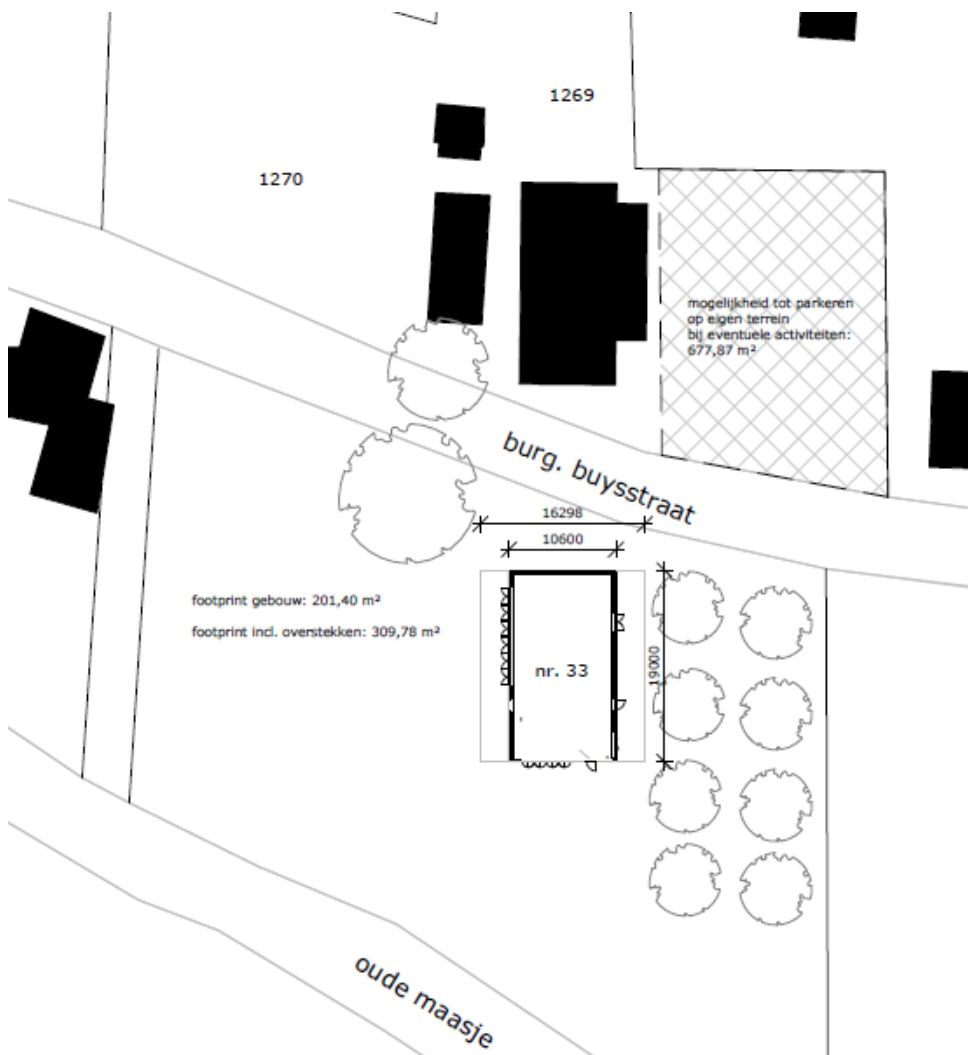
Het perceel heeft en houdt een eigen ontsluiting op de Burgemeester Buijsstraat. Er zullen geen nieuwe in-uitritten worden aangelegd.

##### *Parkeren.*

De gemeentelijke bouwverordening schrijft in artikel 2.5.30 voor dat een bouwplan in voldoende parkeerplaatsen op grond dat bij de woningen hoort voorziet en wanneer dat niet het geval is dat het college van burgemeester en wethouders een ontheffing kan verlenen.

Voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor onderhavig bouwplan zijn de aanbevelingen voor de verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom van de CROW van belang (ASVV 2012). Er zijn daarin wel normen opgenomen voor woningen, maar niet voor bijgebouwen bij woningen. De parkeervraag wordt geacht onderdeel te vormen van de parkeervraag bij woningen.

De vervanging van het bestaande bijgebouw beoogt geen structurele wijziging in het bestaande gebruik. Op het perceel aan de overkant van de Burg. Buijsstraat is voldoende ruimte om te voorzien in een eventuele parkeervraag. Hierna is dit op tekening aangegeven.



Figuur 12: situering parkeerruimte bij bijgebouw

#### 4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europees Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Met het nieuwe wettelijke regime is er vooral sprake van een verschuiving van taken en verantwoordelijkheden naar de gemeenten. Tot nu toe hebben de meeste gemeenten enkel een verantwoordelijkheid op basis van het provinciale beleid. Met de implementatie van het wetsvoorstel zijn zij verplicht deze verantwoordelijkheid zelfstandig op zich te nemen en moeten zij eigen archeologiebeleid ontwikkelen.

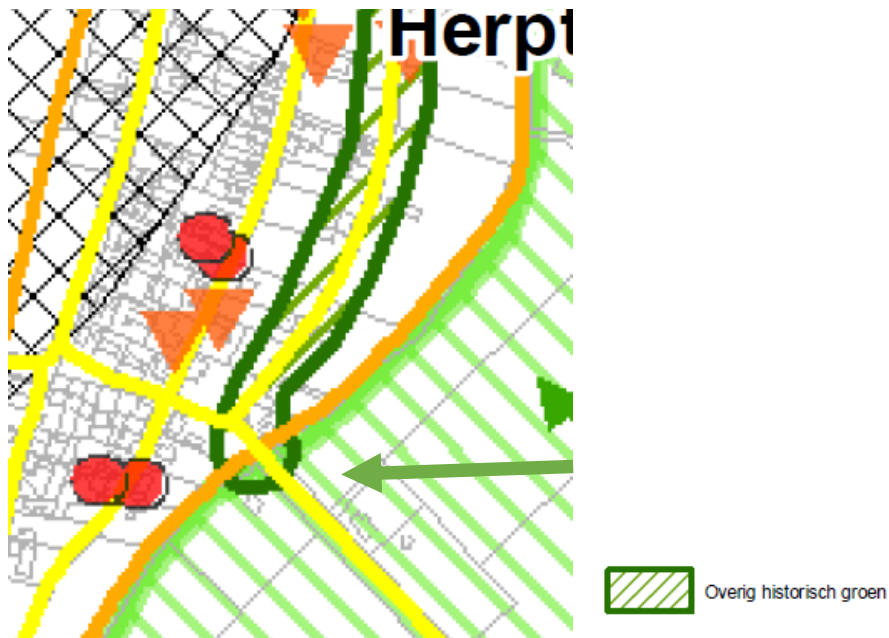
Daarvoor dienen zij na te gaan in hoeverre aanpassing van reeds bestaande gemeentelijke beleidsinstrumenten, zoals vergunningverlening, aan een effectieve uitvoering van dat beleid kunnen bijdragen en is inpassing in de procedures rond het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid noodzakelijk.

In het geldende bestemmingsplan 'Herpt' heeft het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie gekregen. Dit houdt in dat bij ontwikkelingen, waarbij grondroerende werkzaamheden nodig zijn met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>, er archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Om deze reden wordt er archeologisch bureauonderzoek door SOB Research uitgevoerd ten einde inzicht te krijgen in de kans op aanwezigheid van archeologische waarden op het gedeelte van het perceel waar gebouwd wordt.

Mochten er tijdens bouwwerkzaamheden bij wijze van toevalsvondst archeologisch waardevolle objecten worden aangetroffen, dan moeten deze op grond van artikel 1, onder b, sub 1 Monumentenwet 1988 worden gemeld aan het bevoegde gezag.

### ***Historisch groen***

Op de locatie is volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Heusden historisch groen aanwezig. De aanwezige bomen langs de Burgemeester Buijsstraat worden gehandhaafd. Het bouwplan maakt geen inbreuk op het historisch groen ter plaatse.



**Figuur 13: Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Heusden**

### **4.11 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

## **5. Uitvoering.**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid.**

Het bouwplan omvat de herbouw van een bijgebouw. Het perceel is eigendom van een particulier. Deze neemt alle kosten van realisering van het bijgebouw, inclusief kosten bestemmingsplan en noodzakelijke onderzoeken voor diens rekening.

Er behoeft geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro te worden vastgesteld. Dit moet alleen voor bouwplannen die daartoe zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Het onderhavige bouwplan valt niet onder enig in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening genoemd bouwplan.

### **5.2 Planschade.**

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.