



Bestemmingsplan

Hoefstraat 4 Herpt

Gemeente Heusden

Versie:

Vastgesteld: 28 maart 2017

Ontwerp: 26 oktober 2016

concept: juni 2016

Bestemmingsplan

Hoefstraat 4 Herpt

Gemeente Heusden

Opgesteld door:

ZLTO Advies

Postbus 100

5201 AC 's-Hertogenbosch

T 073 – 217 33 30

INHOUD

TOELICHTING	5
1 INLEIDING.....	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied en plangrens	6
1.3 Leeswijzer	8
2 OMSCHRIJVING PROJECT	9
2.1 Het plangebied	9
2.2 Vigerend bestemmingsplan	11
3 HET PLAN	13
3.1 Achtergrond.....	13
3.2 Voorgeschiedenis	13
3.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke opzet	14
3.4 Beeldkwaliteit	15
4 BELEIDSKADER	17
4.1 Provinciaal Beleid	17
4.2 Gemeentelijk beleid.....	21
5 GEBIEDSORIËNTATIE	24
5.1 Situering in de omgeving	24
5.2 Cultuurhistorie.....	25
5.3 Monumenten.....	26
5.4 Archeologie.....	27
5.5 Verkeer, mobiliteit en parkeren	30
5.6 Natuur, flora en fauna	31
5.7 Bodem- en grondwaterkwaliteit	34
5.8 Luchtkwaliteit	35
5.9 Geur	35
5.10 Geluidshinder	37
5.11 Externe veiligheid	39
5.12 Bedrijven en milieuzonering	41
5.13 Kabels en leidingen	41
6 WATERPARAGRAAF.....	42
6.1 Beleid.....	42
6.2 Waterhuishoudkundige situatie	42
6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling	43
6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten.....	43
6.5 Overleg Waterschap	45
7 UITVOERBAARHEID	46
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	46
7.2 Economische uitvoerbaarheid	46
7.3 Grondexploitatie.....	46
8 JURIDISCHE PLANOPZET.....	47
8.1 Uitgangspunten	47
8.2 De gekozen bestemmingen	47
9 DE PROCEDURE	49
9.1 Vooroverleg	49
9.2 Inspraak	49
10 AFWEGINGEN EN CONCLUSIE	50
10.1 De afweging.....	50

Bijlagen:

- Bouwhistorisch onderzoek (BAAC, 2014)
- Cultuurhistorische verkenning (Verhoeven de Ruijter, 2014)
- Beeldregieplan (Verhoeven de Ruijter, van Helmond/Zuidam, 2016)
- Natuuronderzoek (M & A Milieu Advies, 2016)
- Bodemonderzoek (M & A Milieu Advies, 2016)
- Akoestisch onderzoek (M & A Milieu Advies, 2016)
- Archeologisch onderzoek (ADC, 2016)

TOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende plan heeft betrekking op de herbestemming van het (rijks)monumentale complex aan de Hoefstraat 4 in Herpt.

Aan de Hoefstraat 4 in Herpt staat een monumentale boerderij, met bijbehorende bebouwing (vlaamse schuur, bakhuis, stroopfabriek). Enkele jaren geleden is na het overlijden van de laatste eigenaar de oorspronkelijke agrarische bedrijfsvoering gestopt. De boerderij is toen met gronden en opstallen, bij de Erven Buijs terecht gekomen. Het complex verkeert bouwkundig in een deplorabele staat, en het restaureren van de boerderij is financieel niet haalbaar. Gezien de status van de boerderij als Rijksmonument is dit een zeer vervelende situatie. Als er niets mee gebeurt zal het monument langzaam maar zeker verder in verval raken en onherstelbare schade oplopen.

Aangezien de boerderij niet meer in gebruik is, en de bouwkundige staat steeds verder verslechtert, zijn de Erven op zoek gegaan naar mogelijkheden om de boerderij als monument zoveel als mogelijk te behouden. Hiertoe is men op zoek gegaan naar nieuwe gebruiksmogelijkheden voor dit object. Daarbij is gezocht naar een oplossing die recht doet aan de diverse belangen die hierbij in het geding zijn. Daarbij gaat het om het monumentale belang, het stedenbouwkundig belang en het economisch belang.

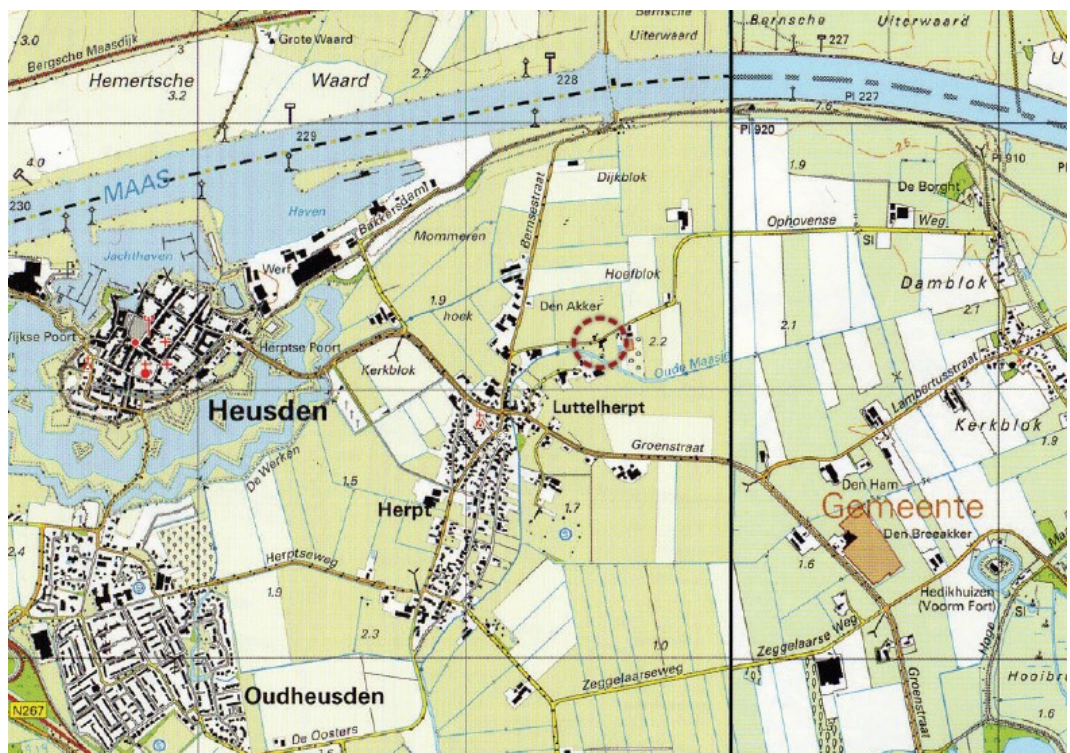
Dit heeft geresulteerd in een plan waarbij aan de bestaande bebouwing een uitbreiding van de woonfunctie wordt gegeven. Deze woonbebouwing wordt in onderlinge samenhang met elkaar gerealiseerd, waarbij recht wordt gedaan aan de cultuurhistorische, monumentale en ruimtelijke belangen. Het plan resulteert in drie wooneenheden.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie Hoefstraat 4 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heusden. Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Herpt. Aan de zuidzijde wordt het begrensd door het Oude Maasje. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Heusden, sectie G, nr. 46 en 1616. Het plangebied is totaal circa 3.200 m² groot.



Figuur 1: Kadastrale situatie, gemeente Heusden, sectie G, nr. 46 en 1616.



Figuur 2: Situering plangebied.

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 6 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 8 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en de wijze van inspraak;
- Hoofdstuk 9 geeft een overzicht van de gemaakte afwegingen en conclusies.

2 OMSCHRIJVING PROJECT

2.1 Het plangebied



Figuur 3: situering plangebied

Het plangebied ligt net buiten de bebouwde kom van Herpt in een gebied dat altijd onder invloed is geweest van de rivier de Maas. De boerderij staat bekend als 'De Bernse Hoeve'. Deze naamgeving houdt verband met het gehucht Bern te noorden van Herpt. Met het graven van de Bergse Maas in 1904 is Herpt van Bern afgesneden. Het Oude Maasje, ten zuiden van het plangebied, is een gedeelte van een oude Maasbedding. Het is nu een bochtige sloot tussen Doeveren en de grachten van Heusden.

Het plangebied ligt aan de Hoefstraat, ooit de Ophovenseweg. Het is een smalle weg tussen Herpt en Hedikhuizen met weinig verkeer. Oorspronkelijk lagen aan weerszijden van deze weg enkele boerderijen met eromheen de bijbehorende ak-

kers. De percelen werden begrensd door beplantingselementen en er kwamen fruitboomgaarden voor langs het Oude Maasje. In de loop der tijd zijn enkele boerderijen verdwenen, waaronder een boerderij naast het oude stroopfabriekje.

Het boerderijcomplex aan de Hoefstraat 4 te Herpt heeft de status van Rijksmonument, maar is desalniettemin ernstig in verval. Het complex bestaat uit de boerderij, de voormalige stroopfabriek/varkensstal en het bakhuis. De initiatiefnemer heeft behoefte om de (on-)mogelijkheden in beeld te krijgen voor de herbestemming van het geheel aan gebouwen en het perceel. De eerste stap om hier inzicht in te krijgen is inmiddels gezet door BAAC met een bouwhistorische verkenning en een bouwtechnisch onderzoek (BAAC Rapport B-14.0144). De bouwhistorische verkenning geeft de huidige staat aan van de monumentale waarden. Het bouwhistorisch onderzoek biedt inzicht in de huidige bouwtechnische staat, wat is technisch gezien behoudbaar en wat niet.

In de huidige situatie heeft het ensemble van bouwdelen behorende bij de monumentale boerderij een bijzonder karakteristieke ligging. Dit komt door de ligging van de bouwdelen aan weerszijde van de knik in de weg en de ligging van de boerderij aan het Oude Maasje. De recente lintbebouwing ten oosten van de weg heeft een geheel andere verschijningsvorm door het regelmatige ritme en eentonige verschijningsvorm van bouwvolumes aan een 'lint'.



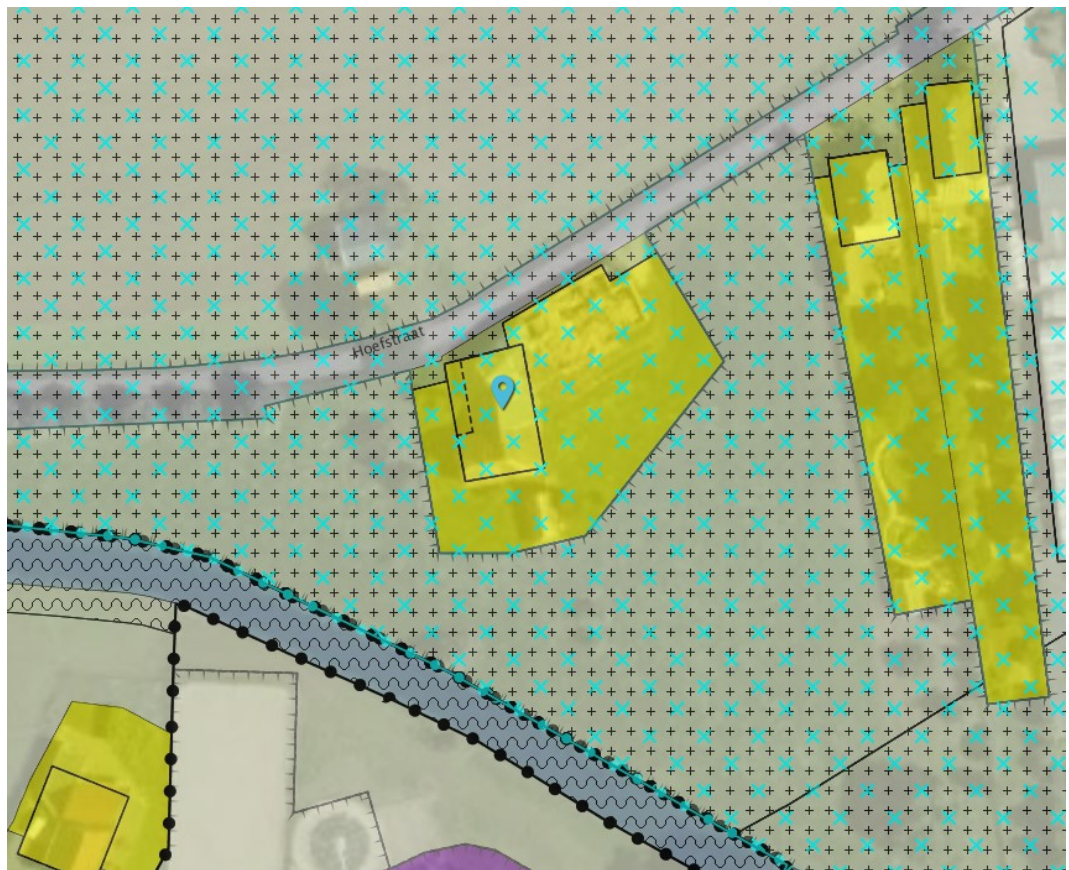
Figuur 4: bestaande situatie en exacte situering plangebied

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden is het bestemmingsplan 'Heusden buitengebied' van de gemeente Heusden van toepassing dat door de Raad is vastgesteld op 14 januari 2014. Op 22 oktober 2014 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan inzake de beroepen tegen het bestemmingsplan Heusden Buitengebied dat op 18 december 2012 werd vastgesteld. Tevens werd er op die datum uitspraak gedaan op de beroepen tegen de reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van 24 januari.

Als gevolg van de uitspraak over het bestemmingsplan Buitengebied is het vaststellingsbesluit met betrekking tot enkele percelen en planregels vernietigd. Voor het overige is het plan nu onherroepelijk geworden door middel van een uitspraak van de Raad van State. De uitspraak van Raad van State heeft geen gevolgen voor onderhavige planlocatie.

In het bestemmingsplan Buitengebied zoals dit eind 2012 is vastgesteld, is de locatie Hoefstraat 4 bestemd voor Wonen en Tuin. De aangrenzende gronden zijn bestemd als Agrarisch. Tevens zijn de gronden aangeduid als Waarde-Archeologie 2.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan 'Heusden buitengebied'

De nieuwe woningen kunnen op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd worden, gelet op de bestemmingsregeling die per bestemmingsvlak één woning toestaat. Ter plaatse van de stroopfabriek, die bestemd is als Agrarisch,

mag helemaal niet gebouwd worden. Voor het plan zal een herziening van het bestemmingsplan opgesteld worden waarbij de bestemming Agrarisch deels gewijzigd wordt naar Wonen en op de locatie Hoefstraat 4 binnen de bestemming Wonen, meer woningen zijn toegestaan.

3 HET PLAN

3.1 Achtergrond

Aan de Hoefstraat 4 in Herpt staat een monumentale boerderij, met bijbehorende bebouwing (vlaamse schuur, bakhuis, stroopfabriek). Enkele jaren geleden is na het overlijden van de laatste eigenaar (Nico Buijs) de oorspronkelijke agrarische bedrijfsvoering gestopt. De boerderij is toen met gronden en opstallen, bij de Erven Buijs terecht gekomen. Aangezien het complex bouwkundig in een deplorabele staat verkeert, en het restaureren van de boerderij een fortuin kost, is geen van de ervan geïnteresseerd om de boerderij te betrekken. Als er niets mee gebeurt zal het Rijksmonument langzaam maar zeker verder in verval raken en onherstelbare schade oplopen.

Aangezien de boerderij niet meer in gebruik is, en de bouwkundige staat steeds verder verslechtert, is men op zoek naar mogelijkheden om de boerderij als monument zoveel als mogelijk te behouden. Hiertoe is men op zoek gegaan naar nieuwe gebruiksmogelijkheden voor dit object. Daarbij is gezocht naar een oplossing die recht doet aan de diverse belangen die hierbij in het geding zijn. Daarbij gaat het om het monumentale belang, het stedenbouwkundig belang en het economisch belang.

Om deze belangen goed inzichtelijk te maken, op basis waarvan een gebalanseerde afweging gemaakt kan worden, is een bouwhistorisch rapport opgesteld en een stedenbouwkundige modellenstudie.

3.2 Voorgeschiedenis

Als eerste is in een bouwhistorisch rapport, opgesteld door BAAC, de monumentale karakteristiek van het complex geïnventariseerd, beoordeeld naar de bouwkundige staat en de mogelijkheden om de meest kenmerkende onderdelen te kunnen behouden. Ook is daarbij gekeken welke onderdelen van het complex eventueel afgeschreven kunnen worden. Daarbij is tegelijk de financiële component van restauratie inzichtelijk gemaakt.

Door een stedenbouwkundig bureau is aan de hand van het bouwhistorisch rapport en de financiële verkenningen, een modellenstudie uitgevoerd waarin de vraag centraal stond hoe tot een ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbare herbestemming van het object gekomen kan worden. Daartoe zijn een aantal modellen en varianten opgesteld. Dit heeft geleid tot een voorkeursscenario waarbij sprake is van de ontwikkeling van een klein gehucht met meerdere wooneenheden.

In samenhang met de bouwhistorische en stedenbouwkundige uitgangspunten is tegelijkertijd de economische component in beeld gebracht. Daarbij is inzichtelijk gemaakt wat nodig is om tot een rendabel plan te kunnen komen. Uitgaande van drie hoofdvarianten: volledige restauratie, restauratie met behoud van de meest cruciale onderdelen, volledige sloop.

Op basis van het bouwhistorisch onderzoek, de modellenstudie en de economische haalbaarheid, hebben de Erven Buijs een voorkeur om de bestaande boerderij met bakhuis te handhaven en de overige onderdelen (vlaamse schuur en stroopfabriek) in ere te herstellen door middel van herbouw en vernieuwbouw. Om het cultuurhistorisch complex in stand te kunnen houden en weer een passende bestemming en rendabele gebruiksmogelijkheden te geven volgt uit de onderzoeken, dat dit alleen rendabel is met de ontwikkeling van meerdere wooneenheden. Dit betekent dat er op de locatie 3 wooneenheden gerealiseerd worden, in onderlinge samenhang. Daarbij blijft de boerderij met stalgedeelte en het bakhuisje behouden. De vlaamse schuur, die volledig ingestort is, zal worden herbouwd als woning. Om deze operatie mogelijk te maken is de ontwikkeling van extra bouwkwavel noodzakelijk. Deze wordt gerealiseerd door aan de stroopfabriek een woonfunctie toe te kennen. Aangezien het bouwkundig niet mogelijk is om in de stroopfabriek zelf een woning te realiseren (maatvoering, hoogte van de bestaande bebouwing), is gekozen om de woonfunctie te realiseren als uitbouw van de stroopfabriek. Deze worden met elkaar verbonden zodat er sprake is van één bouwmassa, waarbij de stroopfabriek deel uitmaakt van de woonfunctie.

Voor dit plan is in het beeldregieplan (zie bijlage) een uitwerking gegeven op hoofdlijnen qua stedenbouwkundige opzet en verkaveling.

3.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke opzet

De voorstudies hebben geleid tot de ontwikkeling van een stedenbouwkundige en landschappelijke opzet voor het complex aan de Hoefstraat. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het geheel moet als complex behouden en herkenbaar blijven.
- Behoud van de bestaande bouwmassa en situering van zowel boerderij en Vlaamse schuur (inclusief de kenmerkende overhuiving). Zowel in de boerderij en Vlaamse schuur is één woning toegestaan. De boerderij en stalgedeelte, inclusief het bakhuisje dienen gerenoveerd te worden. Voor de Vlaamse schuur is vervangende nieuwbouw toegestaan.
- Stroopfabriek: behoud van de bouwmassa, een uitbouw als woning is mogelijk aangezien de stroopfabriek zelf hiervoor bouwkundig niet geschikt is. Uitbreiding naar woning moet aan de noordoostzijde komen, zodat stroopfabriek zichtbaar blijft vanaf de weg. De woning dient in het beeld ondergeschikt te zijn aan de stroopfabriek.

Voor de uitwerking van het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van de herbouw/uitbreiding van de bebouwing opgesteld te worden.



Figuur 6: Stedenbouwkundige schets (Verhoeven De Ruijter, juli 2014)

Het model laat een ensemble zien van drie hoofdvolumes (boerderij, vlaamse schuur, stroopfabriek), waarbij een vierde volume mogelijk is aan de noordoostzijde van het stroopfabriekje. Vanuit het dorp blijft de monumentale boerderij prominent zichtbaar. Bestaande bomen omzomen de kavel en zijn dermate geplaatst dat de zichtlijn vanuit de Hoefstraat op het pand behouden blijft. Een nieuwe Vlaamse schuur begeleidt de straat, wat zo kenmerkend is in de huidige situatie. Essentieel is om de typische overhuiving ook bij nieuwbouw terug te brengen. Een boomgaardje schermt het zicht af op de rommeligere zuidzijde. In plaats van individuele voortuinen is het voorstel een informele voorruimte te creëren. Daarbij loopt de verharding van gebouw tot aan de weg, zonder erfafscheiding. Dit versterkt het beeld van een ensemble.

3.4 Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van het plan is het belangrijk om een samenhangend geheel na te streven van de bebouwing, openbare ruimte en landschappelijke inpassing. Enkel op deze wijze is het mogelijk de ontwikkeling ook als ensemble te laten functioneren en de monumentale kwaliteiten tot hun recht te laten komen. Hiertoe is een beeldregieplan opgesteld, waarin de randvoorwaarden worden gegeven voor de verdere uitwerking van het plan.

Deze uitwerking richt zich op drie onderdelen:

- Bebouwing
- Openbare ruimte/erf

- Landschappelijke inpassing.

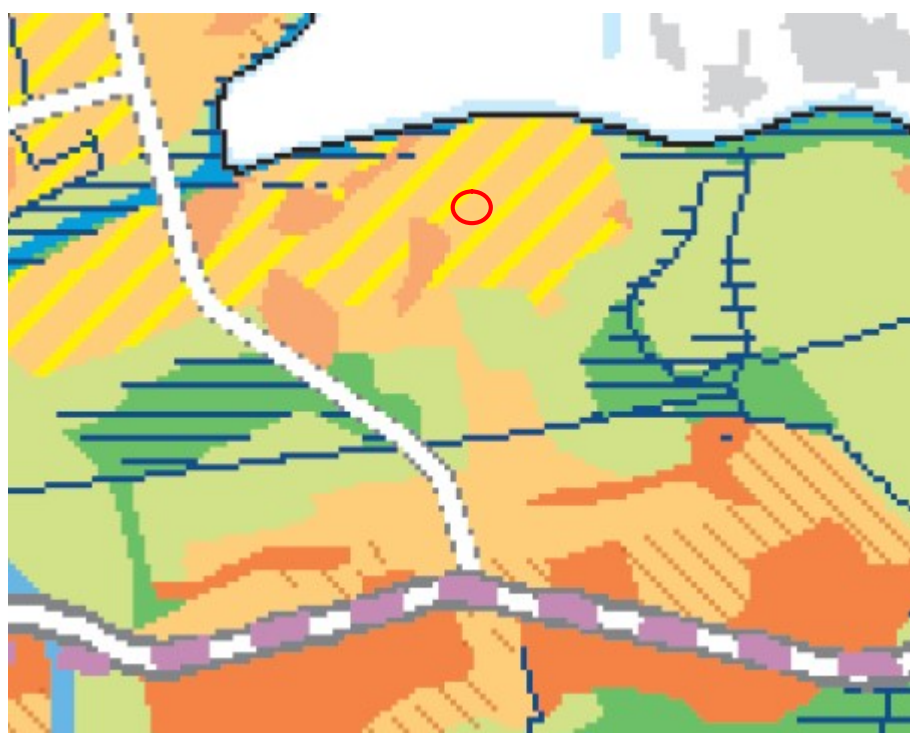
Voor de verschillende onderdelen van het plan wordt in het beeldregieplan geschetst hoe hiermee om te gaan, bij de verdere uitwerking. Het beeldregieplan wordt gekoppeld aan het bestemmingsplan, en zal mede dienen als toetsingskader bij het verlenen van vergunningen. Deze koppeling wordt in het bestemmingsplan juridisch geborgd in de vorm van een voorwaardelijke bepaling in de regels. Het beeldregieplan is daarbij leidend voor de nadere uitwerking van bebouwing en inrichting (erf, beplanting).

4 BELEIDSKADER

4.1 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden, herzien in 2015. De structuurvisie geeft de provinciale visie op het ruimtelijk beleid. In de Structuurvisie maakt de omgeving van de planlocatie deel uit van het landelijk gebied. De planlocatie valt binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' en 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Het beleid voor deze gebieden kan op hoofdlijnen als volgt omschreven worden: gestreefd wordt naar een gemengde plattelandseconomie waar de diverse functies naast elkaar voorkomen. In onderscheiden gebieden worden kansen gezien voor een duurzame agrarische structuur, met ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven. Op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering.



Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied	
	Hoogstedelijke zone	
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	

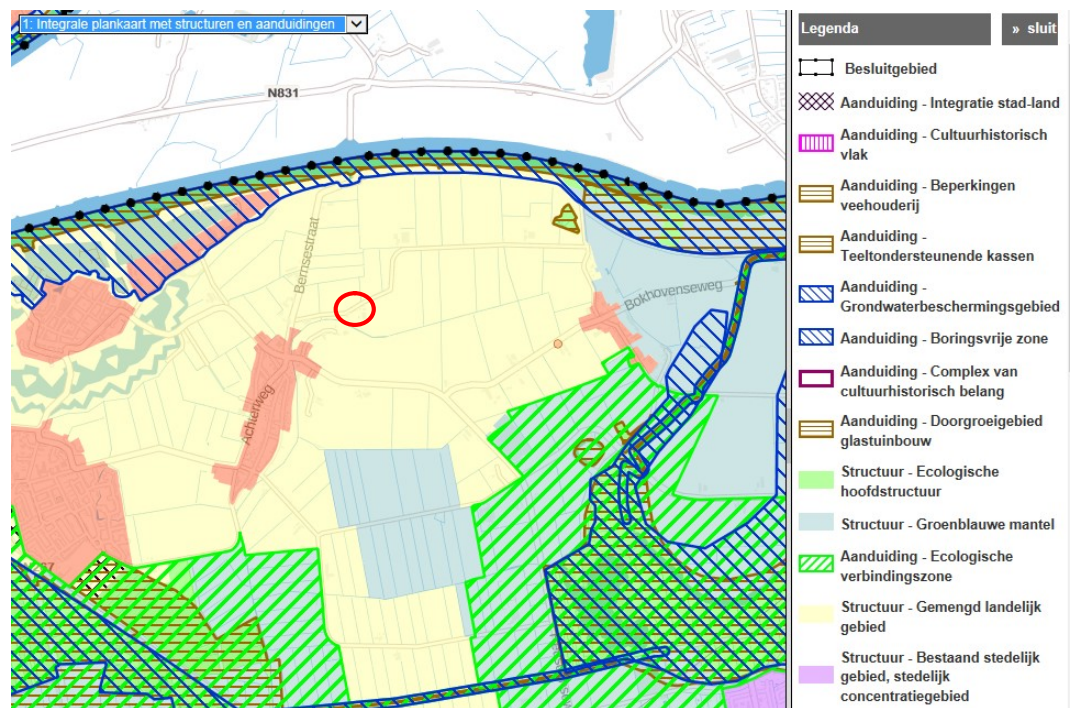
Figuur 7: Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie Noord-Brabant 2014

Verordening Ruimte 2014

Het ruimtelijk beleid van de provincie is vertaald in regelgeving in de Verordening Ruimte 2014. Deze is later meerdere malen geactualiseerd en gewijzigd. Deze planologische Verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen en vormt een toetsingskader voor vergunningaanvragen.

De onderwerpen die in de Verordening Ruimte staan, komen uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte 2014 bevat in grote lijnen ruimtelijke onderwerpen als zijnde structuren, bevordering van ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkeling, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines, water, natuur en landschap.

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied aan de Hoefstraat in de Verordening Ruimte 2014.



Figuur 8: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014, structuren

Aan de Verordening Ruimte (VR) ligt een aantal algemene ruimtelijke principes ten grondslag. Op grond van artikel 3 van de Verordening dient iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ook bij te dragen aan de versterking en kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit wordt hierna verder uitgewerkt. Tevens dient een plan op grond van artikel 3.1 van de Verordening bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, en toepassing te geven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt invulling gegeven door te bouwen aansluitend aan de bestaande bebouwing en daar op af te stemmen qua omvang.

Aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt invulling gegeven door het herstel van een cultuurhistorisch waardevol complex (Rijksmonument), in een hiervoor geschikte omgeving. In deze ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten onderzocht zoals op het gebied van bodem, waterhuishouding, cultuurhistorie, natuur en landschap.

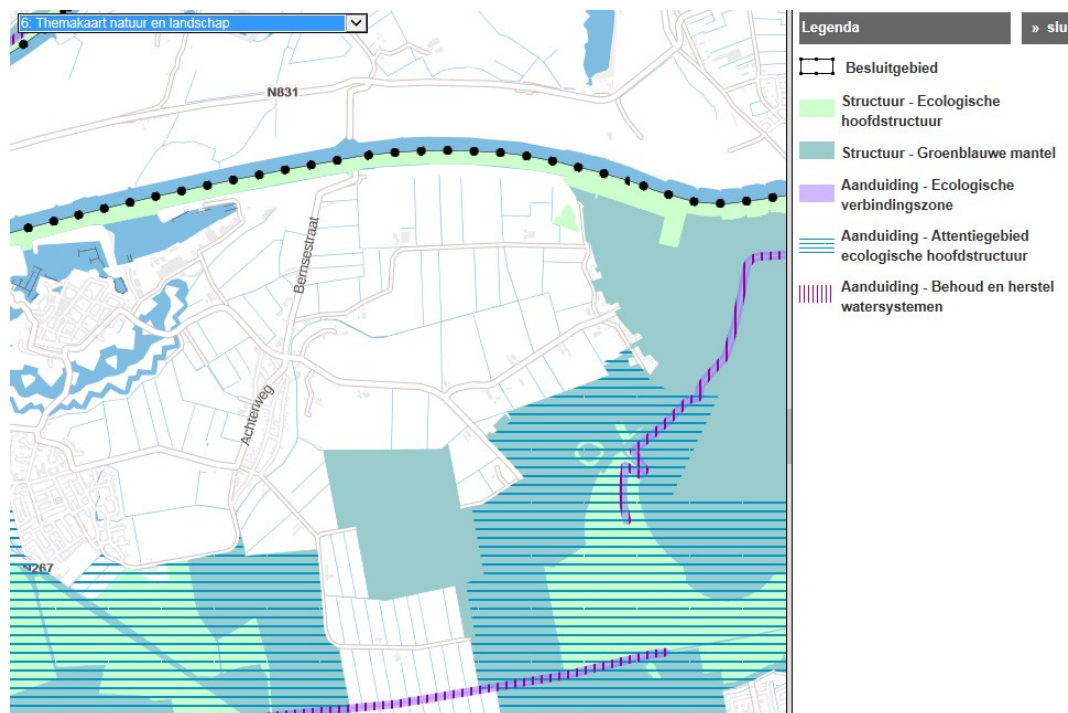
Specifiek ligt het plangebied binnen de volgende gebiedsaanduidingen van de VR:

- gemengd landelijk gebied.

Binnen het Gemengd landelijk gebied wordt in het algemeen een gemengde plattelands economie nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. In artikel 7 zijn hiervoor de regels opgenomen voor de mogelijkheden voor toevoeging van burgerwoningen.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor het toevoegen van burgerwoningen in het buitengebied. De basisregel is dat er geen nieuwe burgerwoningen zijn toegestaan. Hierop is een aantal uitzonderingen. Een daarvan is opgenomen in artikel 7.7, lid 3b. Deze regel bepaalt dat 'de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (mogelijk is) indien dit gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing'.

Het voorliggende plan ziet op de realisering van nieuwe woonfuncties, mede ten dienste van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In dit geval gaat het om het behoud en herstel van een rijksmonument. Juist vanwege de rijksmonumentale status van het plan en het reeds ingezette verval is er behoefte aan een passende herbestemming waarmee bijgedragen kan worden aan het (gedeeltelijk) behouden van dit waardevolle pand en complex.



Figuur 11: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014, natuur en landschap

Kwaliteitsverbetering landschap

Om te voldoen aan de eisen uit de Verordening ruimte inzake de kwaliteitsverbetering zijn er in regionaal verband afspraken vastgelegd hoe hier mee wordt omgegaan. De gemeente Heusden hanteert daarvoor de afspraken uit het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 2 december 2015. Voor toepassing van de afspraken wordt onderscheid gemaakt in 3 categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

- categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor, vanwege het kleinschalige karakter, geen extra kwaliteitsverbetering is vereist;
- categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een beperkte invloed hebben en waarvoor landschappelijke inpassing wordt vereist,
- categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing zijn, waarbij het gaat om ontwikkelingen met een substantiële invloed op het landschap, waarvoor naast landschappelijke inpassing ook ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt vereist.

Onderhavig ontwikkeling kan op grond van de afspraken uit het RRO betiteld worden als een categorie 1 ontwikkeling. De regels inzake kwaliteitsverbetering worden niet van toepassing geacht te zijn omdat de ruimtelijke ontwikkeling maatschappelijk zeer gewenst is, of een kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel heeft. In de toelichting op de categorie 1 ontwikkelingen wordt onder meer als voorbeeld genoemd planologische ontwikkelingen die bijdragen aan het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden, zoals woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Met de inspanningen die hiervoor geleverd wordt (zowel financieel als bouwkundig), wordt inherent voldaan aan het principe van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zoals beoogd met de Verordening ruimte.

4.2 Gemeentelijk beleid

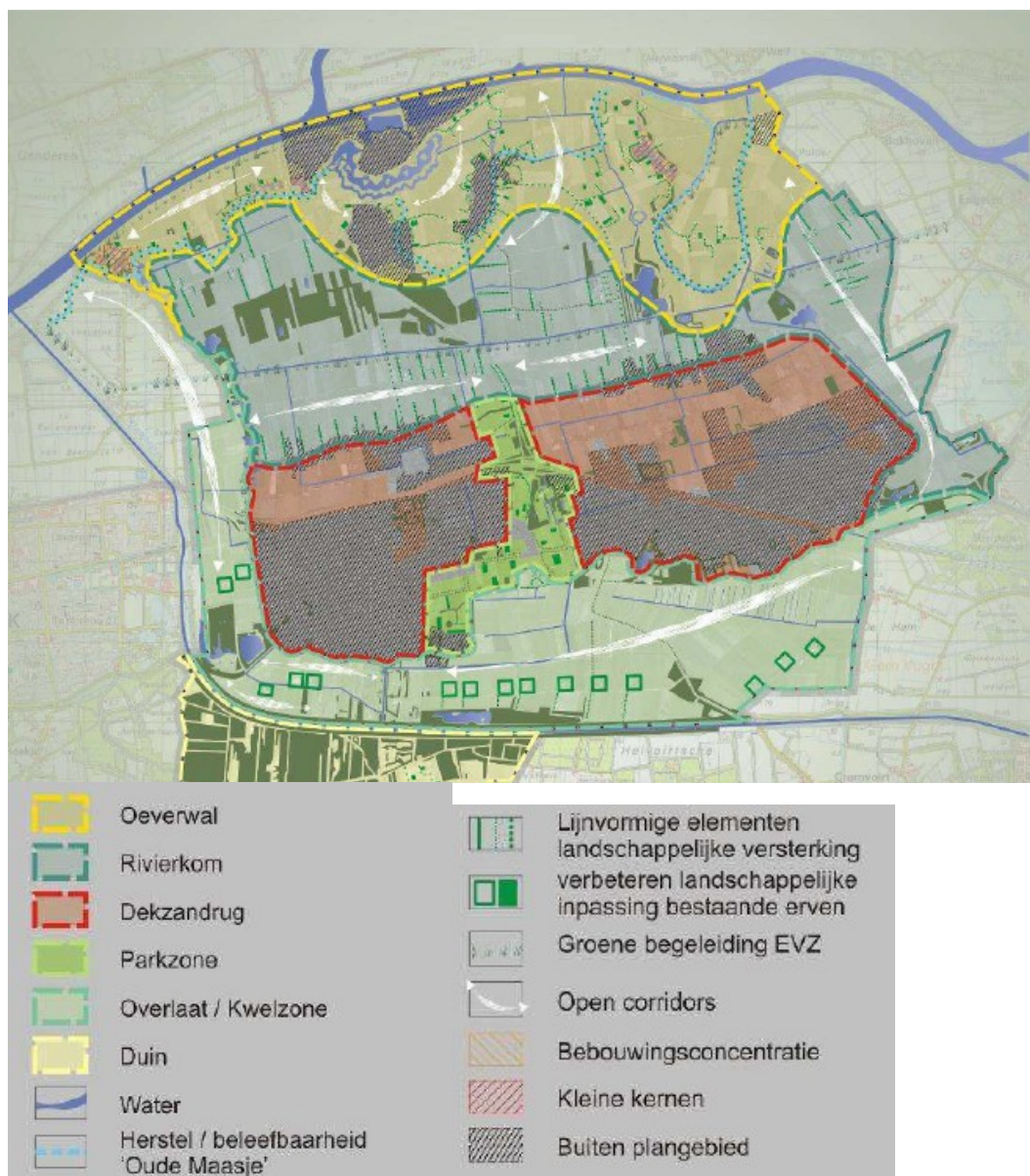
De gemeente Heusden beschikt over een Structuurvisie uit 2009. Hierin wordt de gemeentelijke visie op hoofdlijnen gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2030. De visie is een indicatief plan zonder concrete bestemmingen. Deze zullen bij de nadere uitwerking van de visie in bestemmingsplannen gegeven worden. Het plangebied maakt daarin deel uit van het bestaande buitengebied. Voor dit deel van het buitengebied is, buiten de autonome ontwikkeling voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid, geen specifiek beleid.



Figuur 12: Uitsnede structuurkaart – Structuurvisie “Ideeën voor een plek”– Heusden

Verder beschikt de gemeente over een Ontwikkelingsvisie Buitengebied (2010). Hierin wordt de ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het buitengebied gegeven, die als grondslag dient voor het bestemmingsplan Buitengebied. In deze ontwikkelingsvisie ligt de locatie in het deelgebied ‘oeverwal’. Het beleid van de gemeente in de omgeving van het plangebied laat zich als volgt samenvatten:

- Ruimte voor de grondgebonden landbouw
- Herstel beleefbaarheid van het Oude Maasje
- Landschappelijke versterking.



Figuur 13: Ontwikkelingsvisie Buitengebied

Voor de landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen worden ontwerp richtlijnen gegeven, afgestemd op de kenmerken van de verschillende deelgebieden. Deze worden mede als grondslag gebruikt voor het op te stellen erfbeplantingsplan en de uitbreiding van bebouwing (zie hoofdstuk 4). Centraal staat daarbij het herstellen en versterken van de landschappelijke structuur.

Functioneel is ten aanzien van wonen in de Ontwikkelingsvisie de volgende beleidslijn geformuleerd (paragraaf 3.6):

- Bestaande burgerwoningen worden in het bestemmingsplan vastgelegd en krijgen beperkte bouw mogelijkheden;
- Nieuwe burgerwoningen zijn mogelijk in het kader van functieverandering, zoals hergebruik van een voormalig boerderijgebouw (woning met aange-

- bouwde deel) in één of meerdere woningen, waarbij het karakteristieke gebouw behouden moet blijven.
- Nieuwe burgerwoningen zijn ook mogelijk door middel van de bouw van ruimte voor ruimte woningen in kernrandzones, bebouwingsconcentraties en kleine kernen;
- Een andere mogelijkheid betreft de bouw van een landhuis van allure bij een nieuw landgoed.

3.6

Woningen en niet-agrarische bedrijven

Bestaande burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven worden in het bestemmingsplan vastgelegd en krijgen aldaar beperkte bouw mogelijkheden.

Het bouwen van nieuwe burgerwoningen is mogelijk in het kader van functieverandering, zoals hergebruik van een voormalig boerderijgebouw (woning met aangebouwde deel) in één of meerdere woningen, waarbij het karakteristieke gebouw behouden moet blijven. Een tweede mogelijkheid vormt de bouw van ruimte voor ruimte woningen in kernrandzones, bebouwingsconcentraties en kleine kernen.

Een andere mogelijkheid betreft de bouw van een landhuis van allure bij een nieuw landgoed (zie § 3.8).

Ook het vestigen van een nieuw niet-agrarisch bedrijf is mogelijk in het kader van functieverandering (zie § 3.4).

Figuur 14: uitsnede Ontwikkelingsvisie Buitengebied

In dit geval is sprake van het toevoegen van nieuwe burgerwoningen in het kader van de functieverandering van een voormalig boerderijgebouw. Deze ontwikkeling is gericht op het instandhouden en herstellen van het rijksmonumentale boerderijcomplex aan de Hoefstraat. Het plan leidt tot de toevoeging van twee nieuwe woningen.

5 GEBIEDSORIËNTATIE

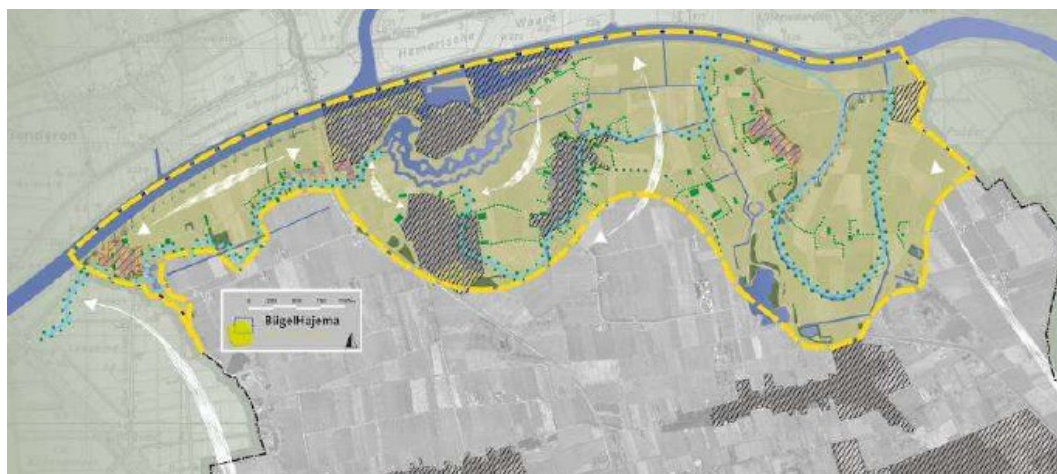
5.1 Situering in de omgeving

Het plangebied is gelegen op de oeverwal. De oeverwallen zijn in het noordelijk deel van de gemeente gesitueerd, zuidelijk van de Maas tot de omgeving van het tracé van het 'Oude Maasje'. In dit gebied liggen de kernen Heusden, Oud-Heusden en Herpt en de kleinere bebouwingsconcentraties Doeveren, Heesbeen en Hedikhuizen, waardoor in het gebied naast landbouw veel verschillende en gemengde functies voorkomen. Het landschap wordt bepaald door rivierlopen, omdat de verkavelingen door de hoogteverschillen haaks op de rivier zijn gericht en dat bij een meanderende rivier zeer onregelmatige patronen oplevert. Door de vruchtbare gronden is landschap van oudsher gekenmerkt door rijke fruitgaarden, tuinen en akkerbouw. Het gebied van de oude uiterwaarden (Geldersche waarden en de Middelwaard) is door de riviersedimentaties het hoogste gedeelte van de oeverwal en zeer open van karakter.

De kwaliteiten van dit gebied laten zich als volgt beschrijven:

- Relatieve openheid en hoogteverschillen in het microreliëf.
- Aanwezigheid en leesbaarheid van het dijksysteem langs de huidige Maas en de Hoge Maasdijk.
- Plaatselijk kleinschalige en onregelmatige verkavelingpatronen gebaseerd op de kronkelende loop van het 'Oude Maasje', de Hedikhuizensche Maas en het Haarsteegs wiel.
- Overwegend rustige overgangen tussen stedelijke vormen en open landschap met ook de bijzondere ligging van de vesting Heusden.
- Cultuurhistorische waarde van het gebied, ook in relatie met oude rivierloop (toen Heusden en Nederhemert één samenhangend gebied was).

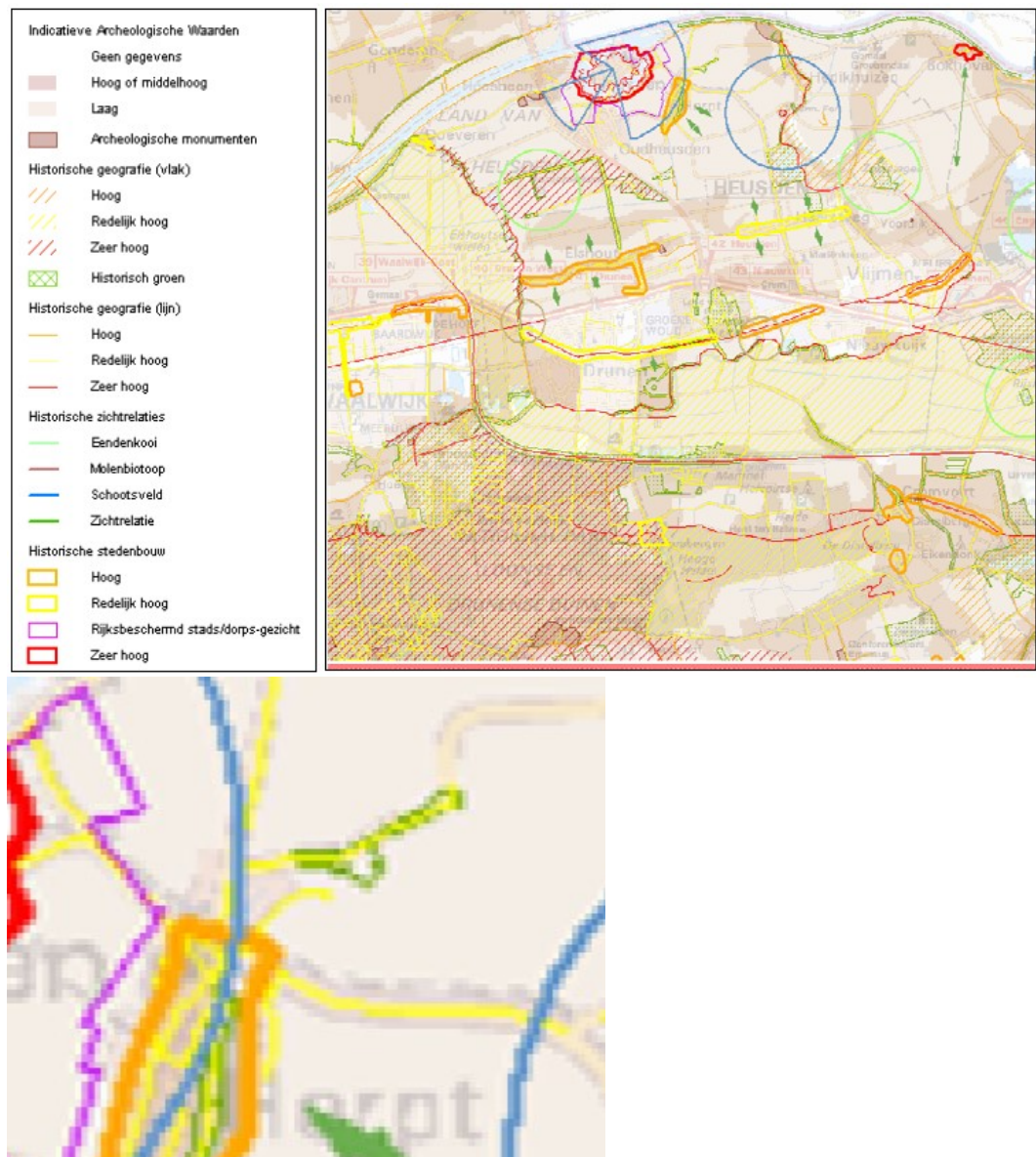
(beschrijving uit de Ontwikkelingsvisie Buitengebied, Bügel Hajema)



Figuur 14: Situering planlocatie in de omgeving

5.2 Cultuurhistorie

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant geen deel uit van een cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit zijn representatieve en relatief gave delen van de verschillende Brabantse cultuurlandschappen. De Hoefstraat zelf wordt aangemerkt als een lijnelement met een redelijk hoge waarde.



Figuur 15: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (Provincie Noord-Brabant)

Voor de omgeving van het plangebied is een cultuurhistorische verkenning gemaakt (Verhoeven De Ruijter, 2015). Hierin is een nadere beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis van de oude boerderij en haar omgeving.

5.3 Monumenten

Het boerderijcomplex aan de Hoefstraat 4 te Herpt heeft de status van Rijksmonument, maar is desalniettemin ernstig in verval. Het complex bestaat uit de boerderij, de voormalige stroopfabriek/varkenstal en het bakhuis. De eigenaar/initiatiefnemer heeft behoefte om de (on-)mogelijkheden in beeld te krijgen voor de herbestemming van het geheel aan gebouwen en het perceel. De eerste stap om hier inzicht in te krijgen is gezet door BAAC met een bouwhistorische verkenning en een bouwtechnisch onderzoek (BAAC Rapport B-14.0144). De bouwhistorische verkenning geeft de huidige staat aan van de monumentale waarden. Het bouwhistorisch onderzoek biedt inzicht in de huidige bouwtechnische staat, wat is technisch gezien behoudbaar en wat niet.

De belangrijkste conclusies uit de bouwhistorische verkenning en bouwtechnisch rapport ten behoeve van de stedenbouwkundige ontwikkeling zijn hieronder samengevat.

Conclusies t.a.v. waardering

Kernwaarde Hoefstraat 4:

1. het complex als geheel is waardevoller dan de som der delen;
2. ligt in het samenspel der bouwdelen, te relateren aan het historisch gebruik en verankering in het landschap, met name de infrastructuur.

Beschrijving waardering:

- waarde van het ensemble is het meest prominent in het woongedeelte van de boerderij, zowel historisch als in architectuur. Maar ook het bakhuisje, het stalgedeelte van de boerderij en de haaks op elkaar geplaatste gevels met deeldeuren van stal en Vlaamse schuur, inclusief de huif vertegenwoordigen een hoge monumentale waarde;
- de grote kracht van het complex ligt in het bijzondere samenspel van volumes, het ensemble van bouwdelen;
- de plaatselijke samenhang met gebouwde omgeving is relatief laag, vanwege aanwezigheid boerderij-achtige nieuwbouw met weinig allure;
- het complex valt in ruimtelijk opzicht op door de verankering van bebouwing tussen Hoefstraat en het Oude Maasje. Bovendien heeft de boerderij een prominente plek aan de straat door de knik in de weg. Hiermee is een sterke relatie tussen bouwdelen en infrastructuur;
- onduidelijk is de relatie met het Oude Maasje, maar de gewijzigde situatie in het begin van de 20e eeuw, van de ligging van de kop van de boerderij op het riviertje naar een nieuw gevelfront dat gericht is op het dorp, spreekt tot de verbeelding.
- de rij oude knotwilgen aan de Hoefstraat versterkt het historisch beeld van de boerderij in de knik van de Hoefstraat en wordt daarmee als waardevol groenelement geduid.

Conclusies t.a.v. behoud

- een restauratie van het totale complex kan met behoud van het merendeel van de vastgestelde hoge monumentale waarden (zie kaartje hiernaast);
- bij restauratie van enkel stal- en woongedeelte boerderij is het behoud van de rijksmonumentale status mogelijk. Een restauratie inclusief het bakhuisje zou waardevol zijn, omdat deze op zichzelf al monumentale kwaliteiten bezit.

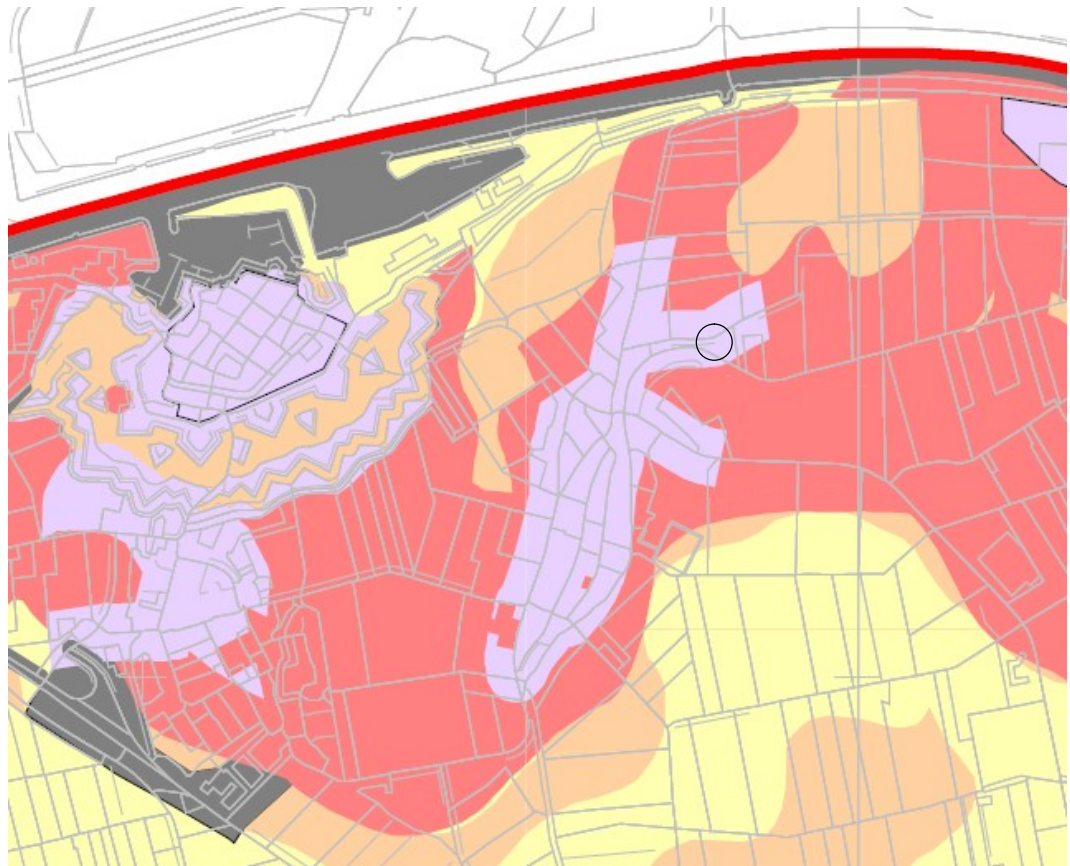
- Hoewel de Vlaamse schuur en de stroopfabriek sterk bijdragen aan de ensemblewaarde van het geheel, behoren deze bouwdelen niet tot de cruciale delen. Dat komt vooral omdat zij beide in de loop der tijd ingrijpend gewijzigd zijn zonder dat dit heeft geleid tot een duidelijke kwaliteitsverbetering zoals wel het geval is in het woongedeelte.



5.4 Archeologie

Voor vier Brabantse gemeente, Haaren, Heusden, Loon op Zand en Vught is in opdracht van de stichting Monumentenhuis Brabant een gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemaakt en een archeologisch beleidsadvies.

Deze indicatieve archeologische verwachtingswaarden zijn nader gespecificeerd in de gemeentelijke archeologiekaart van december 2011. Het plangebied is hierop aangeduid als 'archeologisch waardevol gebied 2'. Doel van de kaart is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het bestemmingsplan en/of verordening, zoals in de Monumentenwet staat omschreven.



Figuur 16: Uitsnede gemeentelijke archeologiekartaat december 2011

De gemeentelijke erfgoedkaart met bijhorende archeologische beleidskaart om de archeologische (verwachtings-)waarden te kunnen beschermen, is vervolgens vertaald in de regels en verbeelding van het Bestemmingsplan Heusden Buitengebied 2013. Daarin hebben de gronden van de planlocatie een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegewezen gekregen.

Voor de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' gelden voor het behoud en ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de gronden bouw- en gebruiksregels (artikel 32 Bestemmingsplan Heusden Buitengebied 2013).

Voor het bouwen van bouwwerken geldt, dat op of in de gronden uitsluiten bouwwerken mogen worden gebouwd indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze waarden weliswaar aanwezig zijn, maar deze niet worden geschaad. Met dien verstande dat er geen archeologisch onderzoek is vereist in het geval dat:

- a. Een bouwplan voor gebouwen en/of bouwwerken geen groter oppervlakte heeft dan 100 m² dan wel waarbinnen de bodem tot ten hoogste 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd.
- b. Een gebouw of ander bouwwerk wordt gebouwd op een bestaande fundering en er buiten 1 m uit deze fundering geen bodemverstoring plaats vindt.

Daarnaast blijft de algemene meldingsplicht op grond van de Monumentenwet 1988 van kracht.

Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek

Het oprichten van een nieuwe woning bij de stroopfabriek kan leiden tot een verstoring van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de grond. Om dit te voorkomen dient er eerst een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek is door ADC uitgevoerd en daarover gerapporteerd (ADC rapport 4139, 11 augustus 2016). Uit het onderzoek blijkt dat de bovenste laag van oeverafzettingen is omgewerkt. Eventuele vindplaatsen vanaf de Late IJzertijd/Romeinse Tijd zijn daarom naar verwachting niet meer intact aanwezig. De verwachtingen voor de vindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum, het Mesolithicum en het Neolithicum blijft hoog. Deze kunnen voorkomen vanaf een diepte van 360 cm – maaiveld.

Door ADC wordt geadviseerd dat pas bij graafwerkzaamheden dieper dan 300 cm onder maaiveld een vervolgonderzoek nodig is. Een uitzondering kan daarbij worden gemaakt voor het plaatsen van heipalen. Hierbij is het van belang dat voor het plaatsen van de heipalen niet meer dan 5 % van het plangebied zal worden verstoord. Wanneer de werkzaamheden niet dieper gaan dan 300 cm – maaiveld kan het plangebied worden vrijgegeven worden voor de geplande ontwikkeling.

Hoewel klein kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten. Indien in het plangebied toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente Heusden conform Artikel 5.10. (Archeologische toevalsvondst) van de Erfgoedwet 2015.

5.5 Verkeer, mobiliteit en parkeren

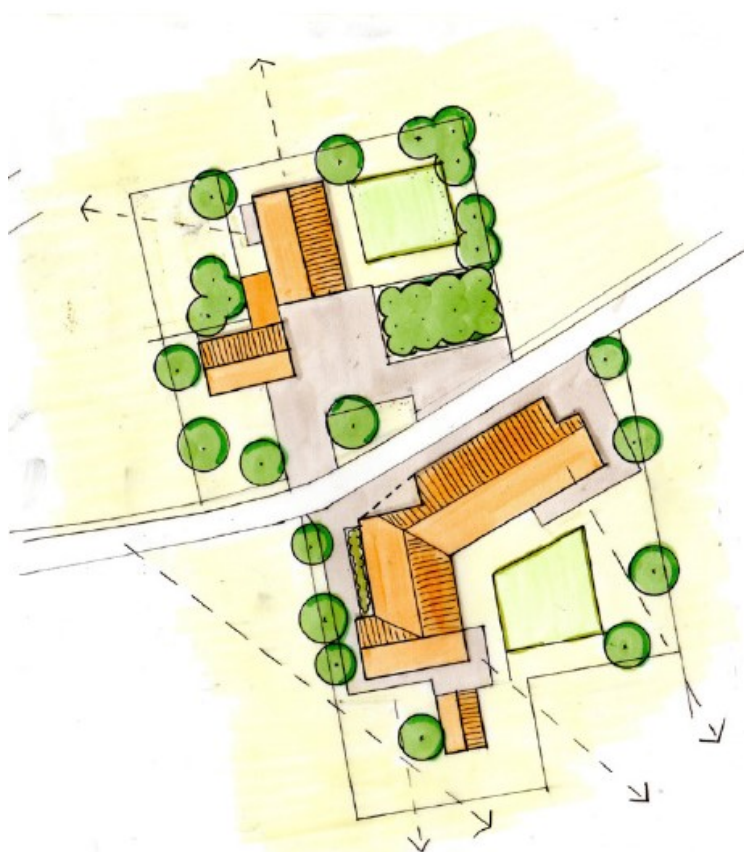
Verkeer en mobiliteit

Het perceel wordt ontsloten via de Hoefstraat, dit is een erftoegangsweg in het buitengebied. De weg bestaat uit asfalt en grasbermen. Hier komt enkel lokaal bestemmingsverkeer. De weg kent een geringe verkeersintensiteit. De toevoeging van twee woningen betekent een zeer beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. Daarbij gaat het om wonen gerelateerd verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van woningen is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Gezien de verkeersluwte en de zichtbaarheid doen zich geen verkeersonveilige situaties voor.

Parkeren

Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat indien dit leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Het bouwen van een woning leidt tot een toename van de parkeerbehoefte. Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV). Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning. Daarnaast hanteert de gemeente Heusden het beleid om per woning 0,3 parkeerplaats in de openbare ruimte te realiseren. In dit geval leidt dit tot één extra parkeerplaats. In totaal dient het plan derhalve te voorzien in 5 nieuwe parkeerplaatsen.

Parkeren ten behoeve van het plan dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. In het inrichtingsplan wordt voorzien in voldoende erfverharding, waar parkeren op eigen terrein mogelijk is. Zie bijgevoegde schets van het inrichtingsplan, met rond de woningen de erfverharding waarop geparkeerd kan worden op eigen terrein. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.



Figuur: inrichtingsplan nieuwe situatie, in grijs de erfverharding (mede) ten behoeve van parkeren

5.6 Natuur, flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en Nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is het Natura2000 gebied 'Vlijmense Ven' op een afstand van circa zeven kilometer. Gezien de afstand tot Natura2000 gebieden en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.



Figuur 18: ligging planlocatie t.o.v. beschermde natuurgebieden

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten. De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten.

Hiertoe is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd met als doel te inventariseren of er beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied en directe omgeving en of deze mogelijk significante effecten kunnen ondervinden van de plannen. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd (M&A Milieu Advies, 216-HHo4-nw-v1, 29 juli 2016).

Door het literatuuronderzoek en de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket). In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in juni 2016 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen).

De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 23 juni 2016, zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarbij is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten (ook struweel- en weidevogelsoorten). Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen en vraatsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet.

Bij het veldonderzoek is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden voor uilen in het gebied. Vooral in de bebouwing van de percelen (woning + schuren) is onderzoek uitgevoerd naar toegangsmogelijkheden en verblijfplaatsen van vleermuizen. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland zijn er geen ecologische verbindingzones in de omgeving aanwezig en ook zijn er geen te beschermen natuurgebieden in de nabijheid aanwezig. Door de realisatie van de woning aan de Hoefstraat 1a en de verbouwing van de, inmiddels deels ingezakte, Vlaamse schuur tot woning wordt het karakter van het landschap niet negatief beïnvloed doordat. Het aanzicht blijft ongeveer dezelfde vanuit de omringende percelen. Er verdwijnen geen verblijfs-, broed- en foerageermogelijkheden voor natuursoorten, omdat deze in de directe omgeving ruimschoots aanwezig blijven. Uit oogpunt van de natuurwaarden zal de nieuwe bestemming daarom geen ongunstig effect hebben.

Bij de sloop of nieuwbouw dient aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan mogelijk teveel hinder zullen ondervinden.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

5.7 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten op de bouwlocaties aan de Hoefstraat. Nader verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locaties voor woningbouw, moet hier uitsluitel over geven. Door M&A Milieu Advies is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport 216-HHo4-vo-v2, 7 oktober 2016).

In verband met de nieuwbouw van een woning op een perceel aan de Hoefstraat 1a en de verbouwing van een Vlaamse schuur tot een woning aan de Hoefstraat 4 te Herpt is een verkennend onderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 en NEN 5707. Gezien de analysere-sultaten en de interpretatie hiervan dient de hypothese "onverdachte locatie" te worden verworpen, gezien de matige verontreiniging met nikkel in de ondergrond. De verontreinigingen met zware metalen komen vaker voor zonder direct aanwijsbare oorzaak.

Na uitsplitsing van de individuele monsters van het ondergrondmengmonster blijkt dat 3 van de 4 monsters overschrijdingen geven van de tussenwaarde. De grond is niet sterk verontreinigd en formeel gezien is een nader onderzoek noodzakelijk naar de verspreiding van nikkel in de ondergrond. De boringen van het nader onderzoek rondom de boringen 11 t/m 18 leveren geen overschrijdingen op van de AW voor nikkel. Dit betekent dat er geen sterke verontreinigingen op de locatie zijn geconstateerd. Er zijn geen sanerende maatregelen noodzakelijk op de locatie.

Zintuiglijk zijn geen afwijkingen waargenomen in de boven- of ondergrondmonsters.

De hergebruiksmogelijkheden voor de bovengrond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit.

Verder is formeel gezien een nader onderzoek noodzakelijk naar de verspreiding van zink in het grondwater. Gezien de schaalgrootte van de problematiek zal dit geen nieuwe relevante informatie opleveren. Daarom wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. De geringe verhoging met minerale olie kan niet worden verklaard, maar ook hiervoor is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen verdere belemmeringen zijn geconstateerd tegen de voorgenomen plannen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

5.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen, deze niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van twee nieuwe woningen en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

5.9 Geur

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden tot de nieuwe woningen. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (OUe/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 OUe/m³ buiten de bebouwde kom. Voor veehouderijen waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, wordt gewerkt met vaste afstanden. Tot objecten in de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter, tot objecten in het buitengebied geldt een vaste afstand van 50 meter.

De wet biedt aan gemeenten de mogelijkheid maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Heusden heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente

Heusden 2012' vastgesteld in 2012. In deze verordening zijn de generieke normen voor de zogenaamde concentratiegebieden van toepassing gemaakt in de hele gemeente. Met betrekking tot de vaste afstanden, zijn deze gehalveerd in de gemeentelijke verordening. Voor de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 50 meter, voor het buitengebied geldt een vaste afstand van 25 meter.

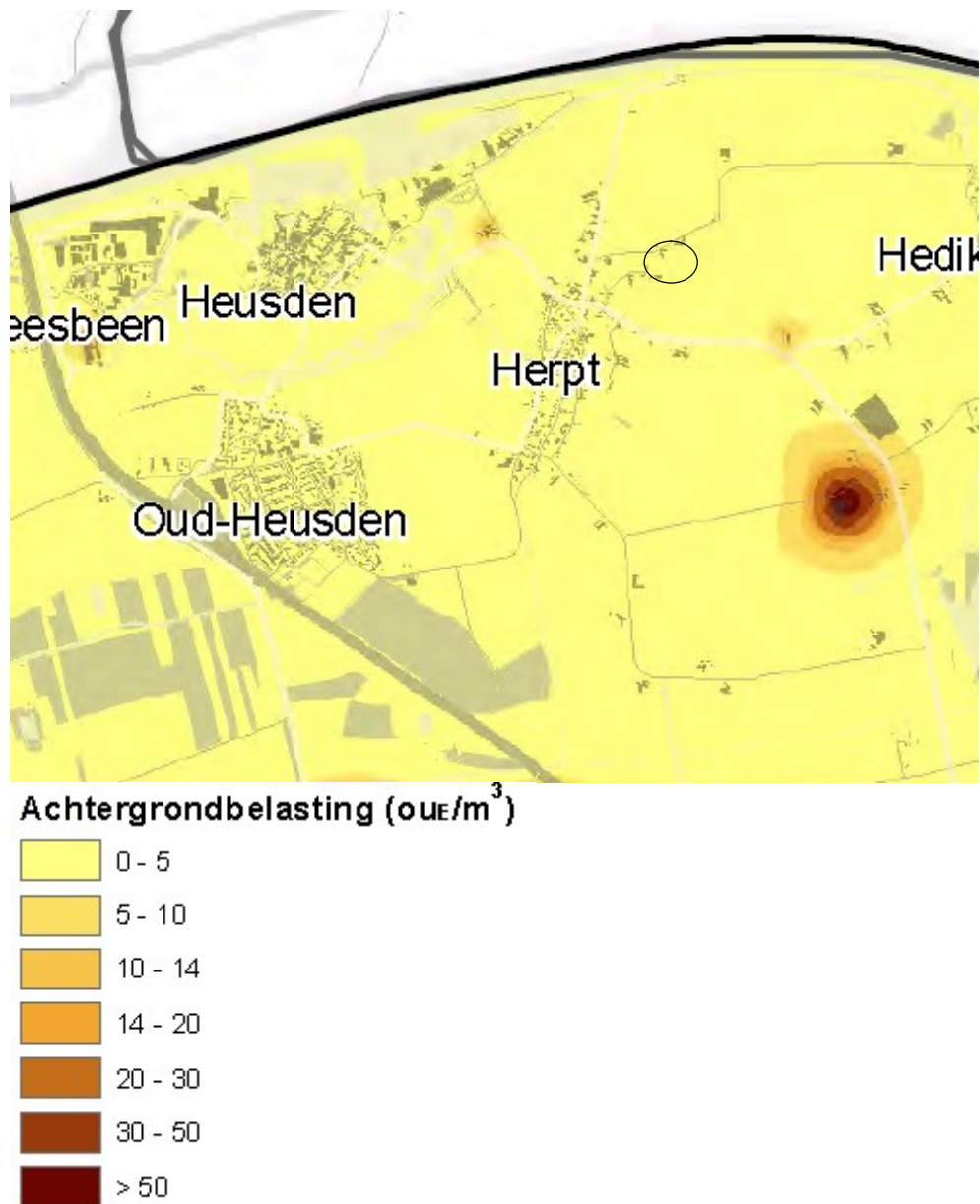
Ontwikkelingsmogelijkheden andere bedrijven

De vraag of de nieuwe woningen een belemmering vormen voor agrarische bedrijven in de omgeving, kan ontkennend beantwoord worden. Andere bestaande burgerwoningen zijn reeds dichterbij veehouderijbedrijven in de directe omgeving gesitueerd. Daardoor vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient inzichtelijk gemaakt te worden of ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De vraag of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt uitgedrukt in het aantal odeurunits per m³ lucht (OUe/m³). Op basis van de RIVM normen wordt in zijn algemeenheid voor het buitengebied een norm gehanteerd dat de achtergrondbelasting niet meer bedraagt dan 20 OUe/m³, om te kunnen spreken van een aanvaardbaar leefklimaat. Figuur 19 geeft de geursituatie weer, uitgaande van het worst case scenario van de geurverordening. Zowel in de bestaande situatie als in de worst case scenario bedraagt achtergrondbelasting in het plangebied 0-5 OUe/m³. Deze waarde staat voor een goed tot zeer goed leefklimaat.

Aangezien de achtergrondbelasting in zowel de huidige situatie als in het worstcasescenario 0-5 OUe/m³ betreft kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geurhinder vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 19: Uitsnede kaart geurverordening 2012 geursituatie (2012)

5.10 Geluidshinder

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige objecten. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximum snelheid van 30 km/uur. Dit is hier niet het geval, een nader akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk voor de

oprichting van de nieuwe woning bij de stroopfabriek en de nieuwe woonfunctie in de vlaamse schuur.

Door M & A Milieu Advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï (rapport 216-HHo4-srm2-v1, 22 juni 2016). Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB (wegen buiten de bebouwde kom) mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van de Hoefstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012), overschreden wordt op de straatgevels van de woning in de voormalig Vlaamse schuur. De maximale ontheffingswaarde (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) wordt uitsluitend overschreden ter plaatse van de begane grond van de straat/voorgevel (rekenpunt 2) van de woning in de voormalige Vlaamse schuur.

Bij de nieuwe woonlocatie bij de Stroopfabriek wordt de voorkeursgrenswaarde nergens overschreden.

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 55 dB op rekenpunt 2, straat/voorgevel van de woning in de voormalig Vlaamse schuur. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Het voldoende vergroten van de afstand van de geprojecteerde ontwikkeling is, gezien de planlocatie (rijksmonument), geen optie. Bronmaatregelen in de vorm van geluidreducerend asfalt op de Hoefstraat zijn niet reëel uit financieel oogpunt (200 meter asfalt ad. € 340,- excl. BTW per strekkende meter). Ten aanzien van de geluidbeperkende maatregelen in de het overdrachtsgebied kan gesteld worden dat (extra) afschermingsmaatregelen niet haalbaar kunnen worden geacht. Zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied wordt voor deze situatie als niet doelmatig c.q. niet haalbaar aangemerkt. Aangezien zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied voor deze situatie als niet doelmatig c.q. niet haalbaar worden aangemerkt, dient in het kader van de procedure voor het bouwplan te Herpt een hogere waarde procedure te worden gevolgd.

Verder wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschreden ter plaatse van de straat/voorgevel van de woning in de voormalig Vlaamse schuur (gedeelte parallel aan de weg), daarom dient rekening te worden gehouden met het volgende. De voorgevel van de woning in de voormalig Vlaamse schuur (gedeelte parallel aan weg), dient doof te worden uitgevoerd, waardoor dit geen gevel meer is en niet meer getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder.

Een dove gevel is 'een bouwkundige constructie met bij uitzondering te openen delen, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte, met een zekere geluidwering'. De consequentie van een dove gevel is dat ventilatieopeningen en te openen delen (spuivoorziening) in verblijfsruimten, niet zijn toegestaan; ventilatie zal op een andere wijze moeten worden gerealiseerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ter plaatse van de nieuwe woningen sprake te zijn van een "acceptabel- woon en leefklimaat". Dit houdt in dat de geluidbelasting op de woning hoog mag zijn als de woning beschikt over een geluidluwe zijde waardoor ventilatie mogelijk is en een geluidluwe buitenruimte. Een geluidluwe gevel heeft een geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde.

De woning 'Stroopfabriek' is geluidonbelast en heeft dus geluidluwe gevels en buitenruimten. De woning in de voormalig Vlaamse schuur heeft wel geluidbelaste gevels, maar heeft geluidluwe achtergevels en een geluidluwe buitenruimte (tuin achterzijde). Hierdoor kan worden gesteld dat uit oogpunt van de ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat ten gevolge van het wegverkeer, zowel binnen als buiten het nieuwe woningen als goed betiteld kan worden.

5.11 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- inrichtingen (plaatsgebonden risico)
- transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen (groepsrisico).

Inrichtingen

Het BEVI en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 20: Uitsnede risicokaart Provincie Noord-Brabant

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het dichtstbijzijnde risico-object betreft een scheepswerf nabij Heusden. De planlocatie is op een afstand van meer dan 850 meter van dit risico-object gelegen. Het risico-object betreft een bovengrondse opslag van propaan/butaangas met een risicocontour van 30 meter. Het plangebied is derhalve ruim buiten deze risicocontour gelegen.

Transport van gevaarlijke stoffen

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Heusden bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. In de omgeving liggen geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Heusden zijn geen waterwegen gelegen. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

Ten zuiden van het plangebied (Zeggelaarseweg) is een transportleiding van de Gasunie gelegen, op een afstand van circa 1200 meter. Gelet op de dimensionering

van deze leiding gelden hiervoor geen risicocontouren. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben. Ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling.

5.12 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. Deze afstanden zijn opgenomen in de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal kleinschalige bedrijven. De bedrijven hebben maximaal milieucategorie 3. Op grond van de VNG brochure dient de afstand tussen deze bedrijven en de nieuwe woningen minimaal 50 meter te bedragen. De volgende bedrijven zijn aanwezig:

adres	Type bedrijf	Afstand (tot rand bouwvlak)
Hoefstraat 2	Agrarisch bedrijf veehouderij	140 meter
Hoefstraat 10	Agrarisch bedrijf boomkwekerij	62 meter
Luttelherptseweg 4	Timmerman	170 meter
Luttelherptseweg 5	Paarden hobbymatig	64 meter
Luttelherptseweg 6	Zonweringen	80 meter

Uit het overzicht blijkt dat voldaan wordt aan de gewenste afstand ten opzichte van deze bestaande bedrijven. Daarbij is de afstand van de nieuwe woningen in de Vlaamse schuur en bij de stroopfabriek genomen tot de rand van het bestemmingsvlak van de betreffende bedrijven. Hieruit volgt dat deze bedrijven niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering, of dat voor bewoners van de nieuwe woningen geen sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat.

5.13 Kabels en leidingen

In de omgeving is alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra) aanwezig. De woning Hoefstraat 4 zelf is aangesloten op de drukriolering. De 2 nieuwe woningen zullen ook gerioleerd worden. De riolering van de woningen komt op eigen terrein te liggen. Ook de huisaansluitingen voor de 2 nieuwe woningen voor gas, water en elektra zal gerealiseerd worden, zal op eigen terrein gerealiseerd worden en aangesloten worden op de bestaande infrastructuur.

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. De uitwerking van de beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd.

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap Aa en Maas 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied. Tevens liggen er geen leggerwaterlopen binnen het plangebied.

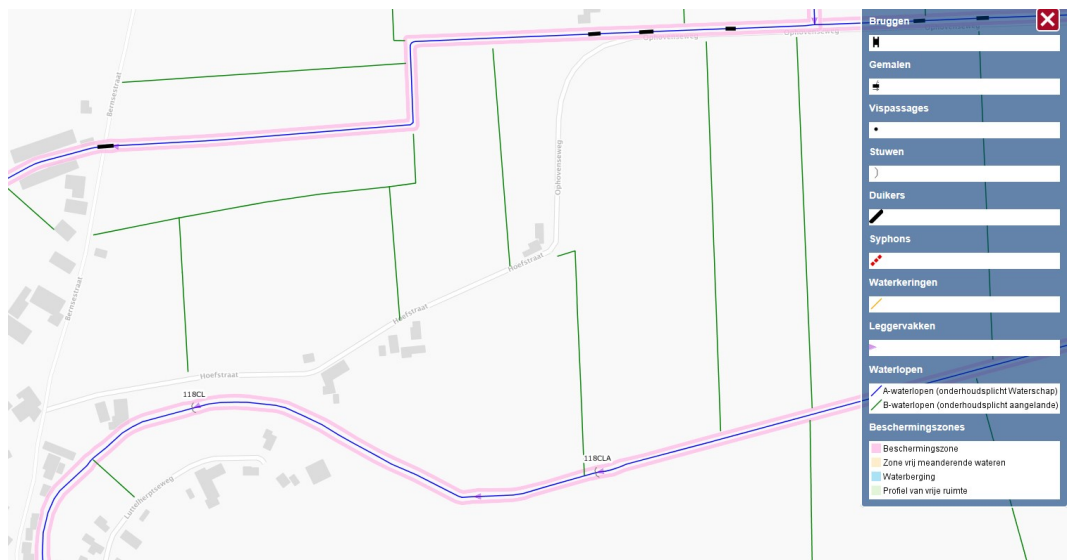
Voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dient dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van woningen dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Maas. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de

directe omgeving. De omgeving is aangesloten op een drukriolering. Dit riolerings-systeem is uitsluitend voor het vuile water bedoeld. Lozing van regenwater op deze riolering verstoort dit systeem.

Belangrijkste waterloop in de directe omgeving is de A-watergang het Oude Maasje. In de omgeving zijn verder diverse sloten aanwezig voor de afwatering van het gebied. Aan de Hoefstraat zelf zijn geen leggerwatergangen gesitueerd.



6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit onderstaand overzicht blijkt dat in de nieuwe situatie de hoeveelheid verhard oppervlak toeneemt met circa 650 m² ten opzichte van de huidige situatie. Dit betreft de uitbouw van de stroopfabriek met een woning (circa 150 m²) en de aanleg van erfverharding aan de noordzijde van de Hoefstraat, bij de stroopfabriek. Dit zal ongeveer 500 m² bedragen. Aan de zuidzijde zal dit circa 300 m² zijn, zodat de erfverharding in totaal met circa 800 m² zal toenemen. De bouw-massa van de bestaande boerderij en schuur aan de zuidzijde blijft ongewijzigd.

bebouwing	Oppervlakte nieuw m ²
Uitbouw stroopfabriek	150 m ²
Nieuw erfverharding	800 m ²
TOTAAL	+ 950 m²

6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Het plangebied wordt aangesloten op het rioleringsstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Het schone hemelwater wordt afgekoppeld. Omdat het ter plekke een drukriolering betreft mag het hemelwater niet geloosd worden

op het rioleringsstelsel. Op de riolering mag alleen vuil water geloosd worden. Bij nieuwbouw geldt bovendien de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. De nieuwe woning zal op eigen terrein het hemelwater laten infiltreren in de vorm van afvloeiing via de tuin of via een zaksloot of –vijver.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Wanneer de toename van verhard oppervlak echter minder dan 2000 m² bedraagt, geldt er een vrijstelling voor verplichte compensatie.

Er is sprake van een beperkte toename van verhard oppervlak (circa 1000 m²) die binnen de vrijstellingsnorm blijft waardoor er geen verplichte compensatie geldt. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling als het schone hemelwater wordt afgekoppeld door middel van een infiltratievoorziening of oppervlakkige afvloeiing.

Vanuit de gemeente Heusden geldt de eis dat er minimaal 30,3 mm per m² verhard oppervlak aan berging gemaakt moet worden. Deze berging moet vervolgens in 24 uur 26,5 mm kunnen infiltreren. Deze gemeentelijke eis zal ten tijde van de bouwaanvraag uitgewerkt moeten worden, aangezien er op dit moment nog geen concrete bouwplannen zijn. Gezien de hoeveelheid beschikbare ruimte en de onbebouwde aangrenzende gronden, is er op eigen terrein voldoende ruimte om in deze bergingscapaciteit te voorzien. Dit zal bij de verdere inrichting van het perceel en ten tijde van de bouwaanvraag vorm gegeven worden.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

De opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die in een woonomgeving toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

In en nabij het plangebied zijn geen waterschapsbelangen in het geding.

6.5 Overleg Waterschap

Met het plan voor de bouw van de woning kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water.

De waterparagraaf wordt voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

In dit geval is het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde aangezien er geen verhaalbare kosten zijn, anders dan dat die reeds verhaald worden via de gemeentelijke leges voor procedures en planschade.

8 JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Uitgangspunten

Het plan zal als apart bestemmingsplan voor deze locatie in procedure worden gebracht. Daarin wordt ook een planologisch-juridische regeling opgenomen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie wordt voor de bouw van de woningen een woonbestemming opgenomen waarbij aansluiting wordt gezocht bij de vigerende bebouwingsregels in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

8.2 De gekozen bestemmingen

Aan het gehele plangebied wordt de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' toegekend. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' van toepassing op het hele plangebied en zijn er diverse aanduidingen opgenomen.

Wonen

In de bestemming 'Wonen' wordt naast de bestaande woning de nieuwe woning(en) opgenomen. Op basis van het inrichtingsplan voor deze locatie wordt voor de woningen een bestemmingsvlak opgenomen. De regeling sluit verder aan op de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Aan de bestaande boerderij en de vlaamse schuur wordt de mogelijkheid voor een extra woning geboden, binnen de oorspronkelijke bouwmassa. Uitgangspunt is dat de oorspronkelijke bouwmassa behouden blijft en hersteld wordt. Dit betekent dat er één bouwmassa is, waar twee aaneengebouwde woningen mogelijk zijn. Voor herbouw van de vlaamse schuur geldt dat dit dient te gebeuren op basis van het BAAC rapport waarin de monumentale te behouden onderdelen benoemd zijn. De karakteristiek verbinding tussen de boerderij en de vlaamse schuur, de overhuizing, is als specifieke bouwaanduiding aangegeven en dient behouden te blijven.

Aan de stroopfabriek wordt eveneens een woonbestemming toegekend. Voor de bouw van deze woning gelden de regels uit het beeldregieplan. In de regels is de borging opgenomen dat bij de bouw van deze woning voldaan dient te worden aan de uitgangspunten die in het beeldregieplan zijn opgenomen. Dit betekent dat de woning achter de stroopfabriek gesitueerd wordt, als uitbouw van de stroopfabriek. Omdat de stroopfabriek zelf geen mogelijkheid heeft om als woning gebruikt of verbouwd te worden.

Het gehele complex heeft de status van Rijksmonument. Hierop is de Monumentenwet van toepassing, waarmee de bescherming van de te behouden is geborgd.

Tuin

De bestemming 'Tuin' betreft de openbare ruimte voor de woningen. Met deze bestemming wordt beoogd de groene inpassing en het erf te regelen.

Cultuurhistorisch ensemble

Essentieel is de samenhang van het complex en de beoogde ontwikkeling ervan,

zoals beschreven in het beeldregieplan. Alle regelingen voor de aanduiding 'Cultuurhistorische ensemble' zijn gebundeld in artikel 9.1. In de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' is alleen een verwijzing gemaakt naar dit artikel. Dit maakt het bestemmingsplan beter leesbaar.

Dit artikel bevat:

- een voorwaardelijke verplichting voor het bouwen conform het beeldregieplan;
- een voorwaardelijke verplichting voor het aanbrengen en in stand houden van landschapselementen conform het erfinrichtingsplan.

Daarnaast bevat het ook:

- een verbod op sloop
- een verbod op het aanbrengen van beplanting
- een verbod op het verwijderen van verharding

Bij de laatste 3 punten gaat het niet om een verplichting om te bouwen volgens het beeldkwaliteitsplan maar om een verbod in verband met het instandhouden van waarden nu en in de toekomst. Aangezien dit verbod in de regels opgenomen dient te worden zijn de andere voorwaarden rond het behoud van de cultuurhistorische waarden allemaal gebundeld in een apart artikel (artikel 9.1), te weten regelingen voor de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - overhuiving' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'. Dit verbetert de leesbaarheid. In de hoofdbestemming staat dan alleen nog een verwijzing naar de aanduiding 'Cultuurhistorische ensemble' en de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - overhuizing' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' die hier onderdeel van zijn.

9 DE PROCEDURE

9.1 Vooroverleg

Het plan zal in het kader van het vooroverleg ter beoordeling worden aangeboden aan betrokken partijen. Dit betreft de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel.

9.2 Inspraak

Het plan zal als bestemmingsplan voor deze locatie in de inspraak gebracht worden.

10 AFWEGINGEN EN CONCLUSIE

10.1 De afweging

Omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid en inpasbaarheid van het plan voor het complex aan de Hoefstraat 4 in Herpt kan de volgende afweging gemaakt worden:

- De bouw van nieuwe woningen in het buitengebied is in principe niet toegestaan. Uitzondering hierop vormt de mogelijkheid voor nieuwbouw wanneer dit tot doel heeft om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in stand te houden. In dit geval gaat het om de instandhouding van een rijksmonumentaal complex. De beleidsmatige grondslag voor deze regeling is te vinden in de provinciale Verordening Ruimte (artikel 7.7, lid 3b) en de gemeentelijke Ontwikkelingsvisie Buitengebied.
- Het plan heeft geen significante effecten op specifieke of beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet, zo blijkt uit het uitgevoerde natuurwaarden onderzoek;
- Met het plan wordt bijgedragen aan de instandhouding en het herstel van een cultuurhistorisch waardevol complex dat verloren dreigt te gaan.
- Uit het uitgevoerde archeologische onderzoek zijn geen belemmeringen voor gekomen;
- De planontwikkeling wordt op een stedenbouwkundig, landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Uitgangspunt is de modellenstudie en het beeldregieplan dat ziet op herstel van een waardevol complex. De beoogde kwaliteitsverbetering is geborgd in het bestemmingsplan;
- Het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats via inritten en een gemeenschappelijk erf aan de Hoefstraat. Op eigen terrein kan voorzien worden in de berekende parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning;
- Het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- (Agrarische) bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Uit de gemeentelijke geurverordening blijkt dat er sprake is van een goed leefklimaat.
- Milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de woningen. De hiertoe benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd.
- De ontwikkeling kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater via infiltratie of natuurlijke afvloeiing. Hierdoor is het plan hydrologisch neutraal te noemen.