

Lagenbenadering

Heusdenseweg 1 - 4

Opdrachtgever: Brickstone
Kenmerk: HEHE/2024/JSIb/01
Auteur(s): Jeroen Schepers
Datum: 21 oktober 2024

Heusdenseweg 1 - 4

Lagenbenadering



Inleiding

De herontwikkeling van de locaties aan de Heusdenseweg 1 en 4 in Herpt wordt vormgegeven volgens de principes van de lagenbenadering. Dit planmodel kijkt naar de samenhang tussen verschillende ruimtelijke en functionele aspecten van een gebied. De ondergrond, infrastructuur en bebouwing worden hierbij afzonderlijk geanalyseerd en op elkaar afgestemd, om zo een evenwichtige en duurzame herontwikkeling te realiseren.

De Heusdenseweg 1, momenteel in gebruik als bedrijventerrein, zal getransformeerd worden naar een hoogwaardig woongebied in een landelijke omgeving. Een deel van de Heusdenseweg valt buiten stedelijk gebied en daar zal kwaliteitsverbetering plaats vinden. De Heusdenseweg 4, gelegen binnen stedelijk gebied, biedt juist kansen voor het versterken van de landschappelijke waarde en de woonkwaliteit.

BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied bestaat uit twee locaties, gelegen aan de noordwestelijke entree van Herpt:

Heusdenseweg 1: Op deze locatie bevindt zich een voormalig loonwerkersbedrijf met een bedrijfswoning en een buitenhuis. Het omliggende agrarische gebied is momenteel

in gebruik als landbouwgrond. Het terrein omvat circa 4800 m² verhard oppervlak, met bebouwing die momenteel niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsentree.

Heusdenseweg 4: Hier staat een verouderde bedrijfswoning met een schuur die gebruikt werd voor een paardenhouderij. Het terrein, met een oppervlakte van ongeveer 550 m², grenst aan agrarisch grasland en heeft twee ontsluitingen op de Heusdenseweg. De huidige bebouwing draagt nauwelijks bij aan de kwaliteit van de omgeving.

TOEKOMSTIGE SITUATIE

De herontwikkeling biedt een unieke kans om de entree van het dorp Herpt een kwaliteitsimpuls te geven. Het project gebied is op te delen in twee locaties: Heusdenseweg 1 & Heusdenseweg 4.

Heusdenseweg 1: De bestaande bebouwing, met uitzondering van de bedrijfswoning en het buitenhuis, wordt gesloopt. Hier worden zeven nieuwe woningen gerealiseerd, waaronder vier rijwoningen en drie kavels voor vrije sector woningen. De rijwoningen worden verhuurd net onder de grens van sociale huur. De ontsluiting van het gebied wordt herzien om beter aan te sluiten op de Heusdenseweg. Ook wordt de herontwikkeling landschappelijk ingepast, met ruimte voor recreatie en een gezamenlijke moestuin om de sociale cohesie in het dorp te versterken.

Heusdenseweg 4: De verouderde paardenhouderij maakt plaats voor 24 nieuwe woningen, waaronder grondgebonden woningen voor starters en appartementen voor senioren. Deze woningen worden geplaatst in een parkachtige setting, met gemeenschappelijke tuinen, wandelpaden en recreatieve voorzieningen. Dit draagt niet alleen bij aan de

kwaliteit van de leefomgeving, maar ook aan de biodiversiteit in het gebied. De landschapsparken rondom de woningen worden gezamenlijk beheerd door de bewoners.



Figuur 1. Heusdenseweg 1 – 4 aanduiding



Figuur 2. Heusdenseweg 1 – 4 stedelijk gebied (links bestaand rechts nieuwe ontwikkeling)

Inleiding

LAGENBENADERING

De herontwikkeling van deze locaties volgt de lagenbenadering, een planmethodiek die de ruimtelijke ontwikkeling in drie lagen verdeelt:

Grondgebruik en functies (de occupatielaag):

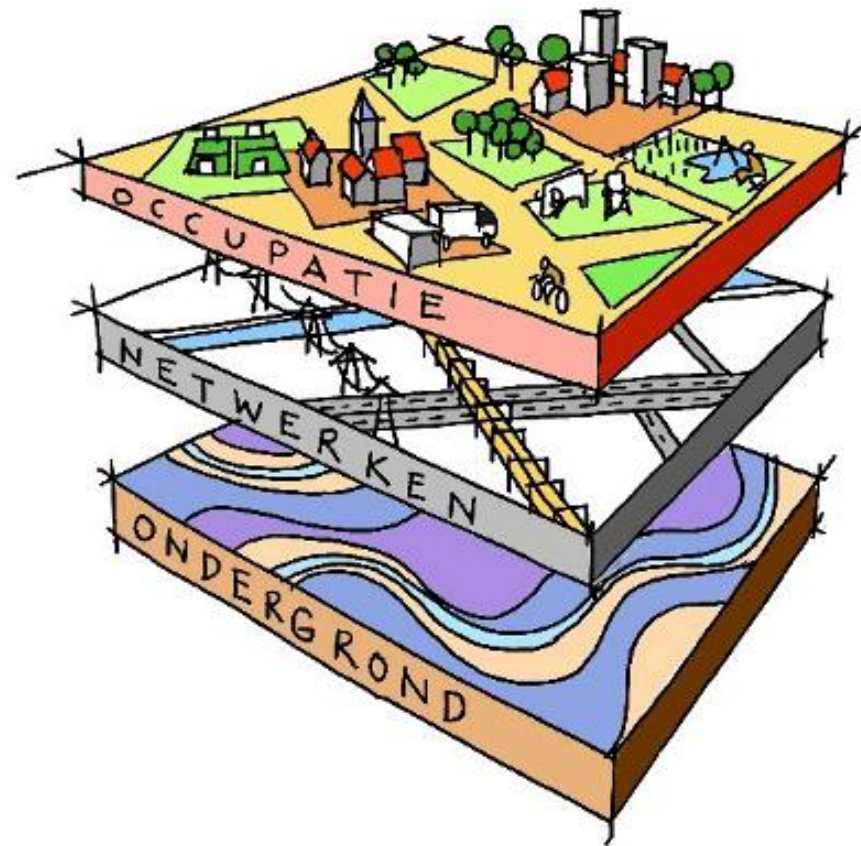
Deze meest dynamische laag betreft het huidige en toekomstige gebruik van de grond. De transformatie van een bedrijventerrein en paardenhouderij naar woongebieden vraagt om een zorgvuldige afweging van functies, waarbij zowel stedelijke als landschappelijke elementen een plek krijgen in het ontwerp.

Infrastructuur (de netwerklaag):

Deze laag omvat de droge, natte en technische netwerken, zoals wegen, kanalen en pijpleidingen. Voor de herontwikkeling is het verbeteren van de ontsluiting op de Heusdenseweg van groot belang, om zo de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van het nieuwe woongebied te waarborgen.

Ondergrond (de basislaag):

Dit is de stabiele en langzaam veranderende laag, bestaande uit natuurlijke kenmerken zoals grondsoorten, waterlopen en reliëf. Voor de Heusdenseweg-locaties is de ondergrond een belangrijke factor, met zowel agrarische als landschappelijke kenmerken die bepalend zijn voor de inrichting van het gebied.



DOEL VAN DE NOTITIE

Deze notitie geeft een gedetailleerde uitwerking van de lagenbenadering en de toepassing ervan op de herontwikkeling van de Heusdenseweg 1 en 4. De notitie dient als bijlage bij het bestemmingsplan en ondersteunt de ruimtelijke keuzes die gemaakt zijn om de ruimtelijke kwaliteit en het woonaanbod in Herpt te verbeteren.

Lagenbenadering

De lagenbenadering is een essentieel principe binnen de ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant, zoals vastgelegd in **de Omgevingsverordening (OV)**. Dit model biedt een systematische aanpak voor het toedelen van functies in de ruimte, met als doel het realiseren van een veilige, gezonde en kwalitatieve leefomgeving. De lagenbenadering helpt om ontwikkelingen zorgvuldig in te passen door rekening te houden met verschillende aspecten van de omgeving, zoals de ondergrond, infrastructuur en bebouwing.

De provinciale lagenbenadering enkele basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies beschreven, waaronder bij artikel 3.5, in de toelichting en regels waar de lagenbenadering als toepassingsvereiste voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt genoemd.

In artikel 3.7 van de regels wordt de toepassing van de lagenbenadering verder beschreven:

Lid 1

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- **De ondergrond:** Dit is de stabiele basis van het landschap en omvat elementen zoals bodem, grondwater en archeologische waarden. De ondergrond verandert langzaam en bepaalt in belangrijke mate de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen.
- **De netwerklaag:** Dit betreft de infrastructuur, zoals wegen, waterwegen, het natuurnetwerk en energienetwerken. Deze laag is dynamischer dan de ondergrond en speelt een cruciale rol in de bereikbaarheid en connectiviteit van gebieden.
- **De bovenlaag:** Dit omvat de bebouwing en functies van een gebied, maar ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Deze laag is het meest veranderlijk en omvat de effecten van nieuwe ontwikkelingen op de volksgezondheid, veiligheid, milieu en bestaande functies.

Lid 3

Een belangrijk aspect van de lagenbenadering is de factor tijd. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de huidige situatie, maar ook naar de historische waarde van het gebied en de toekomstige duurzaamheid van de geplande ontwikkeling.

BESCHIKBARE INFORMATIE

De provincie Noord-Brabant biedt diverse hulpmiddelen en informatiebronnen om de lagenbenadering effectief toe te passen. Dit omvat onder andere:

- het Natuur Netwerk
- de groenblauwe mantel
- cultuurhistorische- en aardkundige waarden
- Stillegebied
- delen van het watersysteem

De provincie stelt informatie beschikbaar die benut kan worden bij de toepassing van de lagenbenadering, zoals:

- natuurgegevens;
- gebiedspaspoorten;
- aardkundige waardenkaart;
- cultuurhistorische waardenkaart;
- de bodemwijzer;
- de wateratlas;
- gezondheidsrisicokaarten;
- de atlas van de leefomgeving;
- Klimaatonderlegger;
- etc.

Daarnaast wordt door andere instanties de volgende informatie beschikbaar gesteld:

- de Brabantse omgevingsscan (BrOS door de GGD).

Lagenbenadering

AFWEGING

De toepassing van de lagenbenadering zorgt ervoor dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen niet alleen lokaal, maar ook op bredere schaal en op lange termijn worden beoordeeld. Daarbij worden de volgende vragen gesteld:

- Past de ontwikkeling binnen de toekomstige visie voor het gebied?
- Wat zijn de effecten op een veilige en gezonde leefomgeving?
- Is de ontwikkeling duurzaam en toekomstbestendig?
- Zijn er onomkeerbare effecten op te beschermen waarden?

Deze benadering voorkomt dat huidige ontwikkelingen ten koste gaan van toekomstige generaties of elders onnodige schade veroorzaken.

Toekomstige (gewenste) ontwikkelingsrichting van het gebied

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant van 21 maart 2023 wordt benadrukt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor het ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. De provincie speelt hierbij een ondersteunende rol door richtlijnen en randvoorwaarden te

stellen en duurzame ontwikkelingen te bevorderen. Een van de belangrijkste opgaven voor de komende tien jaar is de bouw van circa 120.000 woningen. Deze woningbouwopgave biedt niet alleen een kans om in de woningbehoefte te voorzien, maar ook om de ruimtelijke kwaliteit van steden en dorpen te verbeteren.

Woningbouw gaat hierbij verder dan het creëren van nieuwe woningen; het biedt kansen om bestaande dorpskernen en stedelijke gebieden te versterken. Door het gebruik van de lagenbenadering kan de provincie ervoor zorgen dat nieuwe ontwikkelingen goed passen binnen de ruimtelijke en functionele kenmerken van een gebied, met oog voor duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Omgevingsvisie Heusden (4 april 2023)

De ambitie voor woningbouw in Heusden is om de woningbouw als hefboom voor betere kernen en buurten te gebruiken. De woningbouwprojecten waar naar gezocht wordt hebben de volgende aspecten in zich:

- Ze verbeteren de publieke ruimte;
- Ze leveren meer smaken woningen op;
- Ze bieden mogelijk meer voorzieningen;
- Ze maken klimaatmaatregelen mogelijk;

- Ze versterken het sociale leven;
- Ze zijn duurzaam gebouwd;
- Ze hebben een functionele flexibiliteit.



Lagenbenadering

EFFECTEN VAN DE ONTWIKKELING/ TOEKOMSTBESTENDIGHEID

De geplande ontwikkeling zal onvermijdelijk invloed hebben op het landschap, de infrastructuur en het sociale leven in het gebied. Waar nu agrarische gronden en bedrijfsactiviteiten domineren, zal straks een woonwijk ontstaan. Deze transformatie heeft zowel sociaal-maatschappelijke als landschappelijke en infrastructurele gevolgen.

De geplande ontwikkeling zal onvermijdelijk invloed hebben op het landschap, de infrastructuur en het sociale leven in het gebied. Waar nu agrarische gronden en bedrijfsactiviteiten domineren, zal straks een woonwijk ontstaan. Deze transformatie heeft zowel sociaal-maatschappelijke als landschappelijke en infrastructurele gevolgen.

PROGRAMMA

Voor de locaties Heusdenseweg 1 en Heusdenseweg 4 is het woningbouwprogramma als volgt:

Voor de locaties Heusdenseweg 1 en Heusdenseweg 4 is het woningbouwprogramma als volgt:

Heusdenseweg 1: Hier worden zeven woningen gerealiseerd, waaronder vier rijwoningen die in de particuliere verhuur komen met een huurprijs die net onder de grens van sociale huur ligt. Daarnaast zijn er drie kavels voor de vrije sector, waarbij parkeren op eigen terrein mogelijk is. De rijwoningen hebben zowel eigen als openbaar parkeergelegenheid. Bij de herontwikkeling wordt rekening gehouden met de omliggende landschappen, zoals de schootsvelden. Er worden hagen van maximaal 1,2 meter toegestaan in de tuinen, zodat de openheid van het gebied behouden blijft. Verder wordt de locatie landschappelijk

ingepast met recreatieve functies, zoals wandelpaden en een gezamenlijke moestuin.

Heusdenseweg 4: Deze locatie biedt ruimte aan 24 woningen, verdeeld over grondgebonden woningen en appartementen. Het rechterblok bevat negen grondgebonden woningen voor starters, waarvan één levensloopbestendig is. Het linkerblok biedt 13 levensloopbestendige appartementen voor senioren, aangevuld met een hoekwoning en een studio voor starters. De woningen bevinden zich in het betaalbare en middensegment. Parkeren vindt plaats parallel aan de Heusdenseweg, en er wordt een gemeenschappelijke tuin aangelegd voor ontmoeting en recreatie. Het achterliggende agrarische perceel wordt omgevormd tot een park en buitenruimte voor de bewoners.

Beide locaties worden landschappelijk ingepast met voorzieningen zoals speelweides, paddenpoelen en een fruitboomgaard. Dit draagt bij aan de biodiversiteit en versterkt de sociale cohesie in Herpt.

DYNAMIEK

De komst van nieuwe woningen en voorzieningen zal zorgen voor een levendige sociale dynamiek in het gebied. De aanleg van een gezamenlijke moestuin en groene openbare ruimte stimuleert ontmoeting en samenwerking tussen bewoners. Dit leidt tot meer voetgangers- en fietsverkeer, wat past binnen de ontwikkeling van het gebied als een woonomgeving die de gemeenschap dichter bij elkaar brengt.

De komst van nieuwe woningen en voorzieningen zal zorgen voor een levendige sociale dynamiek in het gebied. De aanleg van een gezamenlijke moestuin en groene openbare ruimte stimuleert ontmoeting en samenwerking tussen bewoners. Dit leidt tot meer voetgangers- en fietsverkeer, wat past binnen de ontwikkeling van het gebied als een woonomgeving die de gemeenschap dichter bij elkaar brengt.

GROEN EN WATER

De transformatie van agrarische grond naar woongebied brengt ruimtelijke veranderingen met zich mee. Hoewel er agrarisch gebied verdwijnt, worden deze effecten

De transformatie van agrarische grond naar woongebied brengt ruimtelijke veranderingen met zich mee. Hoewel er agrarisch gebied verdwijnt, worden deze effecten

gecompenseerd door een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Zowel groen als water krijgen een prominente plaats in het ontwerp, vooral rond Heusdenseweg 1, waar de verstedelijking reeds heeft plaatsgevonden. Dit zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied gewaarborgd blijft en het landschap in balans blijft met de stedelijke uitbreiding.



Lagenbenadering -/ Kwaliteitsverbetering

BOUWEN BUITEN STEDELIJK GEBIED

Buiten stedelijk bouwen biedt de mogelijkheid om de druk op stedelijke gebieden te verlichten en tegelijkertijd nieuwe woon- of recreatiegebieden te ontwikkelen. Het vereist echter zorgvuldige afwegingen om te voorkomen dat waardevolle natuur, landbouwgrond of cultuurhistorische elementen verloren gaan. Het bouwen buiten stedelijk gebied moet daarom goed worden ingepast in het bestaande landschap, met respect voor de omgeving en in lijn met duurzame ruimtelijke ordening. Dit type ontwikkeling kan bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid door ruimte te bieden voor groen, rust en recreatie, mits zorgvuldig gepland.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering is essentieel bij elke buiten stedelijke ontwikkeling. Dit kan worden bereikt door het versterken van de biodiversiteit, het herstellen van natuurlijke elementen en het creëren van groene zones die aansluiten bij de bestaande omgeving. Recreatieve voorzieningen zoals fiets- en wandelpaden kunnen de toegankelijkheid van het gebied vergroten, terwijl groenbuffers en waterpartijen helpen bij klimaatadaptatie en waterbeheer. Door landschappelijke verbeteringen te integreren, draagt elke ontwikkeling bij aan zowel de esthetische als de ecologische waarde van het gebied.



Onderbouwing

AFWEGING

Zoals aangegeven in artikel 3.7 van de Omgevingsverordening (OV) Noord-Brabant, is de toepassing van de lagenbenadering essentieel voor een zorgvuldige ruimtelijke ontwikkeling. Bij deze benadering worden de verschillende lagen van de fysieke leefomgeving – de ondergrond, netwerklaag en bovenlaag – niet afzonderlijk beschouwd, maar in hun onderlinge wisselwerking met elkaar. Daarnaast wordt de factor tijd actief benut om zowel de huidige situatie als de toekomstige ontwikkelingen mee te nemen in de afwegingen.

De lagenbenadering richt zich op drie belangrijke aspecten:

- **De ondergrond:** Hierbij worden de bodem, het grondwater en archeologische waarden in beschouwing genomen. Deze stabiele laag vormt de basis voor ruimtelijke ontwikkelingen en bepaalt in belangrijke mate wat er mogelijk is in een gebied.
- **De netwerklaag:** Dit betreft de infrastructuur, het natuurnetwerk, het energienetwerk en de waterwegen. In deze laag is een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer cruciaal om de bereikbaarheid en duurzaamheid van het gebied te waarborgen.

- **De bovenlaag:** Dit omvat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functies en de bebouwing. Ook de effecten op bestaande en toekomstige functies, evenals de volksgezondheid, veiligheid en het milieu, spelen in deze laag een grote rol.

KLIMAATONDERLEGGER

Voor de onderbouwing van de afwegingen is gebruik gemaakt van de Klimaatonderlegger Noord-Brabant, opgesteld door Jansen Gebiedsinnovatie. Deze kaart biedt inzicht in de regionale en lokale bodem-, water- en luchtstructuren en vormt een belangrijke basis voor de analyse van de ondergrond in het gebied rondom de Heusdenseweg.

CONCLUSIE BODEM

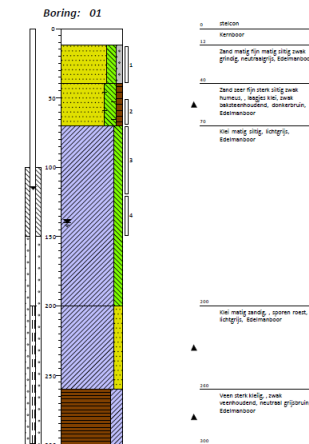
De bodem in het projectgebied in Herpt bestaat voornamelijk uit kalkloze poldervaaggronden. Dit type grond komt voor in laaggelegen gebieden en wordt gekenmerkt door een mix van zavel en lichte klei. Hieronder een nadere toelichting op de belangrijkste bodemeigenschappen:

Zavel: Dit is een bodemtype dat tussen zand en klei in zit qua korrelgrootte. Zavelbodems hebben een relatief goede waterdoorlatendheid en zijn vaak vruchtbaar, maar kunnen bij overmatige regenval tijdelijk te nat zijn. Ze zijn minder vatbaar voor uitdroging dan zandgronden, maar kunnen in natte perioden slecht ontwateren.

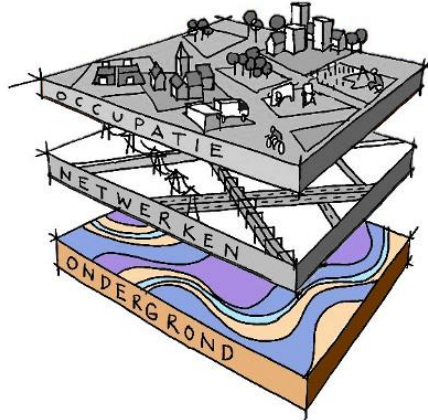
Lichte klei: Klei heeft zeer fijne deeltjes, wat

ervoor zorgt dat het water en voedingsstoffen goed kan vasthouden, maar het kan ook leiden tot problemen met drainage. Lichte klei, zoals hier gevonden, betekent dat er relatief meer zand of silt aanwezig is dan in zware klei. Dit maakt de grond iets beter doorlatend, maar nog steeds gevoelig voor wateroverlast in natte periodes.

Profielverloop 3 en 4: Deze profielen verwijzen naar de opbouw en structuur van de bodemlagen. Bij profielverloop 3 is er sprake van een relatief stabiele bodemstructuur, met een redelijk goede balans tussen waterdoorlaatbaarheid en vasthoudendheid. Profielverloop 4 kan wijzen op een variatie tussen meer doorlatende en minder doorlatende lagen, wat de waterhuishouding complexer maakt. In laaggelegen gebieden, zoals Herpt, kan dit betekenen dat er een verhoogd risico is op wateroverlast of een behoefte aan intensief waterbeheer.



Lagenbenadering



WATER BELANG

Basis voor waterbeheer:

De ondergrond van het plangebied bestaat voornamelijk uit rivierklei en zavel, met een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van 80-100 cm onder het maaiveld. Deze laag speelt een belangrijke rol in de wateropgave, omdat de doorlatendheid van de bodem niet optimaal is voor natuurlijke infiltratie. De bodem is niet overal geschikt om water snel te laten wegsijpelen, wat betekent dat er maatregelen nodig zijn om regenwater op te vangen en te bergen voordat het afgevoerd wordt. Daarom is gekozen voor de aanleg van wadi's en andere wateropvangvoorzieningen.

Daarnaast zijn er B-watgangen in de directe omgeving van het plangebied, beheerd door het waterschap Aa en Maas, die het overtollige water op een gecontroleerde manier kunnen afvoeren. Indien infiltratie via de bodem niet voldoende is, kan water via deze watgangen worden afgevoerd.

Infrastructuur en waterbeheer:

Binnen het netwerk van waterafvoer worden regenwater en verhard oppervlak goed op elkaar afgestemd. In de plannen

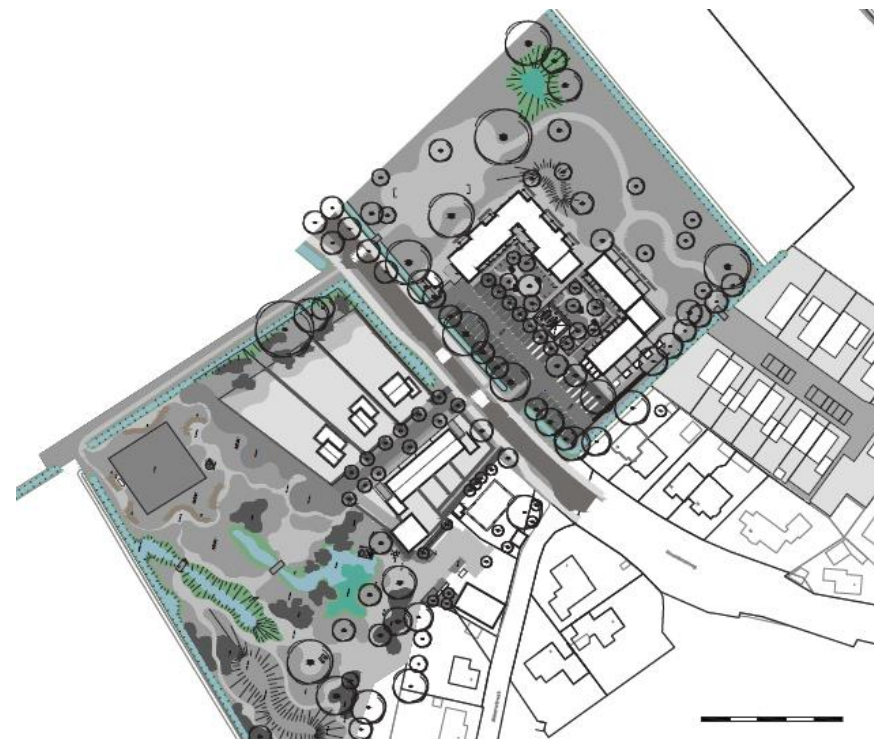
is circa 4.500 m² aan verhard oppervlak voorzien, wat een waterbergingscapaciteit van 270 m³ vereist. Dit betekent dat het regenwater dat valt op daken, straten en andere verhardingen eerst lokaal wordt opgevangen en gebufferd. De wadi's, poelen en sloten dienen als natuurlijke bergings- en infiltratievoorzieningen.

Deze bergingssystemen worden zodanig geplaatst dat ze niet alleen functioneel zijn, maar ook de landschappelijke kwaliteit van het gebied versterken. Als het waterpeil stijgt bij hevige regenval, kunnen de overloopconstructies ervoor zorgen dat het water gecontroleerd naar de oppervlaktewateren wordt afgevoerd, waardoor het rioolsysteem niet wordt overbelast.

Daarnaast worden verhardingen zoveel mogelijk uitgevoerd met waterdoorlatende materialen om de infiltratie van regenwater in de bodem te bevorderen. Dit sluit aan op de klimaatadaptieve doelstellingen van het nationale en regionale waterbeleid.

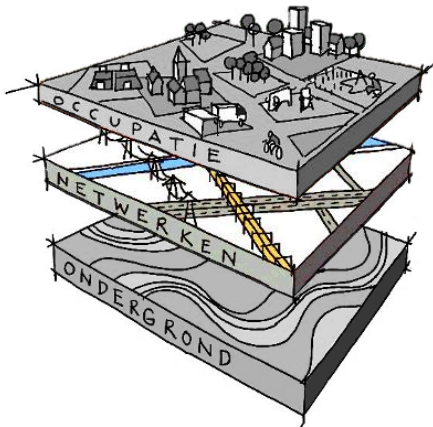
Omgeving en sociale interactie:

Water speelt een prominente rol in de leefomgeving van de toekomstige bewoners. Niet alleen worden er voorzieningen



getroffen om wateroverlast te voorkomen, maar de waterpartijen dragen ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Door de aanleg van groene zones met sloten, poelen en wadi's ontstaat er een aantrekkelijke en natuurlijke woonomgeving waar water en groen centraal staan.

Deze waterstructuren worden gecombineerd met recreatieve voorzieningen, zoals wandelpaden en een gezamenlijke moestuin. Hierdoor ontstaat een openbare ruimte waar ontmoeting en interactie tussen bewoners worden gestimuleerd. De landschappelijke inpassing van water verbindt bewoners met de natuur en biedt mogelijkheden voor recreatief gebruik, terwijl het tegelijkertijd functioneel is om water te beheren.



NETWERKEN

In de lagenbenadering vormt het netwerk de middelste laag en wordt het opgebouwd uit drie belangrijke componenten: het waternetwerk, infranetwerken, en het groennetwerk. Samen zorgen deze netwerken voor de verbinding tussen verschillende functies binnen het gebied en dragen ze bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Het waternetwerk richt zich op de opvang, berging en afvoer van water. Het infranetwerk omvat wegen, spoorlijnen en andere infrastructuur die het gebied ontsluiten. Het groennetwerk, ten slotte, zorgt voor de groene structuren die bijdragen aan biodiversiteit en recreatie. Gezamenlijk vormen deze netwerken de basis voor een robuust en duurzaam systeem binnen de lagenbenadering.

WATER

Hieronder schetsen we het beeld van de ontwikkeling aan de Heusdenseweg en haar integratie in de omliggende omgeving. Aan de

randen van het plangebied wordt de ontwikkeling omgeven door een B-watergang, die zich uitstrekt langs de noord-, oost-, en westzijde. Deze watergang wordt niet alleen benut aan de buitenranden, maar wordt ook doorgetrokken in het plangebied zelf met de aanleg van een oppervlaktevijver. Deze vijver dient als waterberging, wat helpt om piekbelasting tijdens hevige regenval op te vangen en wateroverlast te voorkomen. Bovendien bevordert het de biodiversiteit en draagt het bij aan een aangenaam ecologisch leefklimaat. Hierdoor ontstaat een harmonie tussen waterbeheer en natuurontwikkeling, wat zowel functioneel als esthetisch bijdraagt aan de kwaliteit van de woonomgeving.

INFRASTRUCTUUR

De infrastructuur tussen Heusden en Herpt zal in grote lijnen behouden blijven, met slechts enkele gerichte verbeteringen. Zo wordt de snelheid dorpel verplaatst om een soepelere doorstroming mogelijk te maken, vooral ter hoogte van de nieuw aan te leggen zijstraat bij Heusdenseweg 1. Dit zorgt voor een betere verkeersafwikkeling in het gebied zonder dat de hoofdstructuur van de wegen wezenlijk wordt gewijzigd. De toegang naar de nieuwe ontwikkeling blijft verder ongewijzigd.

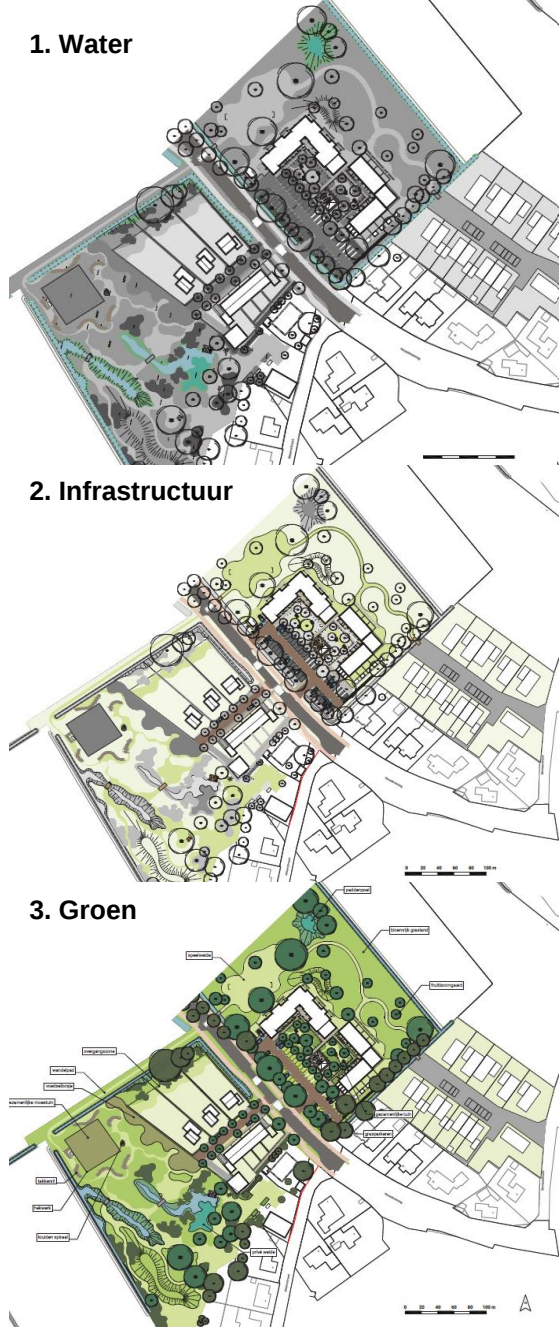
Daarnaast wordt er aandacht besteed aan de veiligheid van fietsers. Langs de Heusdenseweg wordt een optie gemaakt om een veilige fietsroute te realiseren, wat de veiligheid en het gebruiksgemak voor fietsers aanzienlijk verbetert. Deze aanpassing draagt niet alleen bij aan een betere verkeersveiligheid, maar stimuleert ook duurzaam vervoer binnen de

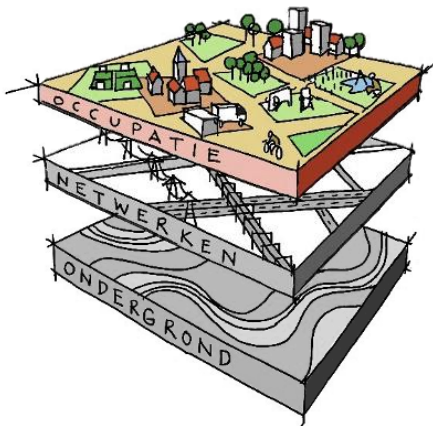
dorpskern. Hierdoor ontstaat een evenwichtige infrastructuur die zowel efficiëntie in verkeersstromen als veiligheid en toegankelijkheid voor kwetsbare weggebruikers waarborgt.

GROEN

De Heusdenseweg in Herpt krijgt een groene schil die het gebied naadloos laat aansluiten op de omliggende natuur en de leefkwaliteit van de bewoners verbetert. Deze zone bestaat uit bloemrijke graslanden, eetbare beplanting in de vorm van een gezamenlijke moestuin en een voedselbos, en oeverbeplanting rond waterpartijen. Deze verschillende groene elementen dragen bij aan het versterken van de biodiversiteit en creëren een prettige leefomgeving die de natuurlijke omgeving respecteert en aanvult.

Daarnaast biedt de groene ruimte veel mogelijkheden voor recreatie en sociale interactie. Er zijn wandelpaden aangelegd en bewoners kunnen gebruikmaken van gezamenlijke tuinen en moestuinen, waar men elkaar kan ontmoeten en samen de natuur kan beleven. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de buurt en maakt het gebied niet alleen ecologisch duurzaam, maar ook aantrekkelijk voor de gemeenschap. Hierdoor ontstaat een harmonieus en leefbaar gebied met aandacht voor zowel de natuurlijke als sociale aspecten van het wonen.





OCCUPATIE

In het dorp Herpt, waar het landschap en de geschiedenis nauw met elkaar verweven zijn, wordt een nieuwe toekomst geschreven langs de Heusdenseweg. Dit gebeurt in de vorm van een nieuwe occupatielaag – de manier waarop de bezetting en functies van het gebied veranderen en een nieuwe invulling krijgen.

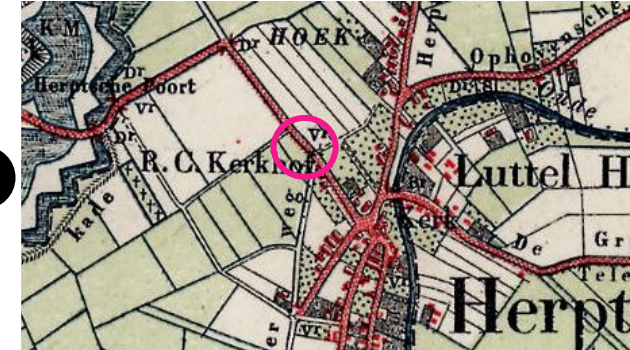
Ooit werd het gebied rondom Heusdenseweg 1 en 4 gebruikt voor agrarische doeleinden. Hier waren een loonbedrijf en een paardenhouderij gevestigd, die deel uitmaakten van het agrarische karakter van het dorp. Met het stoppen van deze bedrijfsactiviteiten ontstaat de kans om de bezetting van het gebied te herzien en het een nieuwe bestemming te geven: woningbouw.

De nieuwe occupatielaag die wordt aangebracht, brengt woningen naar de Heusdenseweg, maar doet dat met respect voor het historische en landschappelijke karakter van Herpt. Waar voorheen landbouw de functie was, zal nu een divers woningbouwprogramma voor starters en senioren de nieuwe bezetting vormen. Deze woningen worden zorgvuldig ingepast in het landschap, waarbij een groene schil wordt aangelegd om de

openheid en de zichtlijnen naar de vestingstad Heusden te behouden. De landschappelijke inrichting met gemeenschappelijke tuinen, moestuinen en wandelpaden biedt niet alleen ruimte voor ecologie, maar versterkt ook de sociale interactie tussen de bewoners.

Deze nieuwe occupatielaag transformeert het gebied van agrarisch naar wonen, met een nadruk op duurzaamheid, ecologie en gemeenschapsvorming. De overgang is vloeiend en houdt rekening met de lokale context, zodat Herpt zowel zijn verleden als zijn toekomst omarmt, terwijl het dorp zich aanpast aan de moderne woonbehoeften. Zo wordt een nieuwe laag van menselijke bezetting toegevoegd, die het gebied een frisse en toekomstgerichte invulling geeft, zonder de identiteit van het dorp te verliezen.

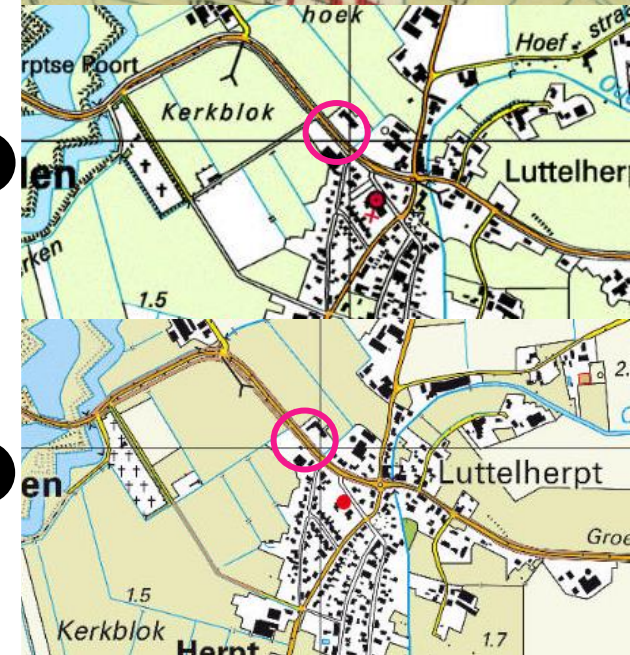
1900



1950



2000



2023

Conclusie

Op basis van de lagenbenadering, zoals toegepast op de herontwikkeling van de locaties aan de Heusdenseweg in Herpt, kan een goed onderbouwde conclusie als volgt worden geformuleerd:

De geplande herontwikkeling van de Heusdenseweg 1 en 4 biedt een unieke kans om de entree van het dorp Herpt te transformeren naar een hoogwaardige woonomgeving, waarbij de ruimtelijke en functionele kwaliteit aanzienlijk wordt verbeterd. De toepassing van de lagenbenadering zorgt ervoor dat de ontwikkeling op een zorgvuldige manier wordt ingepast in de bestaande context, waarbij rekening wordt gehouden met zowel de ondergrond, infrastructuur als bebouwing.

De herontwikkeling omvat de sloop van verouderde bebouwing en de realisatie van nieuwe woningen, waaronder betaalbare huurwoningen en levensloopbestendige appartementen. Door deze functies zorgvuldig af te stemmen op de omgevingskenmerken, zoals het landschappelijke en agrarische karakter van het gebied, wordt een harmonieuze balans bereikt tussen stedelijke uitbreiding en behoud van het natuurlijke landschap.

Daarnaast biedt de ontwikkeling ruimte voor groene zones, waterbergingen en recreatieve voorzieningen, die niet alleen bijdragen aan de biodiversiteit en klimaatbestendigheid van het gebied, maar ook de sociale cohesie binnen de gemeenschap versterken. De gezamenlijke moestuin en wandelpaden stimuleren ontmoeting en samenwerking tussen bewoners, wat past binnen de bredere doelstellingen van duurzame gebiedsontwikkeling.

Samenvattend kan gesteld worden dat de herontwikkeling van de Heusdenseweg een toekomstbestendige oplossing biedt die op lange termijn bijdraagt aan de leefbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit van Herpt.



De essentie. Laat het lukken.