

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Van Dun Advies BV

Dorpsstraat 54

5113 TE Ulicoten

T 013-519 9458

Postel 8

5711 ET Someren

T 0493 745 015

E info@vandunadvies.nl

I www.vandunadvies.nl

F 013-519 9727

KvK 180 61 619



Gemeente Heusden

Ruimtelijke onderbouwing

“Zes burgerwoningen te Hedikhuizen”

Projectnummer: 150209

Datum: 23-02-2016 – gewijzigd 09-08-2016

Gemeente Heusden

Ruimtelijke onderbouwing

“Zes burgerwoningen te
Hedikhuizen”

Opdrachtgever:
Contactpersoon:

Van Dun Advies BV
Mevr. A. Voogt-van Erp

Ruimtelijke onderbouwing

INHOUD

1	INLEIDING	3
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Bestaande situatie en gewenste ontwikkeling	5
2.3	Stedenbouw en landschap	7
2.4	Architectuur en beeldkwaliteit	11
2.5	Verkeer en parkeren	11
3	BELEIDSKADERS	12
3.1	Nationaal beleid	12
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	22
4	PLANOLOGISCHE- EN MILIEUASPECTEN	31
4.1	Cultuurhistorie en archeologie	31
4.2	Externe veiligheid	33
4.3	Bodem	35
4.4	Akoestiek (wegverkeerslawaaï)	35
4.5	Water	35
4.6	Bedrijven en milieuzonering	38
4.7	Flora en fauna	40
4.8	Kabels en leidingen	41
4.9	Luchtkwaliteit	41
5	CONCLUSIE	43
5.1	Samenvatting	43
5.2	Conclusie	43

Bijlage

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek mei 2012

Bijlage 2 Stedenbouwkundig schetsplan

Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 4 Economische onderbouwing landschap



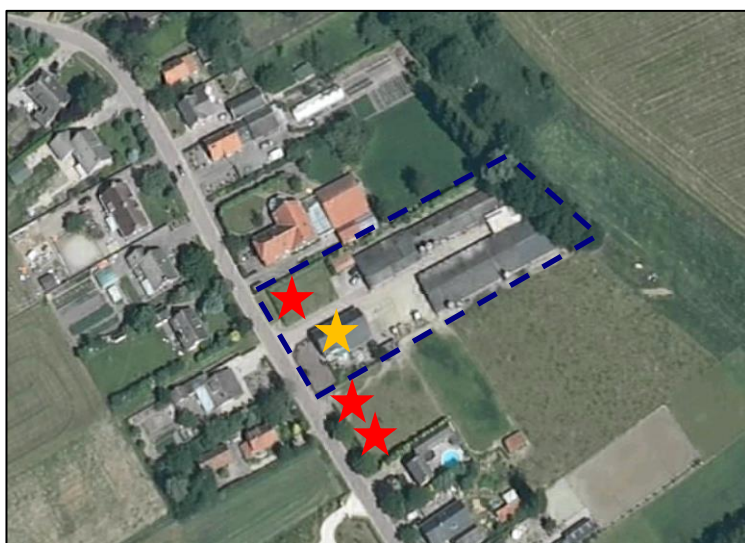
Luchtfoto van de verschillende locaties

★ = Locatie Ruimte-voor-Ruimte woning

★ = Locatie nieuwe reguliere woning

★ = Omzetting bedrijfswoning

□ = Beëindiging veehouderij



Luchtfoto van het plangebied aan de Kerkstraat

1 INLEIDING

De initiatiefnemer is voornemens een zestal vrijstaande woningen te realiseren in en rond Hedikhuizen. De locaties liggen verspreid in de dorpskern en aan de rand van de dorpskern. Aan de Kerkstraat worden drie reguliere woningen opgericht binnen het bestaand stedelijk gebied. Om dit mogelijk te kunnen maken dient het agrarisch bedrijf aan de Kerkstraat 17 beëindigd te worden. De bestemming van de ter plaatse aanwezige bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming. Aan de Oude Schoolstraat en de Lambertusstraat worden drie 'Ruimte-voor-Ruimtewoningen' gerealiseerd. In het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling koopt de initiatiefnemer titels aan die mogelijk worden gemaakt in ruil voor sloop van bedrijfsgebouwen in combinatie met milieuwinst van een agrarisch bedrijf elders in de provincie.

De bouw van de drie Ruimte-voor-Ruimte woningen aan de Oude Schoolstraat en de Lambertusstraat en de drie reguliere woningen aan de Kerstraat passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan aangezien ter plaatse een agrarische bestemming van toepassing is. Derhalve is een (partiële) herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente Heusden heeft aangegeven dat de beoogde ontwikkeling meegenomen kan worden in een actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied. Middels een ruimtelijke onderbouwing moet aangetoond worden dat het meenemen van de ontwikkeling van de drie Ruimte-voor-Ruimtewoningen en de drie reguliere woningen in de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied ook verantwoord is.

Voorliggende rapportage betreft de benodigde ruimtelijke onderbouwing om de ontwikkeling mee te kunnen nemen in de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Algemeen

De locaties waar de nieuwe woningen gerealiseerd worden liggen verspreid in en rondom Hedikhuizen. De veehouderij aan de Kerkstraat 17 wordt beëindigd en de overtollige bebouwing wordt gesloopt. In totaal wordt circa 1.550 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. De milieuvergunningen worden eveneens ingetrokken als het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt vastgesteld.

Door realisatie van de woningen in ruil voor de bedrijfssanering ter plaatse, is sprake van een kwalitatief hoogwaardige stedenbouwkundige invulling van dit gedeelte van Hedikhuizen.

De gronden aan de Kerkstraat ten noorden en zuiden van Kerkstraat 17 zullen als bouwlocatie voor reguliere woningen worden uitgegeven. Deze gronden staan kadastraal bekend als gemeente Heusden, sectie G, nummer 536. De bouwlocaties voor Ruimte-voor-Ruimtewoningen zijn gelegen in het buitengebied van Hedikhuizen. De twee locaties aan de Lambertusstraat staan kadastraal bekend als gemeente Heusden, sectie G, nummers 403 en 371. De bouwlocatie gelegen aan de Oude Schoolstraat staat kadastraal bekend als gemeente Heusden, sectie G, nummer 371.

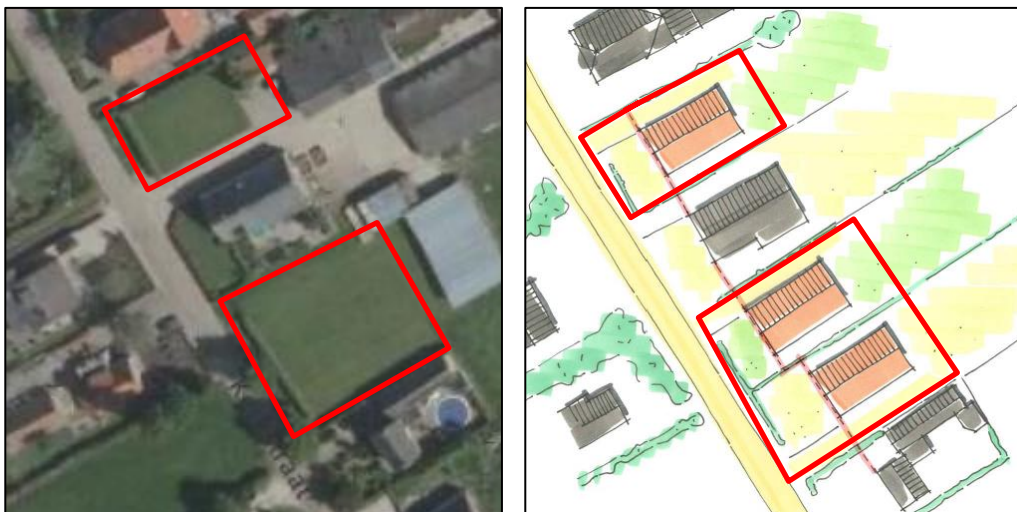
Voor het realiseren van de Ruimte-voor-Ruimtewoningen worden titels aangekocht, die mogelijk worden gemaakt in ruil voor sloop van bedrijfsgebouwen in combinatie met milieuwinst van een agrarisch bedrijf elders in de provincie. Het agrarische bedrijf aan de Kerkstraat 17 wordt niet in de Ruimte-voor-Ruimteregeling betrokken.

2.2 Bestaande situatie en gewenste ontwikkeling

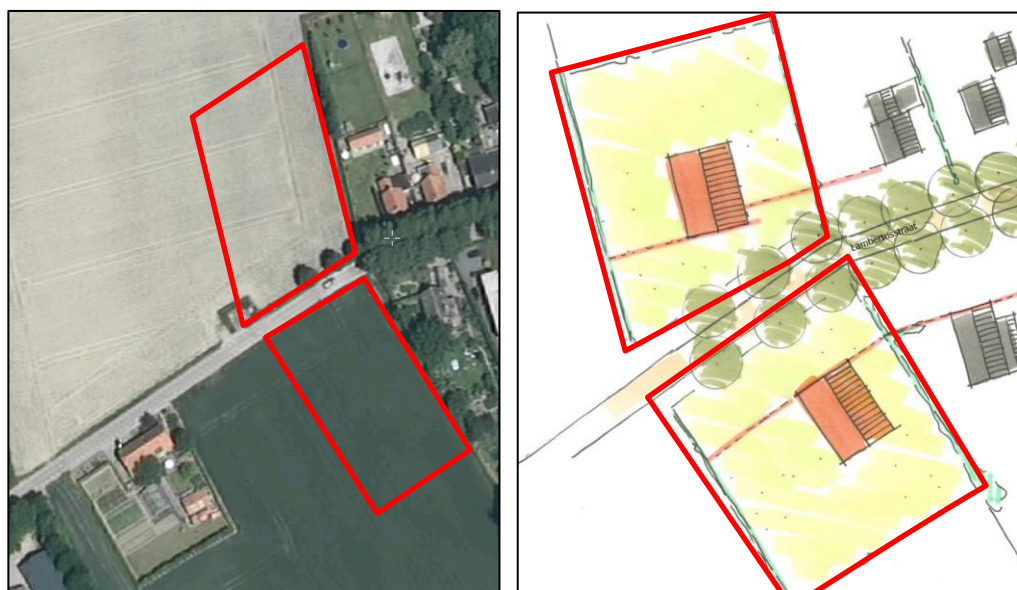
De bouwlocaties aan de zuidzijde van de **Kerkstraat** zijn gelegen in de dorpskern en zijn op het moment onbebouwd en hebben geen specifieke functie. Momenteel zijn de gronden enkel begroeid met gras en kleine bosschages. De bouwlocatie aan de noordzijde van de Kerkstraat is momenteel bestemd als agrarisch bouwvlak. Zoals reeds aangegeven wordt de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing ter plaatse gesloopt. De aanwezige bedrijfswoning blijft behouden (als burgerwoning). De nieuwe woningen worden in de rooilijn van de bestaande woningen gerealiseerd en vormen een logische verdichting van het bebouwingslint. De nieuwe percelen krijgen een oppervlakte van 1.000 m².

De Ruimte-voor-Ruimte bouwlocaties aan de **Lambertusstraat** zijn gelegen in het buitengebied ten westen van de dorpskern. Het betreft hier onbebouwde agrarische gronden zonder een specifiek gebruik. De nieuwe woningen worden parallel aan de weg gesitueerd waarbij de rooilijn van de bestaande woningen doorgetrokken wordt. De percelen krijgen een oppervlakte van ca. 1.700 m².

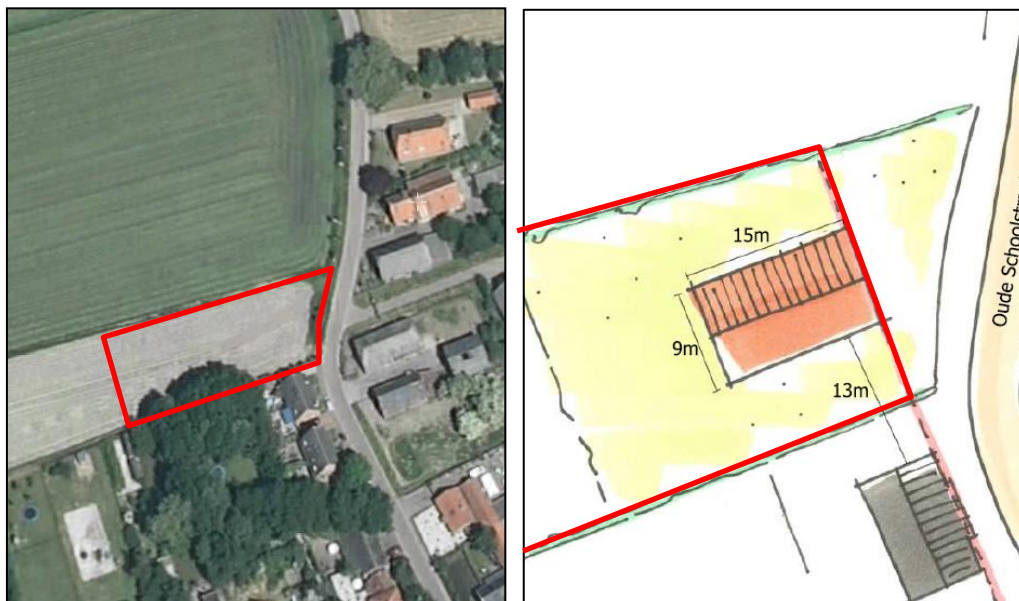
De Ruimte-voor-Ruimtelocatie aan de **Oude Schoolstraat** ligt eveneens in het buitengebied ten noordwesten van de dorpskern. Het betreft hier onbebouwde agrarische gronden zonder een specifiek gebruik. De nieuwe woning wordt in de rooilijn van de woningen ten zuiden van het plangebied gerealiseerd. Het perceel krijgt een oppervlakte van 1.000 m².



Bouwlocaties Kerkstraat (rode contour), bestaand en nieuw.



Bouwlocaties Lambertusstraat (rode contour), bestaand en nieuw.



Bouwlocatie Oude Schoolstraat (rode contour), bestaand en nieuw.

Ten aanzien van de maatvoering van de nieuw te bouwen woningen gelden de volgende uitgangspunten:

	Kerkstraat (2 stuks)	Kerkstraat (1 stuks)	Lambertusstraat (2 stuks)	Oude Schoolstraat (1 stuk)
Goothoogte	4,5 m	4,5 m	4,5 m	4,5 m
Bouwhoogte	9 m	9 m	9 m	9 m
Breedtemaat	9 m	10 m	11 m	9 m
Lengtemaat	15 m	15 m	15 m	15 m

In bijlage 2 is een stedenbouwkundig schetsplan opgenomen van de deellocales.

2.3 Stedenbouw en landschap

Historische ontwikkeling Hedikhuizen

De bebouwing van de kern Hedikhuizen heeft zich ontwikkeld op een oeverwal aan de Hoge Maasdijk, die de binnenpolder van Heusden beschermde tegen het water van de Hedikse Maas, een oude meander, die in 1474 werd afgesneden en in 1834 door de Hedikhuizensche Sluis van de Maas werd gescheiden. Waarschijnlijk vanaf de vijftiende eeuw, toen de meander van de Hedikse Maas werd afgesloten, heeft de bebouwing zich meer in noordwestelijke richting langs de dijk verplaatst. Ten westen van de dijk werd een achterstraat aangelegd, de huidige Oude Schoolstraat en Kerkstraat, waaraan in de negentiende eeuw het zwaartepunt van de bebouwing kwam te liggen. Een kleine dorpskom heeft zich omstreeks 1900 ontwikkeld aan de belangrijkste dwarsstraat van de achterweg, de Lambertusstraat.

Na 1900 heeft de concentratie van de bebouwing van de Oude Schoolstraat en de Kerkstraat zich verder verdicht. Vooral na de Tweede Wereldoorlog is de woningbouw

toegenomen, waardoor de lintbebouwing werd verdicht. Een belangrijke oorzaak daarvan is mede de aanleg van de rechtstreekse verbindingsweg tussen Heusden, Bokhoven en Engelen omstreeks 1950. Deze kruist via de Lambertusstraat de Hoge Maasdijk.

Huidige ruimtelijke structuur

De huidige ruimtelijke structuur van Hedikhuizen is beschreven in de Ontwikkelingsvisie Buitengebied. De Ontwikkelingsvisie wordt in paragraaf 3.3 van deze toelichting nader beschreven. Belangrijke ruimtelijke structuren en elementen in Hedikhuizen zijn de rijke cultuurhistorische context door veel monumentale boerderijen en waardevolle open plekken die zorgen voor ruimtelijke beleving van lint. Onderstaande afbeelding geeft de waardevolle ruimtelijke structuren en elementen weer.



Uitsnede kaart huidige ruimtelijke structuur Hedikhuizen uit Ontwikkelingsvisie Buitengebied

Stedenbouwkundig ontwerp

Het plan voorziet in de realisatie van in totaal 6 nieuwe woningen in Hedikhuizen. 3 woningen zijn voorzien midden in het bebouwingslint van de Kerkstraat. 2 woningen zijn voorzien aan de Lambertusstraat aansluitend aan het bebouwingslint. 1 woning is voorzien aan de Oude Schoolstraat. Gezien de historische ontwikkeling en groei van het dorp is de locatiekeuze een logisch vervolg. De historische ontwikkeling van het dorp kent immers een intensivering van het bebouwingslint aan de Kerkstraat en Oude Schoolstraat en een uitbreiding van het bebouwingslint aan de Lambertusstraat. Hierna wordt per locatie het stedenbouwkundig ontwerp toegelicht. Het stedenbouwkundig ontwerp is in bijlage 2 bijgevoegd.

Locatie: Kerkstraat

Op deze locatie worden 3 nieuwe woningen gerealiseerd. In de Ontwikkelingsvisie Buitengebied is beschreven dat de waardevolle openingen in het lint behouden moeten blijven. In de ontwikkelingsvisie worden de gronden ten zuidoosten van de bestaande bedrijfswoning gewaardeerd als 'waardevolle openheid'. Deze openheid is enerzijds waardevol ten aanzien van de open ruimte tussen bebouwingslint en Hoge Maasdijk en anderzijds voor de zichtrelatie op het achterliggende landschap van het bebouwingslint.

De open ruimte achter het bebouwingslint wordt op dit moment onder andere begrenst door de stallen van de veehouderij op de locatie Kerkstraat 17. De stallen liggen aan de achterzijde van het bedrijf tegen de Oude Maasdijk aan. De zichtrelatie vanaf de Kerkstraat naar het omliggende landschap is naar de zuidwestelijke richting sterk aanwezig. Hier is sprake van een vergezicht naar het open achterliggende landschap. De zichtrelatie naar overzijde van de Kerkstraat (noordoostelijke richting) wordt verstoord door de aanwezigheid van de agrarische bedrijfsbebouwing van de locatie Kerkstraat 17 en een haag. De feitelijke ervaring van de aanwezige zichtrelatie is daarom beperkt.

In het stedenbouwkundig ontwerp is gekozen om zichtrelatie in zuidwestelijke richting vanaf de Kerkstraat op het achterliggende landschap te behouden. Door aan de noordwestzijde van Kerkstraat 17 één woning, en ten zuidoosten twee woningen te realiseren wordt de beperkte zichtrelatie naar noordoostelijke richting weggenomen. Maar doordat de realisatie van deze woningen gepaard gaat met de sloop van de stallen op Kerkstraat 17 wordt de openheid tussen het bebouwingslint en de Oude Maasdijk versterkt. Hier ontstaat een grotere aaneengesloten openheid. Hiermee draagt de beoogde ontwikkeling aan de Kerkstraat bij aan de versterking van de ruimtelijke structuur van het dorp.

Locatie: Lambertusstraat

Op deze locatie worden 2 nieuwe woningen gerealiseerd. Eén bouwkvavel ligt aan de noordwestzijde van de Lambertusstraat, de andere bouwkvavel ligt aan de overzijde hiervan (zuidoostzijde). In de ontwikkelingsvisie worden de gronden ter plaatse van deze bouwkvavels gewaardeerd om de 'waardevolle openheid'. De openheid is hier waardevol om de zichtrelatie naar het omliggende landschap.

Met de realisatie van deze bouwkvavels blijven de zichtrelaties naar het omliggende landschap behouden. Aan de noordwestzijde van de Lambertusstraat is weinig bebouwing aanwezig waardoor het zicht op het landschap hier behouden blijft. Ook aan de overzijde blijft de zichtrelatie met het landschap behouden. Er blijft voldoende ruimte behouden tussen de nieuwe bouwkvavel en het naastgelegen perceel. Deze afstand is in de beoogde situatie 40 meter.

Locatie: Oude Schoolstraat

Aan de Oude Schoolstraat wordt 1 woning toegevoegd. In de ontwikkelingsvisie is ter plaatse van deze nieuwe woning geen belangrijke ruimtelijke structuur of element opgenomen. Wel wordt hier de zichtrelatie vanaf de Oude Schoolstraat op het omliggende landschap gewaardeerd, zie onderstaande afbeelding.

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de gewaardeerde zichtrelatie op het omliggende landschap. De nieuwe woning wordt in dezelfde rooilijn als de naastliggende woning gesitueerd. Hierdoor blijft de zichtrelatie behouden. Ook in het landschappelijk inpassingsplan is hiermee rekening gehouden door in deze zichtrelatie geen hoog opgaande beplanting aan te leggen. Het landschappelijk inpassingsplan wordt hierna beschreven.



Afbeelding met zichtrelatie vanaf de Oude Schoolstraat op omliggend landschap

Landschappelijke inpassing

Om de Ruimte-voor-Ruimte woningen ingepast te krijgen in de omgeving is het van belang met behulp van groen te zorgen voor een natuurlijke landschappelijke inpassing. Met name, en in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling voor de locaties aan de Lambertusstraat en de Oude Schoolstraat is dit van belang, aangezien deze locaties buiten de dorpskern gelegen zijn. Voor de nieuwe woonpercelen zijn groene erfafscheidingen het uitgangspunt. Deze erfafscheidingen worden verder aangevuld met groenvoorzieningen in de vorm van diverse inheemse planten en boomsoorten. Hierdoor ontstaat een landschappelijke inpassing, waarbij de confrontatie tussen het rood (de woningen) en het groen (het buitengebied) minimaal is. Een soortgelijke invulling is terug te zien aan het perceel (huisnummer 7) dat ten westen is gelegen van de zuidelijke bouwlocatie aan de Lambertusstraat.

Daar waar mogelijk wordt de bestaande groenstructuur door de initiatiefnemer verder doorgetrokken en versterkt zodat sprake is van een natuurlijk verloop. Zo wordt de bomenstructuur aan de Lambertusstraat versterkt en verlengd en wordt deze ter plaatse van de Oude Schoolstraat aangesloten op de groenstructuur die ten zuiden van het plangebied gelegen is.

Door de Ruimte-voor-Ruimte woningen strategisch goed te plaatsen op de percelen kan de bestaande openheid zo veel mogelijk behouden blijven. Aan de Kerkstraat 17 draagt de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen bij aan de verzachting van de (rode) dorpsrand ten opzichte van het buitengebied. De open plekken ten noorden en zuiden van Kerkstraat 17 worden opgevuld met in totaal drie woningen. Hierdoor vindt verdichting van het lint plaats.

Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 3 bijgevoegd.

2.4 Architectuur en beeldkwaliteit

De exacte vormgeving en plaatsing van de woningen is nog niet bekend. Wel is het duidelijk dat gekozen zal worden voor een landelijke uitstraling die qua architectuur aansluit op de woningen in de naaste omgeving. Tevens zal gebouwd worden binnen de welstandscriteria uit de vigerende welstandsnota van de gemeente Heusden.

2.5 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de percelen vindt plaats vanuit de bestaande infrastructuur. Ten behoeve van onderhavig plan zijn geen ingrepen in de bestaande infrastructuur of openbare ruimte nodig, met uitzondering van de benodigde uitritten.

Voor wat betreft het parkeren wordt ervan uitgegaan dat dit op eigen terrein opgelost wordt. Per woning worden twee opstelplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Daarnaast kan voorzien worden in een eventuele garage.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van zes woningen, waarvan er drie gerealiseerd worden binnen het bestaand stedelijk gebied en drie woningen door toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Het initiatief is als kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zo veel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder voor duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringgebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan worden geen windturbines van deze bouwhoogte mogelijk gemaakt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. De ladder van duurzame verstedelijking is eveneens vastgelegd in het beleid van de Provincie Noord-Brabant. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is noodzakelijk voor stedelijke ontwikkelingen, waaronder de wijziging van het vigerende gebruik, zoals aangegeven bij de eerste trede. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling de volgende definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Voordat wordt getoetst aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden vastgesteld of het onderhavige besluit voorziet in een (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. Indien hierin niet wordt voorzien kan een toetsing achterwege blijven. Artikel 1.1.1 aanhef en eerste lid onder i Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip woningbouwlocaties is hierbij niet nader gedefinieerd. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder.

Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) ten aanzien van een aantal projecten van beperkte omvang heeft bepaald dat het niet om een stedelijke ontwikkeling gaat zoals is bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Zo is in de uitspraak van 11 juni 2014 (201306888/1/R2) bepaald dat de ontwikkeling van zeven aaneengesloten woningen in het bestaand stedelijk gebied van een dorpskern,

niet als een stedelijke ontwikkeling gezien dient te worden. Ook de ontwikkeling van acht woningen wordt vanwege de kleinschaligheid niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (ABRvS, 27 december 2014, 201405237/1/R2).

Ten aanzien van Ruimte-voor-Ruimtekavels is de ladder voor duurzame verstedelijking in principe niet van toepassing. Dit is specifiek benoemd in de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, pagina 9): *“De ladder moet worden toegepast bij verbindende ruimtelijke plannen waaronder de provinciale verordening. De meeste “ruimte voor ruimte” regelingen hebben geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling, die voorziet in een regionale behoefte (zie art. 3.1.6. lid 3 van het Bro). Toepassing van de ladder is dan niet nodig.”*

Onderhavig planvoornemen maakt de ontwikkeling van zes burgerwoningen mogelijk. Drie van deze woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. De overige drie woningen worden gerealiseerd op Ruimte-voor-Ruimtekavels. Het plan maakt geen onderdeel uit van een groter geheel. Gezien de omvang het plan (zes woningen) en de beschikbare jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat het plan in zijn geheel geen stedelijke ontwikkeling betreft in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Derhalve is toetsing aan de ladder niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden gezien in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Derhalve hoeft niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

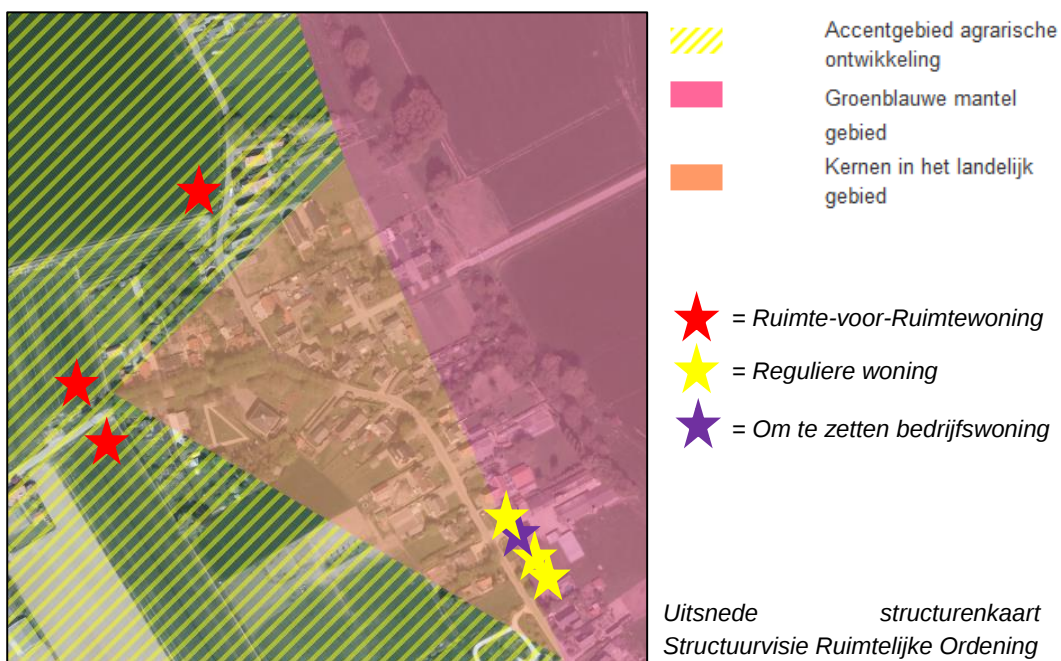
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De (ongewijzigde) provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



Beoordeling

De bouwlocaties van de voorziene woningbouw aan de Lambertusstraat en de Oude Schoolstraat liggen volgens de provinciale Structurenkaart in gemengd landelijk gebied met een accent op agrarische ontwikkeling. Dit betreft gebieden waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend.

In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving.

Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primaire agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die

strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen. Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling geldt hetzelfde beleid als voor gemengd landelijk gebied. In aanvulling daarop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur.

De locaties aan de Kerkstraat zijn gelegen in de groenblauwe mantel. De mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave.

Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme. Ook een aantal groene gebieden door én nabij het stedelijk kralensnoer zijn onderdeel van de groenblauwe mantel

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat de ontwikkeling niet aansluit bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant past. Onder het kopje Verordening ruimte 2014 wordt aangegeven hoe getracht wordt de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken binnen de kaders van het beleid van de provincie Noord-Brabant.

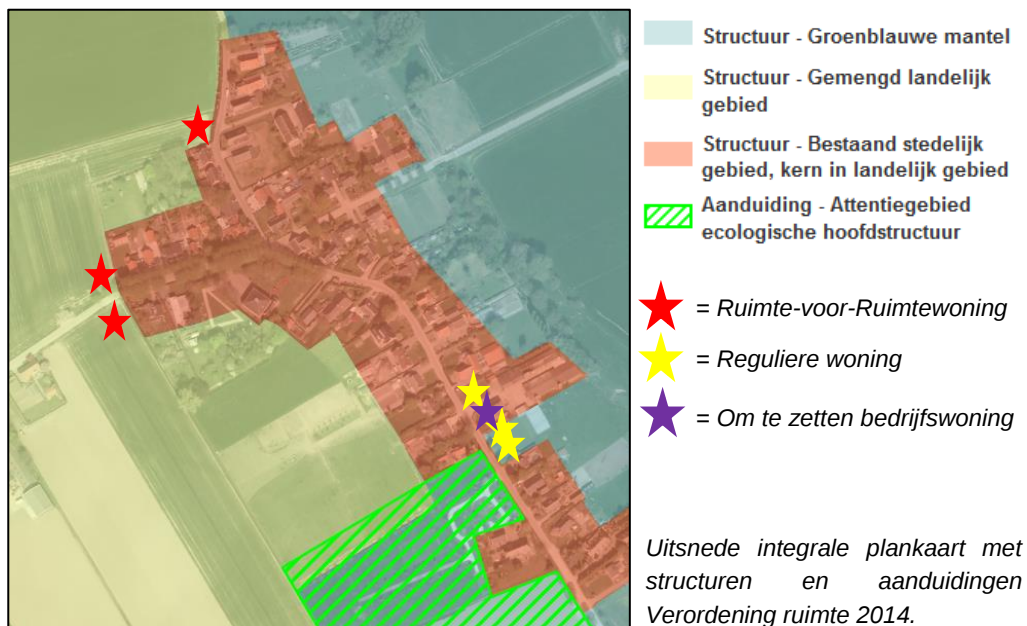
Verordening ruimte 2014, 2014

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014 en daarna gewijzigd vastgesteld en in werking getreden op respectievelijk 10 juli 2015 en 15 juli 2015.

Beoordeling

Het planvoornemen heeft betrekking op de realisatie van zes burgerwoningen, waarvan drie Ruimte-voor-Ruimte-woningen in het gemengd landelijk gebied komen te staan. Eén woning wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. Ten slotte worden twee woningen gerealiseerd in een gebied dat thans is aangemerkt als gemengd landelijk gebied, maar dat kan, onder enkele voorwaarden, worden omgezet naar bestaand stedelijk gebied (zie verderop onder 'bestaand stedelijk gebied').



Ruimte-voor-Ruimte woningen

In de Verordening zijn specifieke regels opgenomen voor Ruimte-voor-Ruimte kavels. Aangezien de beoogde Ruimte-voor-Ruimte kavels binnen het gemengd landelijk gebied gelegen zijn, is artikel 7.8 aan de orde. In dit artikel is opgenomen dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied, kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Uit deze verantwoording moet blijken dat het bestemmingsplan voldoende voorziet in de landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen. De ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte woningen mag geen aanzet zijn voor een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Verordening ruimte 2014. Ten slotte dienen de nadere regels uit de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte uit 2006 in acht te worden genomen.

In artikel 1 van de Verordening ruimte wordt in de begripsomschrijving aangegeven wat verstaan wordt onder een bebouwingsconcentratie. Artikel 1.10 geeft hierover aan dat een bebouwingsconcentratie een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster omvat. In artikel 1.45 wordt aangegeven dat een kernrandzone een overgangsgebied betreft naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.

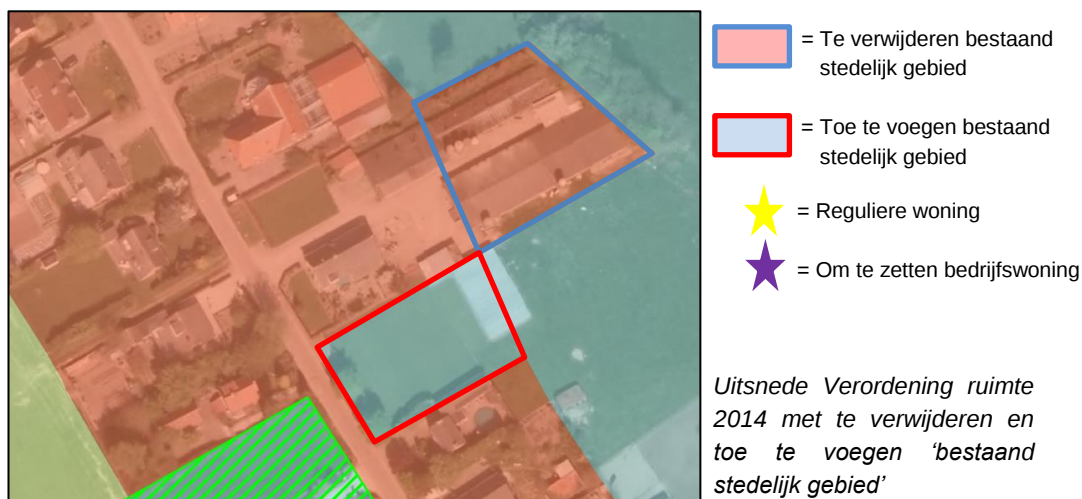
In onderhavig geval komen de Ruimte-voor-Ruimte woningen buiten het stedelijk gebied van Hedikhuizen te liggen, maar direct grenzend aan de dorpsrand van Hedikhuizen. De locaties aan de Lambertusstraat zijn in de ontwikkelingsvisie van de gemeente ook aangewezen als bebouwingsconcentratie. In artikel 1.45 van de Verordening Ruimte staat dat een kernrandzone een overgangsgebied betreft naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie. Gesteld kan worden dat bij

de kavels aan de Lambertusstraat en Oude Schoolstraat sprake is van een overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen direct grenzend aan het bestaand stedelijk gebied van Hedikhuizen, waarbij relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar gesitueerd is. Naast en tegenover de beoogde bouwkavels is bestaande bebouwing aanwezig en afnemende agrarische activiteiten. Op basis hiervan kan worden gesteld dat deze woningen gelegen zijn binnen de kernrandzone van Hedikhuizen.

Het oprichten van de Ruimte-voor-Ruimte woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.75 is een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd: *'nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'*. Er is weliswaar nieuw ruimtebeslag en uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag, er is echter geen sprake van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Het oprichten van de Ruimte-voor-Ruimte woningen past dan ook binnen de Verordening ruimte 2014, mits voldaan wordt aan landschappelijke inpassing en de nadere regels uit de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte uit 2006. Deze beleidsregels wordt hieronder nader toegelicht. De landschappelijke inpassing wordt gemotiveerd binnen paragraaf 2.3.

Bestaand stedelijk gebied

De op te richten woning ten noorden van de Kerkstraat 17 is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor de twee locaties ten zuiden van Kerkstraat 17 is bij de provincie een wijziging van het stedelijke gebied aangevraagd. De provincie kan hieraan meewerken onder voorwaarde dat de veehouderij aan de Kerkstraat 17 wordt beëindigd en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Voorts wordt het bestaand stedelijk gebied ten oosten van Kerkstraat 17, waar thans de agrarische bebouwing aanwezig is, omgezet van 'bestaand stedelijk gebied' naar 'groenblauwe mantel'. Het bestaand stedelijk gebied dat ten oosten van Kerkstraat 17 wordt weggehaald, wordt ten zuiden van Kerkstraat 17 neergelegd. Hier zal de 'groenblauwe mantel' worden omgezet naar 'bestaand stedelijk gebied'. Door de verplaatsing van het bestaand stedelijk gebied ontstaat een betere afronding van het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt bijgedragen aan kwaliteitsverbetering, doordat een hindersituatie wordt opgeheven, bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en een kleiner volume aan woonbebouwing wordt teruggebouwd.



Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat de drie woningen aan de Kerkstraat binnen het bestaand stedelijk gebied zullen komen te liggen.

De Verordening ruimte 2014 stelt dat de bouw van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b van de Verordening, worden nagekomen. Daarnaast dient de beoogde nieuwbouw zich te verhouden met tot deze afspraken en tot de harde plancapaciteit voor woningbouw. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van de regio Noordoost-Brabant van 4 december 2013 zijn de capaciteitsindicatie voor de middellange termijn 2013-2022 en de Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2013-2023 aangegeven. De voorgaande tabellen geven hiervan de resultaten weer.

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op de realisatie van 6 burgerwoningen, waarvan 3 Ruimte-voor-Ruimtewoningen. In het RRO van de regio Noordoost-Brabant van 11 juni 2014 is afgesproken dat Ruimte-voor-Ruimtewoningen geen deel uitmaken van het woningbouwprogramma. De drie overige woningen maken wel deel uit van dit programma, evenals dat deze woningen onderdeel uitmaken van het gemeentelijk woningbouwprogramma. In de planning van de gemeente Heusden zijn in de komende vijf jaar 1.061 (2015-2019) woningen gepland en er zijn 2.201 woningen gepland voor de komende tien jaar (2015-2025). Hiermee blijft de gemeente iets achter op de prognose van de provincie en is er dus nog ruimte.

Het maximum aantal toe te voegen woningen is zowel feitelijk als in de harde plancapaciteit nog niet bereikt binnen de gemeente Heusden. Onderhavig bestemmingsplan zorgt voor een marginale groei van de woningvoorraad binnen de gemeente Heusden. In de kern Hedikhuizen is ook nog geen harde plancapaciteit voorzien. Op basis hiervan en het feit dat voldaan wordt aan de afspraken uit het Regionale Ruimtelijke Overleg Noordoost-Brabant kan gesteld worden dat het planvoornemen past binnen de kaders van de Verordening Ruimte 2014.

Omzetting bedrijfsbestemming naar woonbestemming

Voor wat betreft de omzetting van de bedrijfsbestemming naar de woonbestemming kan worden gesteld dat deze deelllocatie gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied en derhalve een dergelijke functiewijziging is toegestaan.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat het planvoornemen past binnen het kader van de Verordening Ruimte 2014.

Ruimte-voor-Ruimte regeling, 2006

Ten behoeve van de uitvoering van het reconstructieplan De Meijerij en Groene Woud hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in het Streekplan Noord-Brabant 2002,

partieel herzien bij besluit van 3 december 2004, de regeling Ruimte-voor-Ruimte opgenomen.

Deze regeling heeft tot doel “de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering van de woningbouw, of indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied”.

Ter uitvoering van dat besluit heeft het college van Gedeputeerde Staten op 20 december 2005, de beleidsregel “Ruimte-voor-Ruimte 2006” vastgesteld.

In die regeling is onder andere als voorwaarde opgenomen dat sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt samen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Tevens dient op de plek waar de bedrijfsbeëindiging plaatsvindt een aanpassing van het oude bestemmingsplan plaats te vinden waarbij het bouwblok wordt afgestemd op de omvang van de overblijvende of nieuwe agrarische activiteiten met aanpassing van de bestaande bestemming in die zin dat intensieve veehouderij wordt uitgesloten.

De provincie Noord-Brabant heeft als voorwaarde aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling gesteld dat de ontwikkeling van kavels direct dient te worden gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Zoals gesteld mag er voor de sloop van 1000 m² stallen één Ruimte-voor-Ruimtekavel worden ontwikkeld.

In lid 2 van de regeling wordt aanvullend het volgende gesteld:

Om te komen tot de vereiste oppervlakte te slopen agrarische bedrijfsgebouwen kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid tot het salderen van sloopoppervlakten van de agrarische bedrijfsgebouwen die toebehoren aan verschillende intensieve veehouderijen die in het kader van de regeling ruimte voor ruimte worden beëindigd. Indien dit salderen leidt tot een oppervlakte van agrarische bedrijfsgebouwen van 1000 m² of meer, wordt voldaan aan de vereiste dat minimaal 1000 m² agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt om voor de regeling ruimte voor ruimte in aanmerking te kunnen komen.

Lid 3: Indien gebruik wordt gemaakt van de in het tweede lid genoemde mogelijkheid tot salderen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De minimale hoeveelheid te slopen oppervlakte agrarische bedrijfsgebouwen per intensieve veehouderij is 200 m²;
- b. De oppervlakte agrarische bedrijfsgebouwen waarmee gesaldeerd wordt, moet eveneens afkomstig zijn van te beëindigen intensieve veehouderijen.

Een andere mogelijkheid is dat de bouwtitels aangekocht kunnen worden. Het aankoopbedrag wordt door de provincie Noord-Brabant gebruikt om elders in de provincie een kwaliteitsverbetering te kunnen realiseren.

Daarnaast dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de te realiseren woningen.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van drie Ruimte-voor-Ruimte woningen. Voor het realiseren van deze woningen heeft de initiatiefnemer elders drie titels gekocht. Het plan past daarmee binnen de Ruimte-voor-Ruimte regeling uit 2006.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Toetsingskader

Op 21 juli 2009 is de Structuurvisie door de gemeenteraad van Heusden vastgesteld. Het doel van deze visie is het richting geven aan de gemeentelijke ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling van de komende tien jaren.

De gemeente Heusden heeft ambities op het gebied van landschap, natuur, woningbouw, infrastructuur, bedrijvigheid en glastuinbouw. En dat niet alleen, de gemeente wil dat ontwikkelingen in onderlinge samenhang plaats hebben. Concentreren en versterken staan daarbij centraal.

De visie richt zich specifiek op de ruimtelijke ontwikkeling en het ruimtelijke investeringsprogramma dat daarmee samenhangt. Voor zover het gaat om de bescherming van de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden, biedt deze structuurvisie buiten signalerende aanduidingen, geen beleidskader. Deze waarden zijn nader beschreven en beschermd in de ontwikkelingsvisie buitengebied en, voor zover het gaat om de bescherming van de waarden binnen de komgrenzen, in de geactualiseerde bestemmingsplannen.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat de gemeente Heusden met haar “Nota Volkshuisvesting 2030” gekozen heeft voor een open scenario. Dit scenario voorziet in de realisatie van 3.580 woningen tot 2030. In het Regionale Ruimtelijk Overleg van Noordoost Brabant van 4 december 2013 is afgesproken dat de gemeente Heusden 2.470 woningen mag bouwen tot 2020. De woningbouw cijfers uit de structuurvisie zijn dan ook niet voldoende actueel en worden verder buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 3.2 is aangegeven dat met onderhavig plan wordt voldaan aan de afspraken die zijn gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van de regio Noordoost Brabant en dat de gemeente Heusden iets achter loopt op de prognose van de provincie. Tevens is aangegeven dat de Reguliere woningen uit onderhavig plan onderdeel uitmaken van het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Hoewel het gemeentelijke programma uit de structuurvisie in het licht van de regionale afspraken veel te hoog is, is de bouwopgave de komende jaren nog fors. Deze taakstelling biedt goede perspectieven om de woningvoorraad nog beter af te stemmen op de huidige en toekomstige behoeften op het gebied van woonkwaliteiten, zorg en welzijn. Daarnaast wil de gemeente duurzame bouw stimuleren, aantasting van het buitengebied voorkomen en het woonklimaat optimaliseren. Daarom worden

nieuwe woningbouwlocaties geconcentreerd aan de randen van de kernen, deels ter plaatse van verouderde bedrijventerreinen en op termijn ook ter plaatse van een glastuinbouwgebied.

Beoordeling en conclusie

In de gemeentelijke structuurvisie is een actiepuntenlijst opgenomen voor wat betreft de ontwikkeling van nieuwbouw. Dit betreft met name locaties welke geschikt zijn voor de bouw van meerdere woningen. Een groot deel van de woningbouwopgave is dan ook al opgenomen als harde plancapaciteit. Dit sluit niet uit dat ook andere woningbouwprojecten mogelijk zijn. Het betreft een visiedocument. Voor Hedikhuizen is of zijn een dergelijke ontwikkelingslocatie(s) niet genoemd, wat niet wil zeggen dat er geen woningbouw mogelijk is. De structuurvisie doet verder geen specifieke uitspraken over de ontwikkeling van individuele woningen in het buitengebied.

Woonvisie Heusden 2014-2024 "Dromen waarmaken" 2014

Toetsingskader

In januari 2014 heeft de gemeente Heusden de woonvisie Heusden "Dromen waarmaken" vastgesteld. De woonvisie geeft richting aan het handelen van de gemeente en fungeert als afwegingskader voor de beslissingen die de gemeente op het gebied van wonen moet maken. Daarnaast gaat de woonvisie helder in op de rolopvatting en de inzet van de gemeente. De visie legt een basis onder samenwerking met partners en inwoners. Ten slotte legt de visie relaties met de Structuurvisie Heusden en met beleidsnotities op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

De volgende vijf speerpunten voor de periode 2014-2018 zijn daarbij leidend.

1. *Bewoners maken Heusden:* Burgers worden in staat gesteld initiatief te nemen in het beïnvloeden of creëren van de gewenste leefomgeving;
2. *Betaalbaarheid gewaarborgd:* Ook mensen met een beperkt inkomen dienen keuze te hebben op de woningmarkt in Heusden. Specifiek wordt gekeken naar de positie van starters en middeninkomens. Daarnaast wordt energiebesparing gezien als een belangrijke mogelijkheid om woonlasten te verlagen.
3. *Inspelen op de groeiende vraag naar wonen met zorg:* Wonen met welzijn en zorg worden gefaciliteerd. Hierbij wordt rekening gehouden met kansen binnen de gedefinieerde woonservicezones en het feit dat mensen veel vaker zelf verantwoordelijk zijn voor het organiseren van de zorg aan naasten.
4. *Nieuwbouw als kans voor variatie in het woonaanbod en voor initiatief van burgers:* Er is een uitbreidingsopgave om de (afvlakkende) huishoudensgroei op te vangen. De nieuwbouwmogelijkheden worden benut om leemten op te vullen en om initiatiefnemers de gelegenheid te geven iets nieuws te creëren. Met nieuwbouw wordt ingespeeld op de veranderingen in de bevolking naar meer kleine en meer oudere huishoudens. De gemeente kiest nadrukkelijk voor een organische- en consumentgestuurde aanpak van gebiedsontwikkeling.
5. *Benutten kracht bestaande wijken:* In bestaande wijken kiest de gemeente voor een integrale benadering (wonen, openbare ruimte, voorzieningen). Daarnaast zorgt de gemeente ervoor dat initiatiefnemers zo veel mogelijk het heft in eigen handen kunnen nemen.

Beoordeling

Het voorliggend planvoornemen sluit aan bij in ieder geval de speerpunten 1 en 4. Ten aanzien van het eerste speerpunt wil de gemeente bereiken dat de woonconsument een sterke positie krijgt bij nieuwbouw. Ten aanzien van het vierde speerpunt wil de gemeente vooral bereiken dat mensen hun woon-droom waar kunnen maken en de wooncarrière binnen de gemeente Heusden kunnen doorlopen. Dit resulteert in meer particulier opdrachtgeverschap, meer invloed van bewoners bij de start van een project en de bereidheid van initiatiefnemers om nieuwe woonvormen te realiseren. De gemeente wil het eigen initiatief onder andere stimuleren door het vaststellen van flexibele bestemmingsplannen. Daarnaast wil de gemeente de rol van 'mogelijk maker' op zich nemen en een informatiepunt zijn voor initiatiefnemers. De gemeente is ten slotte voornemens om waar het mogelijk is beperkingen in de regelgeving te schrappen.

Met het planvoornemen worden zes kavels gerealiseerd waarop de bouw van een woning mogelijk kan worden gemaakt. De daadwerkelijke bouw van de woning is de verantwoordelijkheid van de particulier die de grond aankoopt. De initiatiefnemer van onderhavig plan voorziet dan ook in een soort kavelwinkel waarin de zes kavels zijn opgenomen. Drie van de kavels worden mogelijk gemaakt middels een Ruimte-voor-Ruimte titel. De overige drie kavels worden mogelijk gemaakt binnen het bestaand stedelijk gebied, dat voor deze gelegenheid enigszins van vorm is veranderd. De gemeente heeft hiermee aangetoond dat ze inderdaad voornemens is om te anticiperen op mogelijke beperkingen in de regelgeving. De gemeente bewijst deze houding nogmaals door onderhavig planvoornemen mee te nemen in het voorgenomen 'veegplan'.

Ook speerpunt 5 is enigszins van toepassing. Het planvoornemen heeft betrekking op de realisatie van drie woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Hedikhuizen en drie woningen binnen de kernrandzone van het gebied. De woningen binnen het bestaand stedelijk gebied zorgen voor een verdichting van het gebied door open plekken in te vullen. Daarmee kan gesteld worden dat de kracht van de bestaande kern Hedikhuizen wordt versterkt. Te meer omdat Hedikhuizen een kleine kern is met weinig woningbouwmogelijkheden. Door nu zes kavels te realiseren binnen en tegen de kern is Hedikhuizen de komende periode voorzien in nieuwe woningbouwmogelijkheden. Deze mogelijkheden kunnen met name interessant zijn voor mensen die in de kern Hedikhuizen zijn geboren en getogen en graag hun wooncarrière voortzetten in de kern. Hiermee wordt een positieve invloed geuit op de leefbaarheid in de kern.

Conclusie

Het voorliggend plan sluit aan bij de woonvisie Heusden 2014-2014.

Ontwikkelingsvisie Buitengebied

Toetsingskader

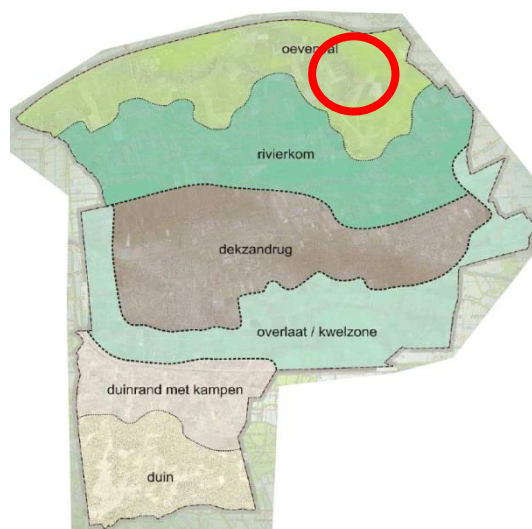
Vorbereidend aan het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied' heeft de gemeente op 20 juli 2010 de ontwikkelingsvisie voor het buitengebied vastgesteld.

De visie biedt een duidelijk kader om creatieve initiatieven van burgers en ondernemers in het buitengebied te kunnen afwegen. Daarbij worden ontwerprichtlijnen meegegeven, die invulling geven aan het versterken van de kernkwaliteiten van het gebied.

In het kader van onderhavig plan wordt specifiek ingegaan op de beleidsvisie ten aanzien van Ruimte-voor-Ruimte woningen en bebouwingsconcentraties.

In de ontwikkelingsvisie wordt aangegeven dat het bouwen van nieuwe burgerwoningen mogelijk is in het kader van functieverandering. Hierbij kan gedacht worden aan het 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.

In geval van functieverandering hanteert de gemeente de versterking van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt. Hergebruik van karakteristieke of monumentale gebouwen kan daaraan zeker een bijdrage leveren, evenals sloop van overvloedige gebouwen. Bij voorkeur is er per saldo sprake van een afname van de oppervlakte gebouwen. Ruimtelijke kwaliteit betekent naar de mening van de gemeente in ieder geval een goede inpassing in het omliggende landschap.



Deelgebieden gemeente Heusden

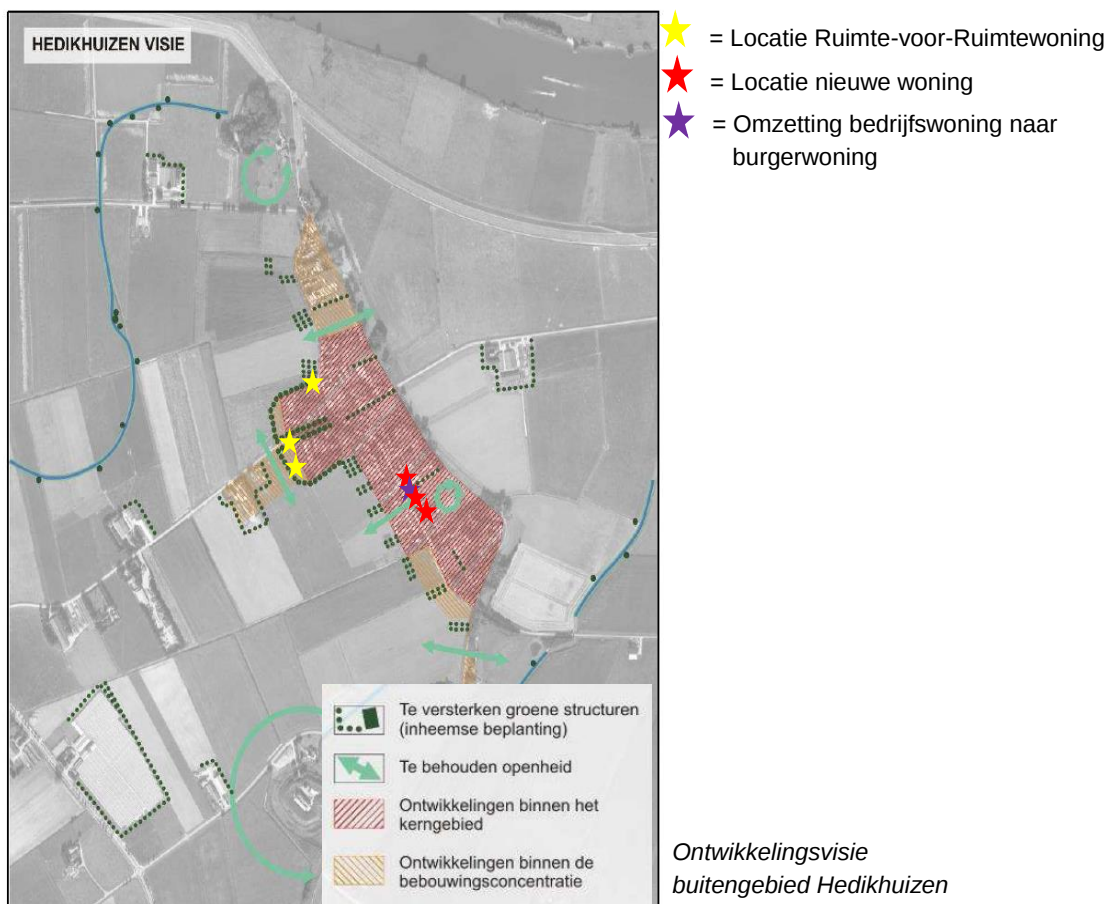
In het buitengebied van Heusden bevindt zich een aantal kleine kernen en bebouwingsconcentraties, kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten. Deze gebieden zijn anders van karakter dan de rest van het buitengebied. In deze gebieden is sprake van een mengeling van agrarisch gebruik, natuur, landschap, wonen, werken, recreatie en sport. Dit rechtvaardigt dat in deze gebieden een ander beleid wordt gevoerd dan in het overige buitengebied.

In deze gebieden kan bij functieverandering de Ruimte-voor-Ruimteregeling worden toegepast, waarbij de extra woning(en) op de betreffende percelen kunnen worden gebouwd. Ook kunnen er woningen worden gebouwd in ruil voor te slopen gebouwen elders in het buitengebied.

De gemeente Heusden is van mening dat het deelgebied Dekzandrug (gebied rondom Drunen en Vlijmen) als een kernrandzone kan worden aangemerkt waar nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen kunnen worden gebouwd. Dat geldt ook voor de

kernrandzones op de Oeverwal (waar het plangebied in gelegen is) in het noordelijk deel van de gemeente.

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.



Voor het deelgebied de Oeverwal wordt aangegeven dat bij bouwpercelen in aansluiting op de kernen en in de bebouwingsconcentraties ook de Ruimte-voor-Ruimteregeling kansen biedt door op het (voormalig) bouwperceel één of enkele woningen te bouwen.

In de ontwikkelingsvisie wordt Hedikhuizen beschouwd als één van de kleine kernen. Het dorp wordt gezien als een bebouwingslint gesitueerd binnen de Hoge Maasdijk die het gebied afschermt van de Hedikhuizensche Maas.

Visie en mogelijkheden

- Behoud van waardevolle openingen in het lint;
- Alleen incidentele ontwikkelingen westelijk van de Kerkstraat / Oude Schoolstraat met substantiële open ruimtes ertussen;

- Toepassen van fruit- en boomgaarden, moes- en boerentuinen en solitaire bomen;
- Landschappelijke inpassing en afronding van vrijstaande bouwkavels buiten de bebouwingsconcentratie;
- Toe te passen boomsoorten: fruitbomen, notenbomen, linden, essen, paardenkastanjes, en sleedoornhagen.

Beoordeling

Locatie Kerkstraat

In de ontwikkelingsvisie is opgenomen dat de gemeente voor functieveranderingen ruime mogelijkheden wil opnemen uit oogpunt van het behoud van een sterke plattelandseconomie. Functieverandering is het hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij de locatie een nieuwe bestemming krijgt. De mogelijkheden voor functieveranderingen verschillen per deelgebied. De locatie aan de Kerkstraat is gelegen in de bebouwde kom. Volgens de ontwikkelingsvisie zijn hier ruime mogelijkheden voor functieverandering. In geval van functieverandering hanteert de gemeente de versterking van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt. Deze versterking bestaat uit de sloop van de bedrijfsgebouwen en bedrijfsbeëindiging aan de Kerkstraat 17 en de landschappelijke inpassing zoals omschreven in paragraaf 2.3. Met sanering van de intensieve veehouderij wordt een kwaliteitsverbetering gerealiseerd ten aanzien van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Denk daarbij aan geur, fijnstof, maar ook geluid en vermindering van de verkeersoverlast. Medewerking aan de ontwikkeling van 3 woningen in ruil voor de sanering van de intensieve veehouderij is derhalve een passende ontwikkeling en als zodanig benoemd in de ontwikkelingsvisie.

Locaties Lambertusstraat en Oude Schoolstraat

In de ontwikkelingsvisie is opgenomen dat de bouw van Ruimte-voor-Ruimtewoningenwoningen mogelijk is in kernrandzones, bebouwingsconcentraties en kleine kernen. In deze gebieden kunnen er woningen worden gebouwd in ruil voor te slopen gebouwen elders in het buitengebied. De visie geeft aan dat in de kernrandzones van het deelgebied Oeverwal (waar het plangebied in gelegen is) nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen kunnen worden gebouwd.

Lambertusstraat: De gronden waarop de nieuw te bouwen woningen aan de Lambertusstraat zijn gesitueerd zijn op basis van de ontwikkelingsvisie gelegen in de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'.

Oude Schoolstraat: De gronden waarop de nieuw te bouwen woning aan de Oude Schoolstraat is gesitueerd zijn op basis van de ontwikkelingsvisie niet gelegen in de aanduiding 'ontwikkelingen binnen de bebouwingsconcentratie'. Deze gronden zijn namelijk aangewezen voor versterking van de groene structuur. Op basis van de ruimtelijke situatie kan echter gesteld worden dat deze locatie wel degelijk onderdeel uitmaakt van de bebouwingsconcentratie. De locatie is direct gelegen aan het kerngebied en de geprojecteerde woning is gelegen in het verlengde van de bestaande bebouwingsstructuur aan de Kerkstraat en de Oude-Schoolstraat. Daar

komt bij dat de locatie in de bebouwde kom is gelegen. De locatie is wat dat betreft vergelijkbaar met de bouwlocaties van de twee woningen aan de Lambertusstraat.

Het begrip kernrandzone is in de ontwikkelingsvisie niet gedefinieerd. In de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant is wel een definitie voor 'kernrandzone' opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze onderbouwing waarin is geconcludeerd dat de locaties binnen de definitie kernrandzone vallen.

Door het betreffende perceel aan de Oude Schoolstraat te begeleiden met een nieuw aan te leggen houtwal van inheemse soorten kan alsnog voorzien worden in een versterking van de bestaande groenstructuur zoals voorzien in de ontwikkelingsvisie. Hierbij kan aansluiting gezocht worden bij het voorstel uit de ontwikkelingsvisie voor de twee bouwlocaties aan de Lambertusstraat, te weten een directe aansluiting op de bestaande verkaveling en afrondende en begeleidende groenstructuur. Noemenswaardig hierbij is dat de bestaande knotwilgen gehandhaafd kunnen blijven en onderdeel kunnen uitmaken van de totale nieuwe groenstructuur. Indien gewenst kan alsnog gekozen worden om de in de ontwikkelingsvisie geprojecteerde boomgaarden, alsnog aansluitend op deze begeleidende groenstructuur te realiseren. Bij dit alles kan de aangewezen gewenste openheid behouden blijven.

Daarnaast kan gesteld worden dat de ontwikkelingsvisie er met name op gericht is de globale kaders te scheppen waarbinnen de bebouwingsstructuur en groenstructuur van Hedikhuizen verder ontwikkeld en versterkt kan worden. Daarbij gelden de aangewezen gebieden voor de versterking van de groenstructuur als voorstellen die nader uitgewerkt kunnen worden en niet als harde voorwaarden. In de ontwikkelingsvisie wordt nadrukkelijk ook de mogelijkheid open gehouden om nieuwe woningen in of aansluitend aan de bestaande kern te realiseren.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Ontwikkelingsvisie Buitengebied. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de mogelijkheden die voor Hedikhuizen worden geschetst in deze ontwikkelingsvisie.

Welstandsnota

Toetsingskader

De welstandsnota van de gemeente Heusden is vastgesteld op 14 februari 2012. De gemeente Heusden heeft ervoor gekozen om voor een groot deel van de gemeente de welstandregels los te laten. Voor een aantal gebieden is dit niet wenselijk en daarom heeft de gemeente voor deze gebieden afzonderlijk regels opgenomen in de welstandsnota.

Beoordeling

De bouwlocaties aan de Kerkstraat, zijn gelegen in het gebiedstype "Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten". Voor dit type bebouwingsgebied zijn regels opgenomen in de Welstandsnota. De locaties aan de Oude Schoolstraat en Lambertusstraat zijn gelegen in het gebied "Boerenerven en agrarisch buitengebied. Aangezien de woningen in dit laatste gebiedstype tegen de dorpskern gebouwd

worden, zal rekening gehouden worden met de welstandseisen die gelden voor de aangrenzende percelen. In dit geval het wederom om “Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten”. Derhalve zal bij het definitieve ontwerp van de zes woningen aangesloten moeten worden bij onderstaande eigenschappen met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing, de bebouwing op zich en het materiaalgebruik, detaillering en de kleur.

Bebouwing en omgeving

Historische bebouwingslinten zijn de eerste bebouwingsconcentraties langs historische verbindingswegen. Rond een aantal van deze linten hebben zich de huidige dorpen en steden ontwikkeld. Meestal is het lint langs een belangrijke route ontstaan.

De bebouwing is perceelsgewijs tot stand gekomen waardoor een wisselend straatbeeld is ontstaan. De rooilijn is dikwijls individueel bepaald en hierdoor verspringend. De bebouwingsstructuur is open, met veel doorzichten naar het achterliggende gebied.

Materiaal, detaillering en kleur

De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, soms gestukadoord, het dak is bedekt met riet of pannen. De detaillering van de bebouwing is afhankelijk van de ontstaansperiode. Men treft diverse ornamenten, detailleringen in het metselwerk (strek- en rollagen) en diverse gevelbeëindigingen aan.

Kenmerkend is het contrast tussen de kleur van het metselwerk en die van de kozijnen.

Bebouwing op zich

De bebouwing in de historische bebouwingslinten is zeer divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdperiodes. Samenvoegingen van individuele bouwmassa's zijn ongewenst. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen met langskap. Soms is er sprake van intensievere bebouwing richting het centrum. De percelen zijn smaller en de woningen hebben veelal een dwarskap. Kenmerkend is de brede en lange massa waarbij horizontaliteit bepalend is voor de opbouw van de gevel. De raamopeningen zijn echter verticaal opgebouwd.

Conclusie

Bij de uitvoering van plan dienen de redelijke eisen van welstand, zoals deze zijn hierboven benoemd en nader zijn uitgewerkt in de Welstandsnota, in acht te worden genomen.

Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Heusden Buitengebied” vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2012.

Beoordeling en conclusie

In dit bestemmingsplan hebben alle deellocaties een agrarische bestemming en derhalve is de realisatie van de woningen niet passend in het vigerend bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Ten behoeve van deze herziening dient te worden gemotiveerd dat het planvoornemen past in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

4 PLANOLOGISCHE- EN MILIEUASPECTEN

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

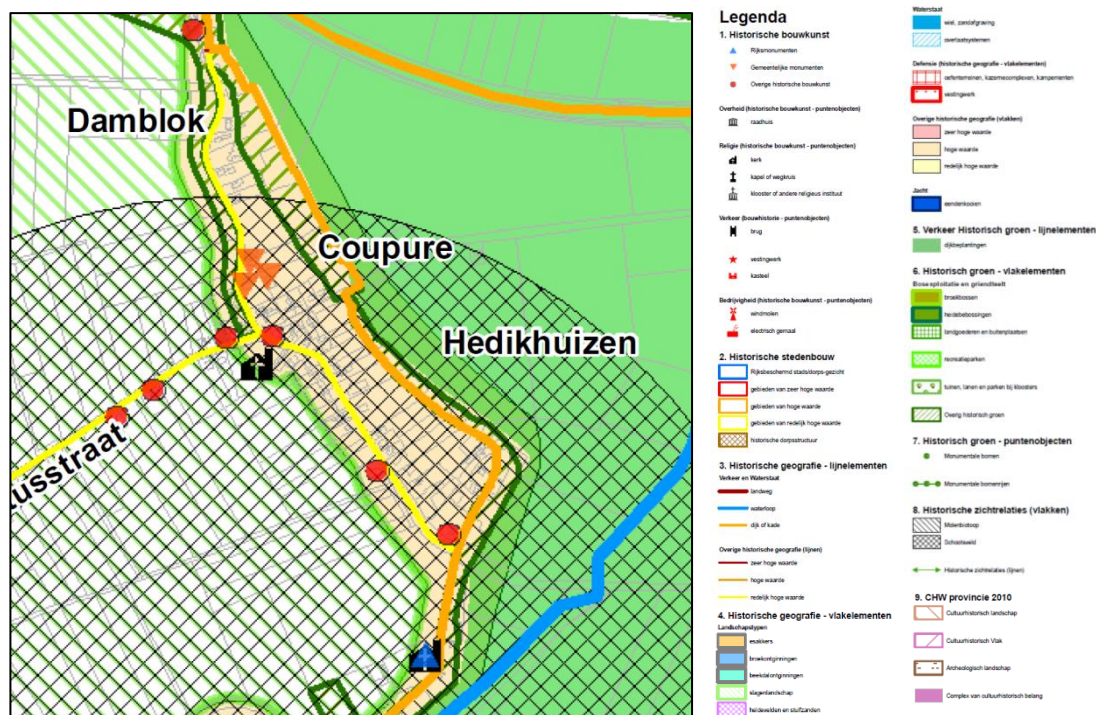
De gemeente Heusden heeft zijn cultuurhistorische waardevolle gebieden en objecten beschreven in de “Cultuurhistoriekaart Heusden”. Blijkens de cultuurhistoriekaart (zie onderstaande afbeelding) liggen de bouwlocaties aan een historische geografische lijn met redelijk hoge waarden, te weten Kerkstraat, Oude Schoolstraat en Lambertusstraat. De bouwlocatie aan de Oude Schoolstraat ligt tevens in historisch groen. Daarnaast liggen de bouwlocatie in het schootsveld van voormalig fort Hedikhuizen en wordt het bebouwingslint van Hedikhuizen beschouwd als een historisch geografisch vlak met hoge waarde.

Bij bovengenoemde cultuurhistorisch waardevolle elementen is in de cultuurhistoriekaart beleidsadvies beschreven. Voor de historische lijnen met een redelijk hoge waarde is beschreven dat patronen benut moeten worden als basis voor ruimtelijke ontwikkelingen en recreatief gebruik. De historische lijnen betreffen de Kerkstraat, Oude Schoolstraat en Lambertusstraat. Met de ontwikkeling van de bouwlocaties wordt het stratenpatroon niet gewijzigd. De historische lijnen blijven hiermee behouden.

De bouwlocatie aan de Oude Schoolstraat ligt blijkens de cultuurhistoriekaart in overig historisch groen. Het beleidsadvies is gericht om op structuurniveau ontwikkelingen te sturen, met oog voor plan in/-aanpassing. De bouwlocatie aan de Oude Schoolstraat wordt landschappelijk ingepast en hiermee aan op de omgeving. Hiermee wordt de historische groenstructuur behouden en versterkt. Het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd in bijlage 3.

Voor het schootsveld van voormalig fort Hedikhuizen is geen beleidsadvies opgenomen. Gezien de bouwlocaties in of aansluitend het bebouwingslint zijn voorzien en de afstand tot het voormalige fort hebben de ontwikkelingen hier geen invloed op.

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het bebouwingslint Hedikhuizen. De ontwikkelingen passen binnen de historische ontwikkeling en groei van het dorp. Daarnaast wordt met het stedenbouwkundig plan de (historische) dorpsstructuur behouden.



Uitsnede Cultuurhistoriekaart Heusden

In de naaste omgeving van de bouwlocatie aan de Oude Schoolstraat zijn gemeentelijke monumenten gelegen (Oude Schoolstraat 4, 6 en 8). Deze gemeentelijke monumenten liggen aan de noordzijde van de Oude Schoolstraat, tegenover de geplande woning. Dat er nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt in de omgeving van gemeentelijke monumenten wil niet zeggen dat er sprake is van kwaliteitsverlies van de gemeentelijke monumenten. En vrijstaande woning die qua uitstraling passend is in de omgeving is een verfraaiing van de noordelijke entree van Hedikhuizen.

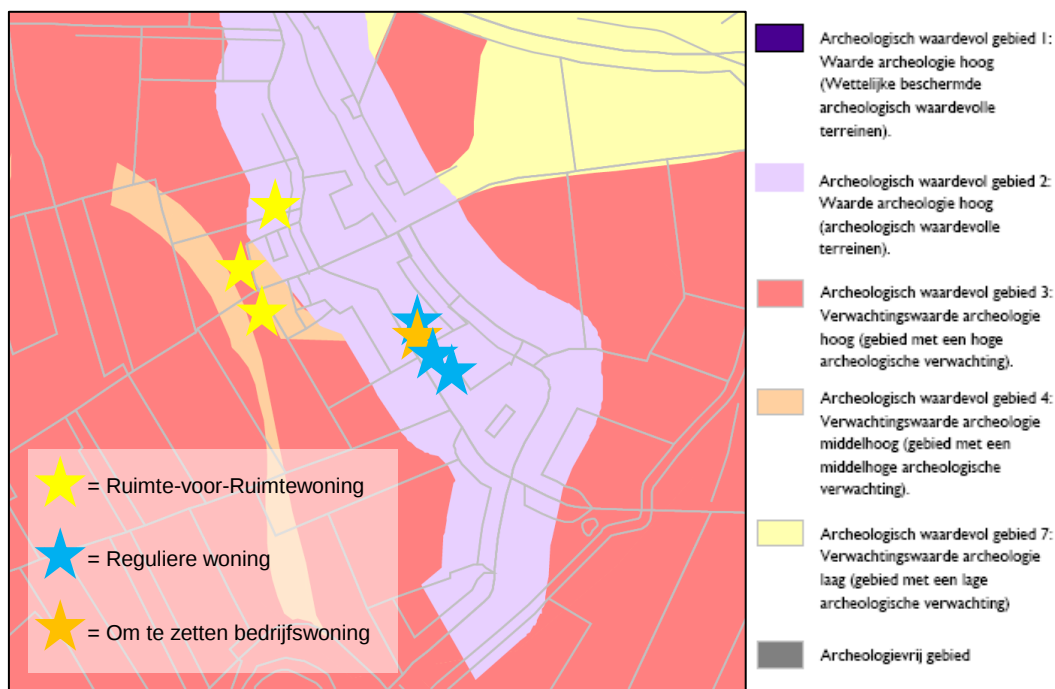
Daarnaast zijn nabij de bouwlocaties overige historische bouwkunst objecten aanwezig. Deze objecten liggen niet binnen de bouwlocaties en worden derhalve in stand gehouden.

Uit hetgeen hierboven beschreven kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het aspect cultuurhistorie er geen belemmeringen zijn.

Archeologie

De bouwlocaties aan de Kerkstraat en een deel van de bouwlocatie aan de Oude Schoolstraat zijn gelegen op gronden met een hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde en aangemerkt zijn als archeologisch waardevolle terreinen. De indicatieve archeologische verwachtingswaarde van de locaties aan de Lambertusstraat is eveneens hoog. Deze locaties zijn aan te merken als gebied met een hoge archeologische verwachting. Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente Heusden het bevoegd gezag ten aanzien van archeologie.

Bij de opname van de deellocaties in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied kan door middel van een archeologische dubbelbestemming gewaarborgd worden dat er niet zondermeer gebouwd kan worden op de locaties zonder dat hier een archeologisch onderzoek aan vooraf is gegaan. Derhalve wordt in het bestemmingsplan Buitengebied een dergelijke dubbelbestemming opgenomen op de deellocaties. Noemenswaardig is dat enkele locaties reeds bebouwd zijn geweest, hier is de bodem dan ook (deels) al verstoord. Het gaat hierbij om de locaties aan de Kerkstraat.



Uitsnede gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart

Alle locaties zijn daarnaast gelegen in de zone 'schootsvelden'. Bij opname van de deellocaties in de herziening van het bestemmingsplan is deze gebiedsaanduiding overige zone – schootsvelden wederom opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat zonder omgevingsvergunning werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Middels een omgevingsvergunning wordt getoetst of er geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van het cultuurhistorische karakter.

4.2 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd.

Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

In de nabije omgeving van de bouwlocaties zijn geen inrichtingen gelegen die relevant zijn in het kader van de Bevi.

Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving.

Dit beleidskader wordt momenteel gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota Rnvgs). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

In 2006 is de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NVGS) uitgebracht waarin een beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen is gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

In de nabije omgeving van de bouwlocaties zijn geen wegen, spoor- en vaarwegen gelegen die deel uitmaken van het Basisnet. Voor de bouwlocaties zijn de overige aspecten niet van belang aangezien er geen buisleidingen en luchthavens aanwezig zijn die voor belemmeringen zouden kunnen zorgen.

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.3 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmataregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt geadviseerd om inzichtelijk te hebben of de bodemkwaliteit geschikt is voor de gewenste functies. Daarnaast is een dergelijk onderzoek verplicht bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen in verband met een schoongrondverklaring voor het afvoeren van overtollige grond. Derhalve wordt voor alle deellocaties in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen een bodemonderzoek uitgevoerd.

4.4 Akoestiek (wegverkeerslawaaï)

Ter plaatse van de Kerkstraat en de Oude Schoolstraat is een snelheidsregime met maximum snelheid van 30 km/u van kracht. Voor het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï langs deze wegen niet verplicht.

Voor de locaties aan de Lambertusstraat is in 2012 wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen lager is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De woningen kunnen dan ook gebouwd worden zonder verdere procedures in het kader van de Wet geluidhinder. Het onderzoeksrapport is als bijlage 1 toegevoegd aan onderhavige rapportage.

4.5 Water

Door de realisatie van de zes nieuwe woningen zal het verhard oppervlak op de diverse locaties toenemen. Echter wordt er door de sanering van de veehouderij aan de Kerkstraat 17 ook een afname van het verhard/bebouwd oppervlak bewerkstelligd. Naar verwachting zal er derhalve netto een beperkte toename zijn in het verhard oppervlak.

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken

worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringssysteem aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is in onderhavig plangebied het Waterschap Aa en Maas verantwoordelijk.

Uniformering Keuren

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06.

In de bijgevoegde tabel is per bouwperceel aangegeven wat het te verwachte verhard oppervlak is in de nieuwe situatie.

	Kerkstraat (3 stuks)	Lambertusstraat (2 stuks)	Oude Schoolstraat (1 stuk)
Oppervlak woning	135 m ²	165 m ²	135 m ²
Oppervlak bijgebouwen	100 m ²	100 m ²	100 m ²
20% verharding van het bouwperceel	200 m ²	340 m ²	200 m ²
Totaal verhard oppervlak per bouwperceel	435 m²	845 m²	435 m²

Op basis van de tabel kan geconcludeerd worden dat per bouwperceel ruimschoots onder de toenamegrens van 2.000 m² gebleven wordt. Hierbij is het bestaande verhard oppervlak aan de Kerkstraat 17 niet in meegerekend.

Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via het gemeentelijk riool. Naar verwachting wordt er per woning circa 150 m³ huishoudelijk afvalwater per jaar op het gemeentelijk vuilwaterriool geloosd. De vervuilingseenheid van dit afvalwater is gemiddeld 0,021/m³.

Als uitgangspunt geldt verder dat er bij het bouwen van de woningen geen uitlopende materialen (bijvoorbeeld zinken dakgoten, lood, etc.) worden gebruikt die mogelijk de waterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Dit is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet-verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken zoals daken. De gebruikte bouwmaterialen voldoen allen aan het bouwstoffenbesluit. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De Wet geurhinder en veehouderij maakt buiten concentratiegebieden (waarbinnen de gemeente Heusden gedeeltelijk ook valt) alleen onderscheid in geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object, binnen de bebouwde kom, mag in beginsel niet meer bedragen dan 2 odourunits (Oue). De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object, buiten de bebouwde kom, mag in beginsel niet meer bedragen dan 8 odour units (Oue).

Voor bedrijven die dieren houden waarvoor geen geuremissie is vastgesteld gelden volgens de Wet geurhinder en veehouderij vaste afstanden tot woningen van derde. Deze afstanden zijn 50 meter voor woningen buiten de kom en 100 meter tot woningen gelegen binnen de kom. De locaties waar de woningen worden gerealiseerd zijn gelegen buiten de bebouwde kom.

In de omgeving van de locaties zijn verschillende veehouderijen gelegen. De veehouderijen in de omgeving zijn:

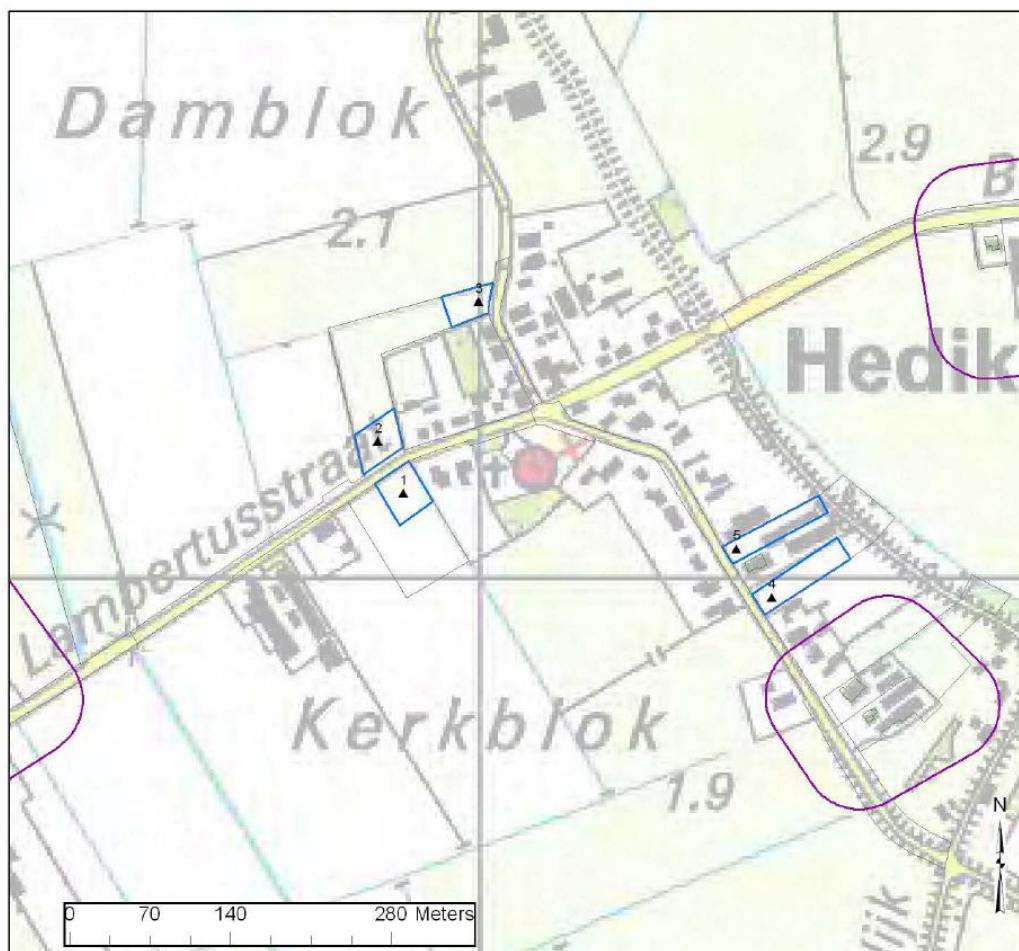
Locatie	Soort veehouderij	Aantal Odourunits
Kerkstraat 23a	Melkveehouderij	n.v.t.
Bokhovenseweg 2	Melkveehouderij	n.v.t.
Bokhovenseweg 4	Melkvee en vleesveehouderij	1379 Oue
Lambertusstraat 12	Melkveehouderij	n.v.t.
Lambertusstraat 14	Varkenshouderij	6808 Oue
De Omloop 3	Melkvee en vleesveehouderij	1958 Oue

Voor de locaties aan de Bokhovenseweg 4, Lambertusstraat 14 en De Omloop 3 is door middel van het programma V-stacks berekend wat de belasting is ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen.

In onderstaande tabel is de belasting op de verschillende locaties weergegeven. Locatie 1 en 2 betreffen de Ruimte-voor-Ruimtewoningen aan de Lambertusstraat. Locatie 3 betreft de Ruimte-voor-Ruimte woning aan de Oude Schoolstraat. Locatie 4 betreft het perceel ten zuiden van Kerkstraat 17 waar twee woningen zullen worden gerealiseerd. Locatie 5 betreft de locatie ten noorden van Kerkstraat 17. De om te zetten bedrijfswoning aan de Kerkstraat 17 ligt tussen locatie 4 en 5 in en derhalve kunnen die cijfers als uitgangspunt genomen worden voor Kerkstraat 17.

	1	2	3	4	5
Bokhovenseweg 4	0.026	0.026	0.027	0.043	0.042
Lambertusstraat 14	0.282	0.300	0.244	0.193	0.206
De Omloop 3	0.056	0.053	0.049	0.069	0.064

De geurbelasting is op alle rekenpunten nihil. Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens kan, gelet op de lage geurbelasting, worden geconcludeerd dat de bestaande rechten van de veehouderijen voldoende worden beschermd.



Contouren (paars) nabij gelegen bedrijven ten opzichte van de deelgebieden (blauw)

— Contour 50m overige bedrijven

▲ Rekenpunten

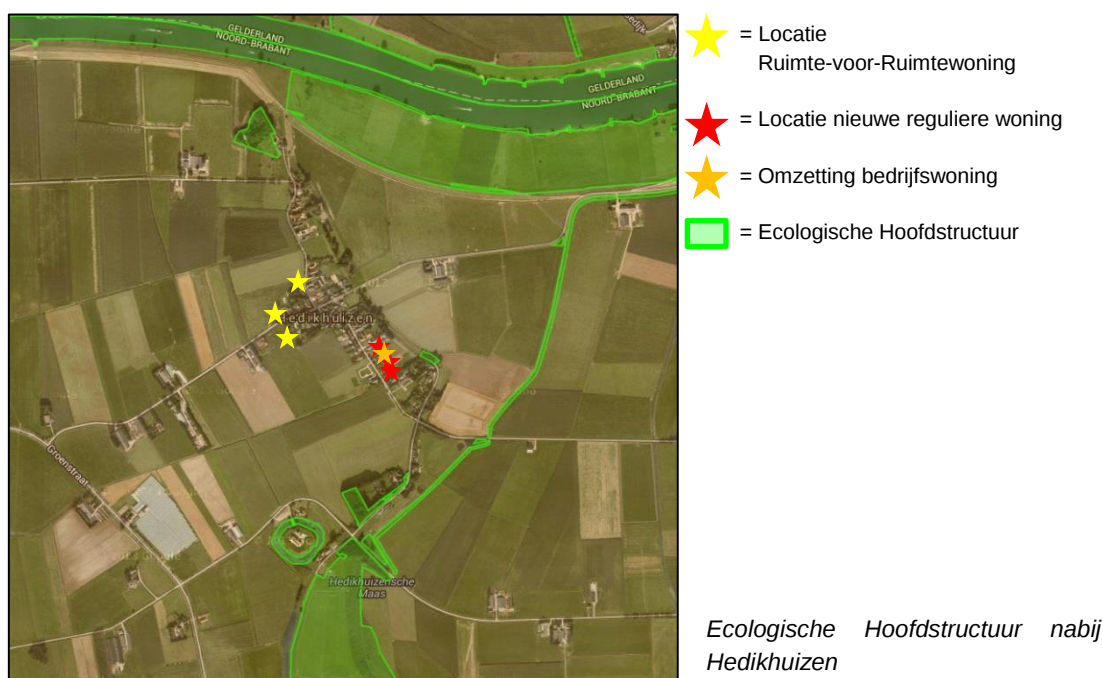
Voor de veehouderijen waar dieren worden gehouden zonder geuremissiefactor is op de situatietekening in de bijlage de contouren van 50 meter rondom de inrichting weergegeven. De woningen worden gerealiseerd buiten deze contouren. Ook hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de bestaande rechten van de veehouderijen worden beschermd.

4.7 Flora en fauna

Gebiedsbescherming

De bouwlocaties liggen op meer dan 5 km van een natuurgebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, derhalve zijn negatieve effecten op een dergelijk gebied uit te sluiten.

Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van een natuurgebied- en/of beheersgebiedplan van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde gebied is gelegen op ca. 160 m ten oosten van de bouwlocatie aan de Kerkstraat en op ca. 500 m van de bouwlocatie aan de Oude Schoolstraat. Aangezien de bouwlocaties geen relatie hebben met de gebieden die behoren tot de EHS zijn negatieve effecten uit te sluiten.



Soortenbescherming

De bouwlocaties betreffen onbebouwde agrarische gronden (voornamelijk gras) zonder een bijzondere ecologische waarde. Op basis hiervan kan geconstateerd worden dat de bouwlocaties potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten en enkele soorten zoogdieren die zijn vermeld in categorie 1. Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet of er geldt een algemene vrijstelling van art. 8 t/m 12 bij ruimtelijke ingrepen, een ontheffing Flora- en Faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

In het kader van de Flora- en faunawet zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen beschermd. Indien de verblijfplaatsen van deze vleermuizen in het kader van de planontwikkeling worden bedreigd, is ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk, aangezien deze soorten tevens voorkomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Daarmee behoren deze soorten tot de zwaarst beschermde categorie in de Flora- en faunawet.

Voorafgaand aan de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen zal middels een veldbezoek bepaald worden of ter plaatse vleermuizen aanwezig zijn. Indien deze aanwezig zijn zal een ontheffing worden aangevraagd en de sloopwerkzaamheden buiten de kraamperiode zal plaats vinden.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

4.8 Kabels en leidingen

Er zijn op de projectlocatie geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking treedt

nadat de EU derogatie (verlening van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie van NIBM betreft 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningprojectlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van de realisatie van 1500 of meer woningen gerealiseerd worden bij één ontsluitingsweg, middels een projectsaldering aangetoond moet worden dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3000 woningen van toepassing.

Onderhavig plan maakt de realisatie van zes nieuwe woningen mogelijk. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat er nagenoeg geen verandering in de verkeersaantrekkende werking van de locatie zal plaatsvinden. Om deze reden kan het project gezien worden als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Noemenswaardig is dat de sanering van de veehouderij aan de Kerkstraat 17 een positieve bijdrage zal leveren aan de verbetering van de achtergrondconcentratie ter plaatse en in de naaste omgeving.

5 CONCLUSIE

5.1 Samenvatting

Met de sanering van de veehouderij aan de Kerkstraat 17 kan een kwaliteitsverbetering gerealiseerd worden ten aanzien van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het saneren van het bedrijf biedt de initiatiefnemer de mogelijkheid om, naast de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, aan de Kerkstraat in Hedikhuizen drie woningen te realiseren. Daarnaast koopt de initiatiefnemer elders rechten op voor het realiseren van drie Ruimte-voor-Ruimtewoningen elders in Hedikhuizen aan de rand van het dorp. Twee van deze woningen worden gerealiseerd aan de Lambertusstraat en de derde wordt gerealiseerd aan de Oude Schoolstraat. De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd en middels een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied omgezet tot burgerwoning.

Indien de ontwikkelingen planologisch verantwoord zijn kan de gemeente Heusden de ontwikkelingen meenemen in het nieuwe, nog vast te stellen, bestemmingsplan Buitengebied.

5.2 Conclusie

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan worden gesteld dat de realisatie van de woningen planologisch verantwoord is. Mits de woningen landschappelijk ingepast worden en qua architectuur aansluiten op de bestaande woonbebouwing in de nabijheid.

Het planvoornemen past binnen het nationale beleid. Er is geconstateerd dat toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vanwege de kleinschaligheid van het plan niet van toepassing is. Er wordt aangesloten op het provinciale beleid zoals omschreven in onder andere de Verordening ruimte 2014 en de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Tevens is de realisatie te verantwoorden binnen het gemeentelijk beleid, met uitzondering van het vigerend bestemmingsplan.

Ook vanuit de planologische relevante onderzoeksaspecten zijn geen belemmeringen te verwachten. Ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal één en ander middels veldbezoeken (flora en fauna) en overige onderzoeken (bodem en archeologie) definitief vastgesteld worden.

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek mei 2012
Bijlage 2 Stedenbouwkundig schetsplan
Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 4 Economische onderbouwing landschap

Notitie

Project: A.O. Lambertusstraat Heusden
Betreft: Geluidsbelasting t.g.v. wegverkeerslawaaï
Kenmerk: 2012-3046b452/133
Datum: 15 mei 2012
Door: Ing. A.C. Barten

Inleiding

Er zijn plannen om twee nieuwe woningen te realiseren aan de Lambertusstraat te Heusden (gemeente Heusden). De woningen worden ten westen van de bestaande bebouwing van de kern Hedikhuizen gesitueerd, daar waar de bebouwde kom eindigt.

In verband met de bestemmingsplanprocedure is inzicht nodig in de geluidsbelasting op de nieuwe woningen vanwege het wegverkeerslawaaï. De geluidsbelasting op de woningen moet voldoen aan de eisen die de Wet geluidhinder aan de geluidsbelasting vanwege wegverkeer stelt.

Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn regels opgenomen voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals bijvoorbeeld woningen) door het wegverkeer. Het gaat daarbij om de geluidsbelasting in het maatgevende toekomstige jaar. In het algemeen is dit 10 jaar na realisatie of na het akoestisch onderzoek.

De Wet geluidhinder kent een voorkeursgrenswaarde. Als aan deze waarde wordt voldaan, is er voor de Wet geluidhinder geen belemmering voor het bouwplan. Onder voorwaarden is een hogere grenswaarde mogelijk. Het onderhavige plan is gelegen buiten de bebouwde kom en er is sprake van nieuwe woningen. In dit geval gelden de volgende grenswaarden:

- Voorkeursgrenswaarde: 48 dB
- Maximale grenswaarde: 53 dB

De Wet geluidhinder heeft 30 km/u wegen uitgezonderd van de verplichting om akoestisch onderzoek te doen. Bij de motivering of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, kan het echter wel gewenst zijn om nader onderzoek naar deze wegen te doen. In dit onderzoek is voor de beoordeling van het geluid door de 30 km/u wegen aansluiting gezocht bij de Wet geluidhinder, hoewel harde toetsing aan de grenswaarden dus niet nodig is. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan ook geen hogere grenswaarde vastgesteld worden. De geluidsbelasting is aanvaardbaar als voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde zoals die geldt voor gezonde wegen.

Verkeersgegevens

De enige weg in de nabijheid van het plan is de Lambertusstraat. De gemeente heeft verkeersintensiteiten van deze weg aangeleverd voor het jaar 2020. De verkeersintensiteit is omgerekend van een werkdaggemiddelde naar een weekdaggemiddelde. De intensiteit is vervolgens opgehoogd met een autonome groei van 1,5% per jaar tot het jaar 2023. De verkeersintensiteit op een gemiddelde weekdag bedraagt dan 552 motorvoertuigen per etmaal. De aangeleverde verkeersintensiteiten zijn opgenomen in bijlage 1.

Uit de informatie van de gemeente en Google Streetview blijkt, dat de Lambertusstraat binnen de bebouwde kom voorzien is van klinkers in keperverband en dat de maximaal toelaatbare rijsnelheid hier 30 km/u bedraagt. Buiten de bebouwde kom is de weg geasfalteerd en bedraagt de maximaal toelaatbare rijsnelheid 60 km/u.

Berekening

De geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de gevels van de geplande woningen zijn berekend volgens de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006. Het gebruikte programma is Geomilieu V1.90 van dgmr.

Op basis van de aangeleverde verkeersgegevens zijn rijlijnen gemodelleerd, een voor het weggedeelte binnen de bebouwde kom en een voor het weggedeelte buiten de bebouwde kom. De rijlijnen zijn in aparte groepen gemodelleerd. Aan elk van de groepen is een groepsreductie toegekend van 5 dB. De berekeningsresultaten per weg, inclusief groepsreducties, zijn nu direct te toetsen aan het wettelijke kader. In het rekenmodel is verder rekening gehouden met de nabij het plan gelegen bebouwing en met de aard van de bodem. Ter plaatse van de weg is gerekend met een akoestisch reflecterende bodem, daarbuiten is gerekend met een half absorberende/half reflecterende bodem. In bijlage 2 zijn de invoergegevens van het rekenmodel en een weergave van het rekenmodel opgenomen.

Resultaten

In tabel 1 zijn de berekende geluidsbelastingen per woning weergegeven. De geluidsbelasting ten gevolge van het niet gezoneerde 30 km/u-deel van de weg is daarbij berekend, analoog aan het wel-gezoneerde 60 km/u-deel. In beide gevallen is rekening gehouden met de aftrek van 5 dB ex. art. 110g Wgh. Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen lager is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. In bijlage 3 zijn de rekenresultaten meer gedetailleerd weergegeven.

Tabel 1: Resultaten L_{den} Lambertusstraat in dB, incl. aftrek ex. Art. 110g Wgh

Omschrijving	Wegvak 30 km/u	Wegvak 60 km/u
Nieuwe woning ten noorden van de Lambertusstraat	43 dB	42 dB
Nieuwe woning ten zuiden van de Lambertusstraat	43 dB	44 dB

Conclusie

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai zal ter plaatse van de nieuwe woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De woningen kunnen gebouwd worden zonder verdere procedures in het kader van de Wet geluidhinder.

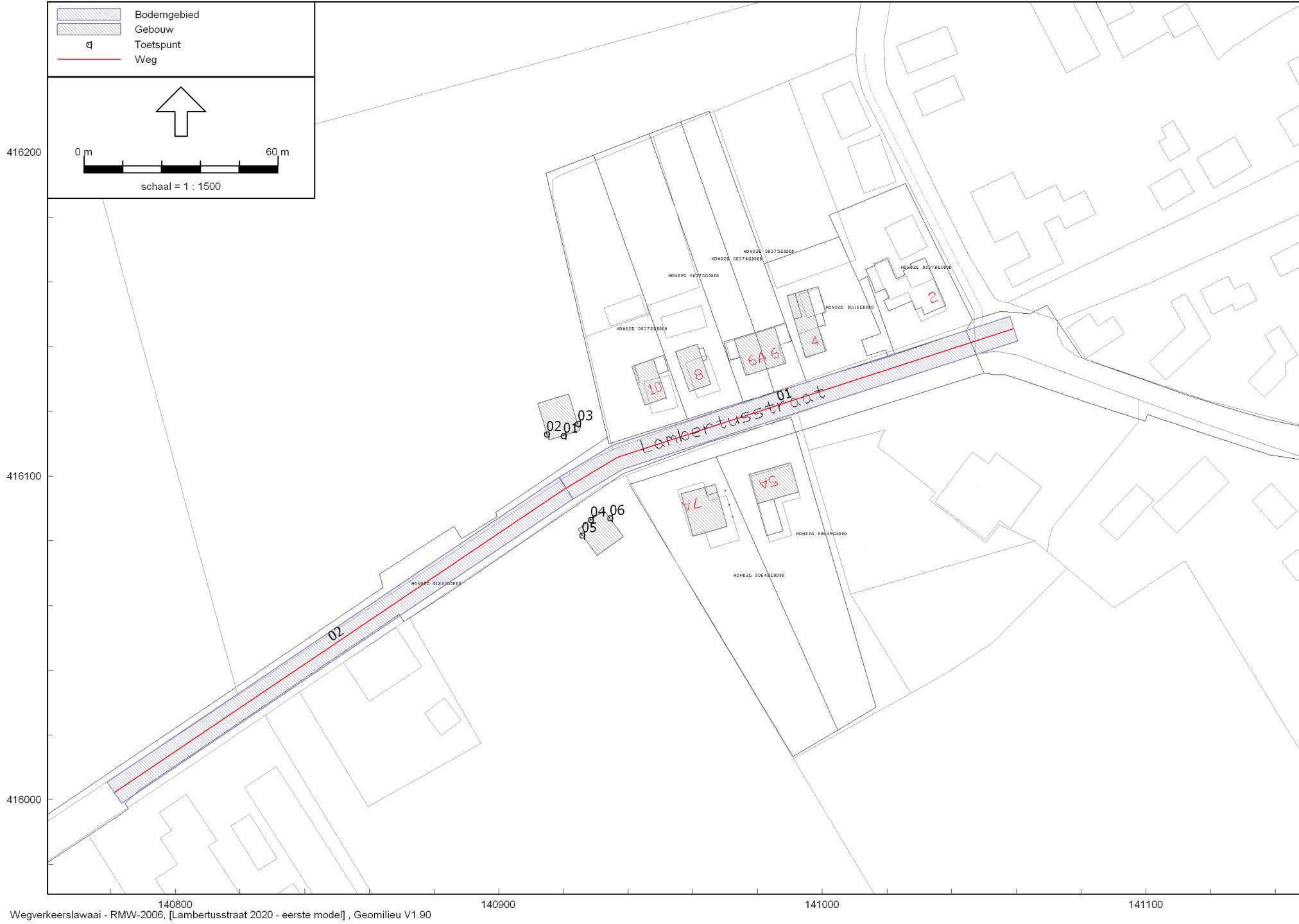
Bijlagen:

1. Verkeersgegevens
2. Gegevens rekenmodel
3. Resultaten

Verkeersintensiteiten Lambertusstraat (Hedikhuizen)

WEG	2012	2020	SNELH.	WEGVERHARD.	UURINT.	LV	MV	ZV
LAMBERTUSSTRAAT	550	600	30	KLINKER				
GEM. DAGUUR					7,1%	95,6	3,1	1,3
GEM. AVONDUUR					2,7%	98,3	1,1	0,6
GEM. NACHTUUR					0,5%	98,3	1,7	0,0

Voor het leveren van verkeersintensiteiten maken we gebruik van ofwel recente tellingen of verkeersmodelgegevens. Bovenstaande intensiteiten zijn werkdaggemiddelde. Indien weekdaggemiddelden noodzakelijk zijn kunt u volgens de CROW publicatie 256 (2007) de volgende formule gebruiken: werkdaggemiddelde X 0,88 = weekdaggemiddelde



Bijlage 2

Gegevens rekenmodel

2012-3046
Sain milieuadvies

Model: eerste model
Lambertusstraat 2020 - Heusden
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

Naam	Omschr.	Bf	Oppervlak	X-1	Y-1
01	Lambertusstraat	0,00	1178,85	140918,74	416099,71
02	Lambertusstraat	0,00	1348,38	140922,99	416092,93

Bijlage 2

Gegevens rekenmodel

2012-3046
Sain milieuvadvis

Model: eerste model
Lambertusstraat 2020 - Heusden
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaa - RMW-2006

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	HDef.	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k	X-1	Y-1
01	omliggende bebouwing	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	140945,17	416121,90
02	omliggende bebouwing	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	140958,88	416126,10
03	omliggende bebouwing	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	140994,76	416136,69
04	omliggende bebouwing	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	140956,42	416094,47
05	omliggende bebouwing	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	140976,28	416131,07
06	omliggende bebouwing	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	140977,34	416100,44
05	nieuwe woningen	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	140912,05	416122,43
06	nieuwe woningen	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	140938,43	416081,32

Bijlage 2

Gegevens rekenmodel

2012-3046
Sain milieuadvies

Model: eerste model
Lambertusstraat 2020 - Heusden
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

Naam	Omschr.	Groep	Maaiveld	HDef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel	X	Y
01	noordelijke nieuwe woning (voorgevel)		0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja	140920,08	416112,45
02	noordelijke nieuwe woning (westgevel)		0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja	140914,85	416112,94
03	noordelijke nieuwe woning (oostgevel)		0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja	140924,46	416116,23
04	zuidelijke nieuwe woning (voorgevel)		0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja	140928,46	416086,56
05	zuidelijke nieuwe woning (westgevel)		0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja	140925,78	416081,66
06	zuidelijke nieuwe woning (oostgevel)		0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja	140934,43	416086,99

Bijlage 2

Gegevens rekenmodel

2012-3046
Sain milieuadvies

Model: eerste model
Lambertusstraat 2020 - Heusden
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

Naam	Omschr.	Groep	ISO M	ISO H	Hbron	HDef.	Invoertype	Helling	Wegdek	Wegdek	V(MR)	V(LV)	V(MV)	V(ZV)	Lengte
02	Lambertusstraat 60 km/u	Lamertusweg 60 km/u	0,00	0,00	0,75	Relatief	Verdeling	0	W0	referentiewegdek	60	60	60	60	168,34
01	Lambertusstraat 30 km/u	Lambertusweg 30 km/u	0,00	0,00	0,75	Relatief	Verdeling	0	W49a	elementenverharding in keperverband (30km/h)	30	30	30	30	147,29

Model: eerste model
Lambertusstraat 2020 - Heusden
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaa - RMW-2006

Naam	Omschr.	Totaal aantal	%Int.(D)	%Int.(A)	%Int.(N)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	X-1	Y-1
02	Lambertusstraat 60 km/u	552,00	7,10	2,70	0,50	--	--	--	95,60	98,30	98,30	3,10	1,10	1,70	1,30	0,60	--	140920,75	416096,25
01	Lambertusstraat 30 km/u	552,00	7,10	2,70	0,50	--	--	--	95,60	98,30	98,30	3,10	1,10	1,70	1,30	0,60	--	140920,81	416096,28

Bijlage 3
Resultaten

2012-3046
Sain milieuadvies

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Lamertusweg 60 km/u
Groepsreductie: Ja

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	noordelijke nieuwe woning (voorgevel)	1,50	42,0	37,6	30,2	41,6
01_B	noordelijke nieuwe woning (voorgevel)	4,50	42,7	38,2	30,8	42,2
01_C	noordelijke nieuwe woning (voorgevel)	7,50	42,6	38,1	30,7	42,2
02_A	noordelijke nieuwe woning (westgevel)	1,50	41,7	37,2	29,8	41,2
02_B	noordelijke nieuwe woning (westgevel)	4,50	42,3	37,8	30,4	41,8
02_C	noordelijke nieuwe woning (westgevel)	7,50	42,2	37,7	30,3	41,8
03_A	noordelijke nieuwe woning (oostgevel)	1,50	--	--	--	--
03_B	noordelijke nieuwe woning (oostgevel)	4,50	--	--	--	--
03_C	noordelijke nieuwe woning (oostgevel)	7,50	--	--	--	--
04_A	zuidelijke nieuwe woning (voorgevel)	1,50	44,6	40,1	32,7	44,1
04_B	zuidelijke nieuwe woning (voorgevel)	4,50	44,8	40,3	32,9	44,4
04_C	zuidelijke nieuwe woning (voorgevel)	7,50	44,5	40,0	32,6	44,0
05_A	zuidelijke nieuwe woning (westgevel)	1,50	43,6	39,1	31,7	43,1
05_B	zuidelijke nieuwe woning (westgevel)	4,50	43,9	39,4	32,0	43,5
05_C	zuidelijke nieuwe woning (westgevel)	7,50	43,7	39,2	31,8	43,3
06_A	zuidelijke nieuwe woning (oostgevel)	1,50	25,6	21,1	13,7	25,1
06_B	zuidelijke nieuwe woning (oostgevel)	4,50	27,8	23,3	15,9	27,4
06_C	zuidelijke nieuwe woning (oostgevel)	7,50	27,6	23,1	15,7	27,2

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3
Resultaten

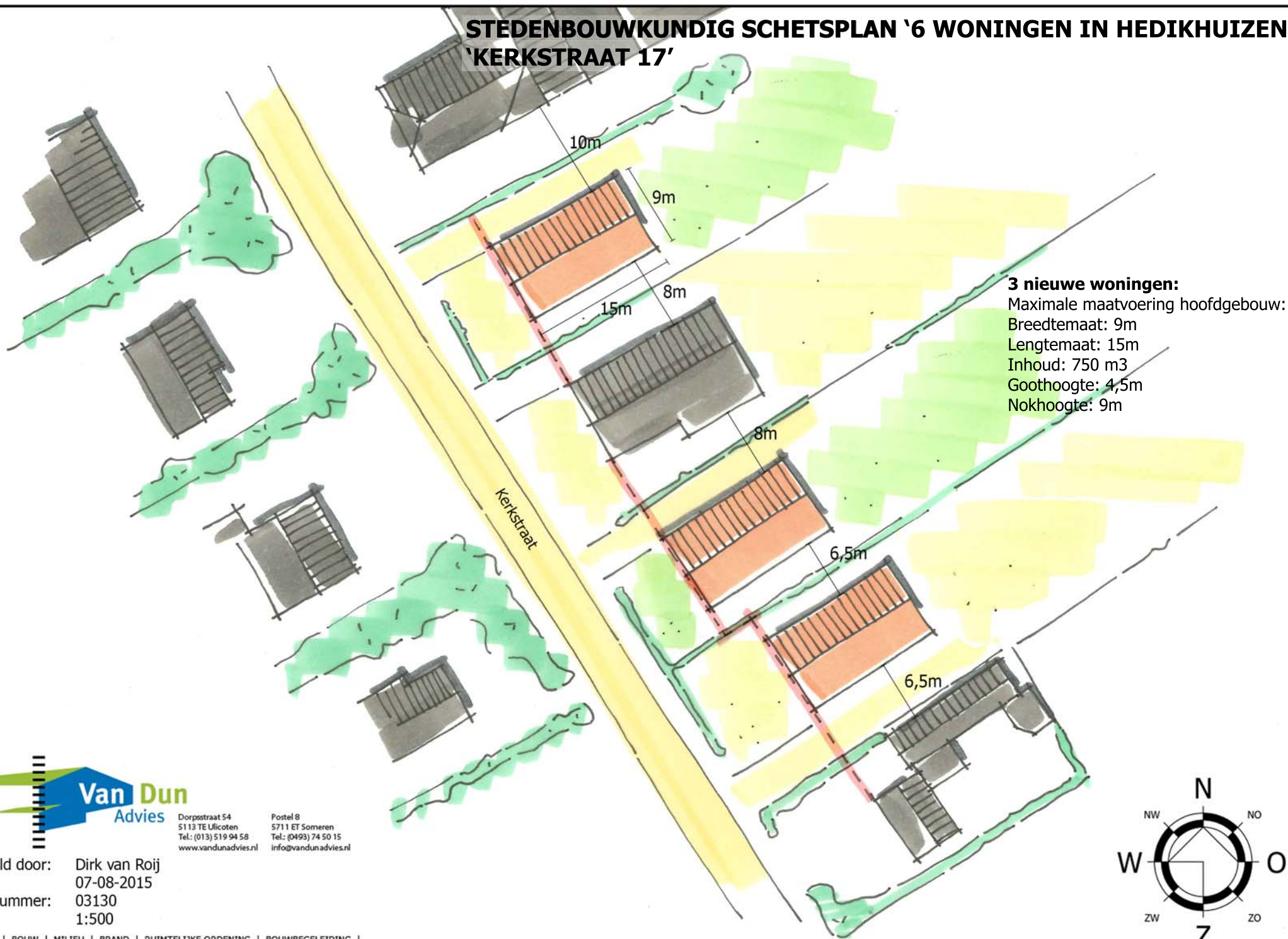
2012-3046
Sain milieuadvies

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Lambertusweg 30 km/u
Groepsreductie: Ja

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	noordelijke nieuwe woning (voorgevel)	1,50	43,4	38,6	31,2	42,8
01_B	noordelijke nieuwe woning (voorgevel)	4,50	43,6	38,9	31,4	43,1
01_C	noordelijke nieuwe woning (voorgevel)	7,50	43,3	38,6	31,1	42,8
02_A	noordelijke nieuwe woning (westgevel)	1,50	--	--	--	--
02_B	noordelijke nieuwe woning (westgevel)	4,50	--	--	--	--
02_C	noordelijke nieuwe woning (westgevel)	7,50	--	--	--	--
03_A	noordelijke nieuwe woning (oostgevel)	1,50	42,1	37,4	30,0	41,6
03_B	noordelijke nieuwe woning (oostgevel)	4,50	42,5	37,8	30,3	41,9
03_C	noordelijke nieuwe woning (oostgevel)	7,50	42,3	37,6	30,1	41,7
04_A	zuidelijke nieuwe woning (voorgevel)	1,50	43,3	38,6	31,1	42,7
04_B	zuidelijke nieuwe woning (voorgevel)	4,50	43,5	38,7	31,3	42,9
04_C	zuidelijke nieuwe woning (voorgevel)	7,50	43,0	38,3	30,8	42,5
05_A	zuidelijke nieuwe woning (westgevel)	1,50	--	--	--	--
05_B	zuidelijke nieuwe woning (westgevel)	4,50	--	--	--	--
05_C	zuidelijke nieuwe woning (westgevel)	7,50	--	--	--	--
06_A	zuidelijke nieuwe woning (oostgevel)	1,50	42,4	37,7	30,2	41,8
06_B	zuidelijke nieuwe woning (oostgevel)	4,50	42,8	38,1	30,6	42,3
06_C	zuidelijke nieuwe woning (oostgevel)	7,50	42,6	37,9	30,4	42,1

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

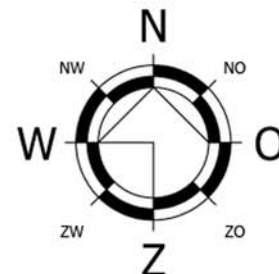
STEDENBOUWKUNDIG SCHETSPLAN '6 WONINGEN IN HEDIKHUIZEN' 'KERKSTRAAT 17'



Opgesteld door: Dirk van Roij
Datum: 07-08-2015
Projectnummer: 03130
Schaal: 1:500

Dorpestraat 54
5113 TE Ulicoten
Tel.: (013) 519 94 58
www.vandunadvies.nl

Postel 8
5711 ET Someren
Tel.: (0493) 74 50 15
info@vandunadvies.nl



STEDENBOUWKUNDIG SCHETSPLAN '6 WONINGEN IN HEDIKHUIZEN' 'LAMBERTUSSTRAAT'

2 nieuwe woningen:

Maximale maatvoering hoofdgebouw:

Breedtemaat: 11m

Lengtemaat: 15m

Inhoud: 1.000 m³

Goothoogte: 4,5m

Nokhoogte: 9m



Dorpestraat 54
5113 TE Ulicoten
Tel.: (013) 519 94 58
www.vandunadvies.nl

Postel 8
5711 ET Someren
Tel.: (0493) 74 50 15
info@vandunadvies.nl

Opgesteld door: Dirk van Roij
Datum: 18-02-2016
Projectnummer: 03130
Schaal: 1:500

| ONTWERP | BOUW | MILIEU | BRAND | RUIMTELIJKE ORDENING | BOUWBEGELEIDING |



STEDENBOUWKUNDIG SCHETSPLAN '6 WONINGEN IN HEDIKHUIZEN' 'OUDE SCHOOLSTRAAT'

1 nieuwe woning:

Maximale maatvoering hoofdgebouw:

Breedtemaat: 9m

Lengtemaat: 15m

Inhoud: 750 m³

Goothoogte: 4,5m

Nokhoogte: 9m

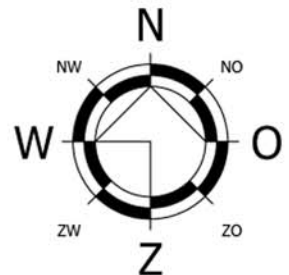


Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
Tel.: (013) 519 94 58
www.vandunadvies.nl

Postel 8
5711 ET Someren
Tel.: (0493) 74 50 15
info@vandunadvies.nl

Opgesteld door: Dirk van Roij
Datum: 22-01-2016
Projectnummer: 03130
Schaal: 1:500

| ONTWERP | BOUW | MILIEU | BRAND | RUIMTELIJKE ORDENING | BOUWBEGELEIDING |



Landschappelijke inpassing



Woonkavels Hedikhuizen



Landschappelijke inpassing



Luchtfoto.



Historische kaart 1874.

Woonkavels Hedikhuizen

Aanleiding en ligging plangebied

Ten behoeve van de sanering van het bedrijf aan de Kerkstraat 17 te Hedikhuizen worden er zes woonkavels ontwikkeld. Drie ter plaatse van het bedrijf (nr. 1 op luchtfoto), één aan de Oude schoolstraat (nr. 2 op de luchtfoto) en twee aan de Lambertusstraat (nr 3 op de luchtfoto). Deze laatste drie worden met de Ruimte voor Ruimte-regeling mogelijk gemaakt. De kavels liggen op bijzondere plekken in dit cultuurhistorisch waardevol dijkdorpje. Zij dienen zorgvuldig in het landschap te worden ingepast. Daarom is dit erfbeplantingsplan opgesteld. In dit document zijn de beplantingsmaatregelen per kavel uitgewerkt. Uitgangspunt daarbij is de toepassing van inheems plantmateriaal, passend bij de bodemtype van de plek.

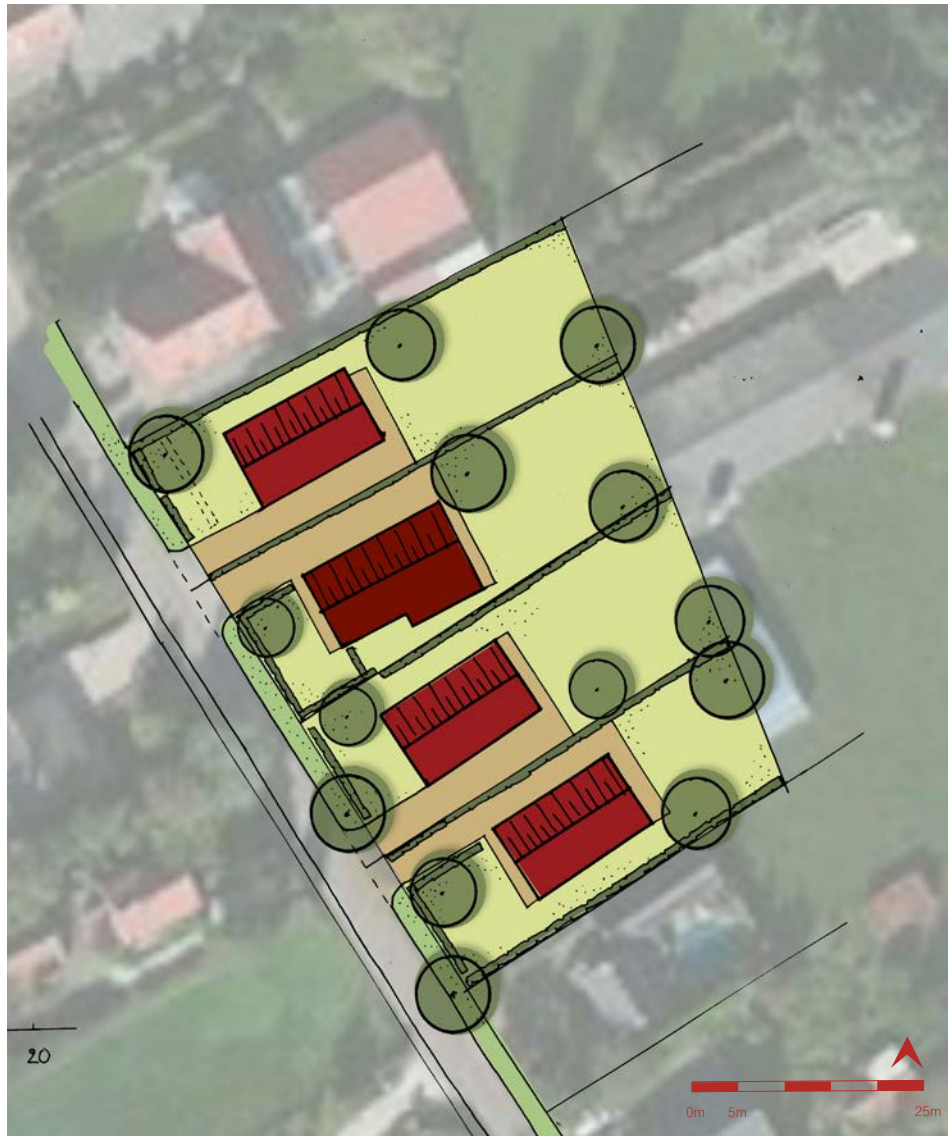
Landschappelijke karakteristiek

De drie lokaties liggen in het dijkdorpje Hedikhuizen. Oorspronkelijk is hier een bebouwingslint gegroeid tussen De Oude schoolstraat / Kerkstraat en de Hoge Maasdijk. Deze beschermt het gebied tegen de Hedikhuizensche Maas.

Met name oostelijk van de Oude schoolstraat staan verschillende monumentale boerderijen, zij staan haaks op de weg. De woningen aan de Oude schoolstraat en Kerkstraat zijn hoofdzakelijk vrijstaand en staan op ruime groene kavels. Later zijn de woningen aan de Lambertusstraat gebouwd, zij staan wat dichter bijeen. Kenmerkend voor de Lambertusstraat is de dichte aanplant van Lindebomen. Dit zorgt voor een groot contrast met het open landschap ten westen als men over de Lambertusstraat het dorpje binnenrijdt.

Hedikhuizen heeft een opvallend groen karakter. Dit komt met name door de grote, met hagen omzoomde tuinen en een rijke opgaande beplanting in deze tuinen. In de jaren is er een grote verscheidenheid aan inheemse boomsoorten en struweel gegroeid/aangeplant. De bodemsoort is voor alle kavels een kalkloze poldervaaggrond, bestaande uit zware zavel en lichte klei.

Landschappelijke inpassing



Indicatieve inrichtingsschets.

Locatie Kerkstraat

Huidige situatie en uitgangspunten voor de inpassing

- De bestaande kavel bestaat uit een woongebouw, haaks op de weg, met daarachter verschillende opstallen die gesaneerd worden. De kavel is ingepast door beukenhagen in verschillende hoogtes. Waar mogelijk kunnen de beukenhagen worden gehandhaafd. Dit is aan de toekomstige eigenaren.
- Kenmerkend voor het bebouwingslint zijn de groen omhaagde tuinen. Zowel in de voortuin als op de zijdelingse perceelsgrens worden dan ook hagen voorgesteld van een inheemse soort. Achterin hoeft er geen erfafscheiding te worden aangeplant, vanwege het vrije doorzicht naar achter. Om die reden is er ook geen zware aanplant voorgesteld aan de achterzijde.
- In de tuinen worden solitaire landschapsbomen aangeplant voor een informele groene setting, passend bij het dorp. Er zijn verschillende soorten mogelijk. De eigenaar kan zelf kiezen waar zij deze aanplant. In ieder geval 1 in de voortuin en 2 in de achtertuin.
- Bij de ontwikkeling dient zorgvuldig rekening te worden gehouden met de bestaande linde en es in de berm.



Zicht op bestaande woning vanuit het zuiden.



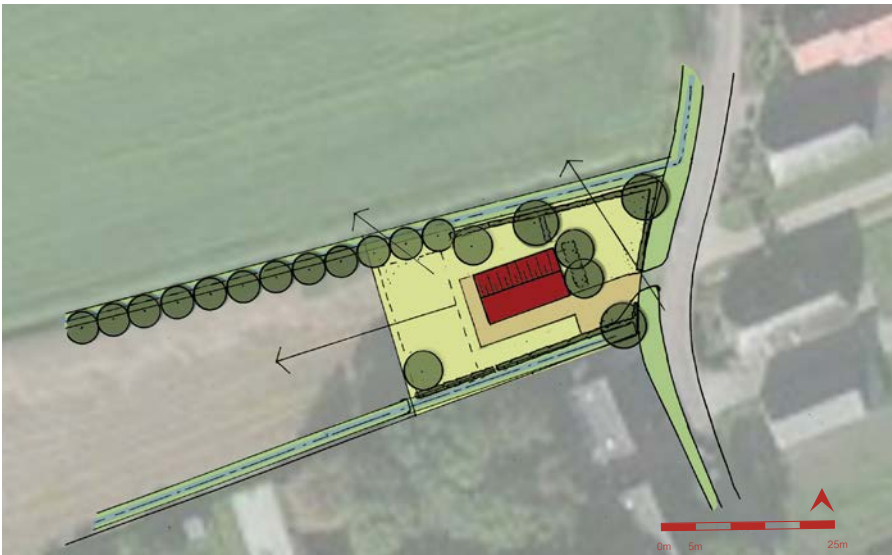
Bestaande twee bomen in de berm en haag.

Landschappelijke inpassing

Locatie Oude schoolstraat

Huidige situatie en uitgangspunten voor de inpassing

- De kavel ligt aan het oorspronkelijke bebouwingslint van Hedikhuizen. Dit is af te lezen aan de oorspronkelijke en kenmerkende bebouwing aan de oostzijde. Aan de zuidzijde van de kavel zijn vrij recent twee woonblokken gebouwd. Zij vormen nu het aanzicht van de entree tot het dorp. Achter deze woningen is een flinke bosopstand aanwezig. De kavel wordt nu omzoomd door sloten.
- De woning is op afstand van de weg geplaatst, zodat er vanuit het zuiden een zichtlijn aanwezig blijft op het landschap. Het voorstel is om de voortuin te voorzien van gazon, omzoomd met een lage haag, om dit doorzicht te behouden. Enkele solitaire landschapsbomen zorgen voor de begeleiding van de weg en de aankleding van zowel de voor- als zijtuin. Zij verzachten daarmee de aanzicht op de woning vanuit het noorden.
- Aan de achterzijde loopt het landschap door over de kavel. Langs de sloot wordt een wilgenrij aangeplant die doorloopt op de kavel tot de achtergrens van de woning. Ook is het mogelijk een boomgaard aan te leggen achter op de kavel, dit is niet verbeeld in de tekening.



Indicatieve inrichtingsschets, optie 2. (afmeting kavel ca. 24m x 40m)



Oude boerderijen overzijde straat



Aanzicht op kavel en naastliggende woningen.

Landschappelijke inpassing



Indicatieve inrichtingsschets. (afmeting kavels ca. 42m. x 40m.)

Locatie Lambertusstraat

Huidige situatie en uitgangspunten voor de inpassing

- De twee kavels aan de Lambertusstraat markeren in de toekomst de entree van Hedikhuizen. Nu ligt deze entree heel helder bij het begin van de bestaande lindenlaan. Met de ontwikkeling van de kavels zal ook nagedacht moeten worden over de inrichting van de bermen. Tevens detoneert nu een rioolgemaal het aanzicht op Hedikhuizen.
 - Het bestaande aanzicht van Hedikhuizen wordt bepaald door de tuin/erfinrichting van de aanliggende kavels in het oosten van het plangebied. Er is een variatie in beplanting van hagen, struweel en bomen en dit geeft een sterk landschappelijke uitstraling. De nieuwe kavels worden met deze variatie ingepast:
 - Toepassing van drie soorten beplantingselementen:
 - groene haag (met name rondom woningen of bij omzoming fruitboomgaard of weide)
 - struweelheg (bij voorkeur meer achter op de kavel.)
 - solitaire landschapsbomen.
- Met name aan de westzijde dient een robuuste groene rand ontwikkeld te worden.
- Het advies is dat de gemeente Heusden extra linden aanplant in de zuidelijke berm (plaatsing naar gelang situering inritten) en het rioolgemaal met een haag van beuk of veldesdoorn inpast.



Zicht op de entree van Hedikhuizen, waar de kavels voor komen te liggen.



Indicatieve inrichtingsschets met daarop de genummerde plantvakken.

Beplantingslijst en beheersvoorschriften

1. Bestaande beukenhaag (*Fagus Sylvatica*) op de noordelijke erfgrens.

- Bestaande hoogte ca. 1,80 - 2,00 meter, breedte ca. 0,50 meter.
- **Beheer:** tweemaal per jaar scheren.

2. Groene erfafscheiding van de voortuin

- Er is een bestaande haag, maar deze staat op enige afstand van de erfgrens. Het is mogelijk deze te handhaven, maar indien gewenst kan de toekomstige bewoner deze haag vervangen door een nieuwe haag aan te planten op de erfgrens.
- **Aanplant:** keuze uit beuk (*Fagus Sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus Betulus*) of Spaanse aak (*Acer campestre*). Maximale uitgroeihoogte voortuin is 1,20 meter.
- Plantmaat: 0,80 - 1,00 meter, 4 á 5 stuks per meter aanplanten.
- **Beheer:** tweemaal per jaar scheren.
- Bij beuk (*Fagus*) de toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijanten kort scheren, zo vertakt de haag tot er een volle haag ontstaat. Dus beginnen met een smalle haag en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt.

3. Solitaire landschapbomen

- **Aanplant:** 3 solitaire bomen, 1 in de voortuin, 2 in de achter- of zijtuin. De toekomstige bewoner kan zelf bepalen waar zij de bomen plaatst. Plantmaat: 14-16 cm.
- Keuze uit de volgende soorten: Hoogstam-fruitboom (met lokale kweker geschikte soort bespreken i.v.m. bodemtype), Notenboom (*Juglas Regia*), Winterlinde (*Tilia Cordata*), Zomerlinde (*Tilia Platyphyllos*), Gewone Es (*Fraxinus Excelsior*), Vogelkers (*Prunus Avium*), Lijsterbes (*Sorbus Aucuparia*). Deze soorten hebben een uitgroeihoogte tussen de 8-15 meter.
- **Beheer:** om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig. Daarbij dient er rekening te worden gehouden met het volgende:
 - de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.
 - per snoeibeurt (ong. 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard. Snoei aan alle kanten gelijkmatig.



Indicatieve inrichtingsschets met daarop de genummerde plantvakken.

Beplantingslijst en beheersvoorschriften

1. Aan te planten haag op de noordelijke erfgrens.

- **Aanplant:** keuze uit beuk (*Fagus Sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus Betulus*) of Spaanse aak (*Acer campestre*). Uitgroeihogte is ca. 1,80 meter, het westelijke gedeelte voor de rooilijn kan ook lager.

- **Plantmaat:** 1,20 - 1,40 meter, 4 stuks per meter aanplanten.

- **Beheer:** tweemaal per jaar scheren.

- Bij beuk (*Fagus*) de toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijanten kort scheren, zo vertakt de haag tot er een volle haag ontstaat. Dus beginnen met een smalle haag en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt.

2. Bestaande haag van de voortuin

- Bestaande hoogte ca. 1,80 - 2,00 meter, breedte ca. 0,50 meter.

- **Beheer:** tweemaal per jaar scheren.

3. Solitaire landschapbomen

- **Aanplant:** 3 solitaire bomen, 1 in de voortuin, 2 in de achter- of zijtuin. De toekomstige bewoner kan zelf bepalen waar zij de bomen plaatst. Plantmaat: 14-16 cm.

- Keuze uit de volgende soorten: Hoogstam-fruitboom (met lokale kweker geschikte soort bespreken i.v.m. bodemtype), Notenboom (*Juglas Regia*), Winterlinde (*Tilia Cordata*), Zomerlinde (*Tilia Platyphyllos*), Gewone Es (*Fraxinus Excelsior*), Vogelkers (*Prunus Avium*), Lijsterbes (*Sorbus Aucuparia*). Deze soorten hebben een uitgroeihogte tussen de 8 en 15 meter.

- **Beheer:** om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig. Daarbij dient er rekening te worden gehouden met het volgende:

- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.

- per snoeibeurt (ong. 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard. Snoei aan alle kanten gelijkmatig.



Indicatieve inrichtingsschets met daarop de genummerde plantvakken.

Beplantingslijst en beheersvoorschriften

1. Aan te planten haag op de noordelijke erfgrens.

- **Aanplant:** keuze uit beuk (*Fagus Sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus Betulus*) of Spaanse aak (*Acer campestre*). Uitgroeihogte is ca. 1,80 meter, het westelijke gedeelte voor de rooilijn kan ook lager.

- **Plantmaat:** 1,20 - 1,40 meter, 4 stuks per meter aanplanten.

- **Beheer:** tweemaal per jaar scheren.

- Bij beuk (*Fagus*) de toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus beginnen met een smalle haag en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt.

2. Aan te planten haag in de voortuin

- **Aanplant:** keuze uit beuk (*Fagus Sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus Betulus*) of Spaanse aak (*Acer campestre*). Uitgroeihogte is ca. 1,00 m.

- **Plantmaat:** 0,80 - 1,00 meter, 4 á 5 stuks per meter aanplanten.

- **Beheer:** zie 1.

3. Solitaire landschapbomen

- **Aanplant:** 3 solitaire bomen, 1 in de voortuin, 2 in de achter- of zijtuin. De toekomstige bewoner kan zelf bepalen waar zij de bomen plaatst. Plantmaat: 14-16 cm.

- Keuze uit de volgende soorten: Hoogstam-fruitboom (met lokale kweker geschikte soort bespreken i.v.m. bodemtype), Notenboom (*Juglas Regia*), Winterlinde (*Tilia Cordata*), Zomerlinde (*Tilia Platyphyllos*), Gewone Es (*Fraxinus Excelsior*), Vogelkers (*Prunus Avium*), Lijsterbes (*Sorbus Aucuparia*). Deze soorten hebben een uitgroeihogte tussen de 8-15 meter.

- **Beheer:** om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig. Daarbij dient er rekening te worden gehouden met het volgende:

- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.

- per snoeibeurt (ong. 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard. Snoei aan alle kanten gelijkmatig.



Indicatieve inrichtingsschets met daarop de genummerde plantvakken.

Beplantingslijst en beheersvoorschriften

1. Aan te planten haag op de noordelijke erfgrans.

- **Aanplant:** keuze uit beuk (*Fagus Sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus Betulus*) of Spaanse aak (*Acer campestre*). Uitgroeihogte is ca. 1,80 meter, het westelijke gedeelte voor de rooilijn kan ook lager.

- **Plantmaat:** 1,20 - 1,40 meter, 4 stuks per meter aanplanten.

- **Beheer:** tweemaal per jaar scheren.

- Bij beuk (*Fagus*) de toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus beginnen met een smalle haag en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt.

2. Aan te planten haag in de voortuin

- **Aanplant:** keuze uit beuk (*Fagus Sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus Betulus*) of Spaanse aak (*Acer campestre*). Uitgroeihogte is ca. 1,00 m.

- **Plantmaat:** 0,80 - 1,00 meter, 4 á 5 stuks per meter aanplanten.

- **Beheer:** zie 1.

3. Solitaire landschapbomen

- **Aanplant:** 3 solitaire bomen, 1 in de voortuin en 2 in de achter- of zijtuin. De toekomstige bewoner kan zelf bepalen waar zij de bomen plaatst. Plantmaat: 14-16 cm.

- Keuze uit de volgende soorten: Hoogstam-fruitboom (met lokale kweker geschikte soort bespreken i.v.m. bodemtype), Notenboom (*Juglas Regia*), Winterlinde (*Tilia Cordata*), Zomerlinde (*Tilia Platyphyllos*), Gewone Es (*Fraxinus Excelsior*), Vogelkers (*Prunus Avium*), Lijsterbes (*Sorbus Aucuparia*). Deze soorten hebben een uitgroeihogte tussen de 8 en 15 m.

- **Beheer:** om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig. Daarbij dient er rekening te worden gehouden met het volgende:

- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.

- per snoeibeurt (ong. 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard. Snoei aan alle kanten gelijkmatig.

Beplantingslijst en beheersvoorschriften

1. Aan te planten haag op zuidelijke erfgrans (tot aan achtergevel verplicht, daarna optioneel) en op de noordelijke erfgrans (opening (max. 8 m.) mogelijk voor zicht vanuit woning op omgeving).

- **Aanplant:** keuze uit beuk (Fagus Sylvatica), haagbeuk (Carpinus Betulus) of Spaanse aak (Acer campestre). Uitgroeihogte is ca. 1,80 meter, het oostelijke gedeelte voor de rooilijn kan ook lager.

- Plantmaat: 1,20 - 1,40 meter, 4 stuks per meter aanplanten.

- **Beheer:** tweemaal per jaar scheren.

- Bij beuk (Fagus) de toppen niet inkorten voordat de gewenste hogte bereikt is. De zijanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus beginnen met een smalle haag en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt.

2. Aan te planten haag in de voortuin

- **Aanplant:** keuze uit beuk (Fagus Sylvatica), haagbeuk (Carpinus Betulus) of Spaanse aak (Acer campestre). Uitgroeihogte is ca. 1,00 m.

- Plantmaat: 0,80 - 1,00 meter, 4 a 5 stuks per meter aanplanten.

- **Beheer:** zie 1.

3. Solitaire landschapbomen

- **Aanplant:** 5 solitaire bomen in de voor-, achter- of zijtuin. Plantmaat: 14-16 cm.

- Keuze uit de volgende soorten: Hoogstam-fruitboom (met lokale kweker geschikte soort bespreken i.v.m. bodemtype), Notenboom (Juglas Regia), Winterlinde (Tilia Cordata), Zomerlinde (Tilia Platyphyllos), Gewone Es (Fraxinus Excelsior), Vogelkers (Prunus Avium), Lijsterbes (Sorbus Aucuparia) of een vergelijkbaar inheemse soo

- De 2 bomen voor het huis mogen ook een leivorm hebben (bijv. 2 a 3 leilinden/leifruitsoorten.)



Optie 2. Indicatieve inrichtingsschets met daarop de genummerde plantvakken.

Beplantingslijst en beheersvoorschriften (vervolg)

4. Solitaire landschapsbomen aan de wegzijde

- **Aanplant:** 2 grote, landschapsbomen Plantmaat: 16-18 cm.
- Keuze uit de volgende soorten: Groene beuk (*Fagus Sylvatica*), Notenboom (*Juglas Regia*), Winterlinde (*Tilia Cordata*), Zomerlinde (*Tilia Platyphyllos*), Gewone Es (*Fraxinus Excelsior*) of een vergelijkbaar inheemse boomsoort van de 1e grote.

- **Beheer:** om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig. Daarbij dient er rekening te worden gehouden met het volgende:

- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.
- per snoeibeurt (ong. 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard. Snoei aan alle kanten gelijkmatig.

5. *Rij knotwilgen*

- **Aanplant:** Aanplant van 12 knotwilgen (*Salix Alba*) langs de slootkant. Plantafstand: 4 meter. Uitgroeihogte is ca. 3,00 - 4.00 meter. Plantmaat: 10-12 cm.
- **Beheer:** Eén keer per 3-4 jaar knotten. De hoogte van de knot op 1,60 tot 2.20 hoogte, afhankelijk van de gewenste kijk onder de bomen door.



Indicatieve inrichtingsschets met daarop de genummerde plantvakken.

Beplantingslijst en beheersvoorschriften

Met name de westzijde en voorzijde dient robuust aangeplant te worden om goed aan te sluiten bij de bestaande woningen. De achterzijde kan wat opener voor een vrij doorzicht vanuit de woning op het landschap, echter ook hier kan met bomen een aankleding van de kavels worden verzorgd. De aankleding kan in een eigen invulling met hagen, struweelheg en streekeigen solitaire bomen (ook boomgaard is optie).

1. Aan te planten haag op de westelijke erfgrens

- er is een opening (max. 8 m.) mogelijk voor zicht vanuit woning op omgeving.
- **Aanplant:** keuze uit beuk (*Fagus Sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus Betulus*) of Spaanse aak (*Acer campestre*). Uitgroeihogte is ca. 1,80 meter, het oostelijke gedeelte voor de rooilijn kan ook lager.
- Plantmaat: 1,20 - 1,40 meter, 4 stuks per meter aanplanten.
- **Beheer:** tweemaal per jaar scheren.
- Bij beuk (*Fagus*) de toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus beginnen met een smalle haag en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt.

2. Aan te planten haag in de voortuin

- **Aanplant:** keuze uit beuk (*Fagus Sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus Betulus*) of Spaanse aak (*Acer campestre*). Uitgroeihogte is ca. 1,00 - 1,20 meter.
- Plantmaat: 0,80 - 1,00 meter, 4 á 5 stuks per meter aanplanten.
- **Beheer:** zie 1.

3. Aan te planten struweelheg

- De struweelheg/struweelrand dient voor minimaal 15 meter aangelegd te worden langs de westelijke erfgrens (en optioneel ook aan de andere zijden aan te planten). Dit om een meer landschappelijke afkadering van de kavel te verkrijgen. In de struweelrand kunnen ook de

solitaire bomen worden geplaatst. Voor een meer compacte rand wordt zij beheerd als een struweelheg, men kan het struweel ook vrij laten uitgroeien voor een losser effect. Er zitten veel fraaie bloeiers tussen de soorten die in het gebied voorkomen:

- **Aanplant:** keuze uit: meidoorn (*Crateagus monogyna* of *Cr. laevigata*), sleedoorn (*prunus spinosa*), Hondсроos (*Rosa Canina*), Gelderse roos (*Viburnum opulus*), Rode Kornoelje (*Cornus Sanguinea*) Uitgroeihogte is ca. 2,50 -4,00 meter.
- Plantmaat: 0,80 - 1,00 meter. Plantafstand struweelheg: 0,50 meter.
- **Beheer:**
 - 1x in de 3 - 6 jaar scheren, naar gelang losser effect.
 - Eens in de 6 tot 15 jaar afzetten indien gewenst.

4. Solitaire landschapbomen

- **Aanplant:** 9 solitaire bomen, 3 in de voortuin en 6 in de achtertuin, waarvan minimaal 3 langs de westelijke perceelsgrens. De toekomstige bewoner kan zelf bepalen waar zij de bomen plaatst. Plantmaat: 14-16 cm.
- Keuze uit de volgende soorten: Hoogstam-fruitboom (met lokale kweker geschikte soortbespreken i.v.m. bodemtype), Notenboom (*Juglas Regia*), Winterlinde (*Tilia Cordata*), Zomerlinde (*Tilia Platyphyllos*), Gewone Es (*Fraxinus Excelsior*), Vogelkers (*Prunus Avium*), Lijsterbes (*Sorbus Aucuparia*). De genoemde soorten hebben een uitgroeihogte tussen de 8 en 15 m.
- **Beheer:** om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig. Daarbij dient er rekening te worden gehouden met het volgende:
 - de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.
 - per snoeibeurt (ong. 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard. Snoei aan alle kanten gelijkmatig.

5. Aanvulling op 4: 1 of 2 solitaire bomen in de zuidwesthoek van het terrein, samen met de bomen op kavel 7 vormen zij de entree naar Hedikhuizen.

- Keuze uit Gewone Es (*Fraxinus Excelsior*) of Zomereik (*Quercus Robur*). Plantmaat 16-18



Indicatieve inrichtingsschets met daarop de genummerde plantvakken.

Beplantingslijst en beheersvoorschriften

Met name de westzijde en voorzijde dient robuust aangeplant te worden om goed aan te sluiten bij de bestaande woningen. De achterzijde kan wat opener voor een vrij doorzicht vanuit de woning op het landschap, echter ook hier kan met bomen een aankleding van de kavels worden verzorgd. De aankleding kan in een eigen invulling met hagen, struweelheg en streekeigen solitaire bomen (ook boomgaard is optie).

1. Aan te planten haag op de westelijke erfgrens

- er is een opening (max. 8 m.) mogelijk voor zicht vanuit woning op omgeving.
- **Aanplant:** keuze uit beuk (*Fagus Sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus Betulus*) of Spaanse aak (*Acer campestre*). Uitgroeihogte is ca. 1,80 meter, het oostelijke gedeelte voor de rooilijn kan ook lager.
- Plantmaat: 1,20 - 1,40 meter, 4 stuks per meter aanplanten.
- **Beheer:** tweemaal per jaar scheren.
- Bij beuk (*Fagus*) de toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus beginnen met een smalle haag en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt.

2. Aan te planten haag in de voortuin

- **Aanplant:** keuze uit beuk (*Fagus Sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus Betulus*) of Spaanse aak (*Acer campestre*). Uitgroeihogte is ca. 1,00 - 1,20 meter.
- Plantmaat: 0,80 - 1,00 meter, 4 á 5 stuks per meter aanplanten.
- **Beheer:** zie 1.

3. Aan te planten struweelheg

- De struweelheg/struweelrand dient voor minimaal 15 meter aangelegd te worden langs de westelijke erfgrens (en optioneel ook aan de andere zijden aan te planten). Dit om een meer landschappelijke afkadering van de kavel te verkrijgen. In de struweelrand kunnen ook de

solitaire bomen worden geplaatst. Voor een meer compacte rand wordt zij beheerd als een struweelheg, men kan het struweel ook vrij laten uitgroeien voor een losser effect. Er zitten veel fraaie bloeiers tussen de soorten die in het gebied voorkomen:

- **Aanplant:** keuze uit: meidoorn (*Crateagus monogyna* of *Cr. laevigata*), sleedoorn (*prunus spinosa*), Hondсроos (*Rosa Canina*), Gelderse roos (*Viburnum opulus*), Rode Kornoelje (*Cornus Sanguinea*) Uitgroeihogte is ca. 2,50 -4,00 meter.
- Plantmaat: 0,80 - 1,00 meter. Plantafstand struweelheg: 0,50 meter.
- **Beheer:**
 - 1x in de 3 - 6 jaar scheren, naar gelang losser effect.
 - Eens in de 6 tot 15 jaar afzetten indien gewenst.

4. Solitaire landschapbomen

- **Aanplant:** 9 solitaire bomen, 3 in de voortuin en 6 in de achtertuin, waarvan minimaal 3 langs de westelijke perceelsgrens. De toekomstige bewoner kan zelf bepalen waar zij de bomen plaatst. Plantmaat: 14-16 cm.
- Keuze uit de volgende soorten: Hoogstam-fruitboom (met lokale kweker geschikte soortbespreken i.v.m. bodemtype), Notenboom (*Juglas Regia*), Winterlinde (*Tilia Cordata*), Zomerlinde (*Tilia Platyphyllos*), Gewone Es (*Fraxinus Excelsior*), Vogelkers (*Prunus Avium*), Lijsterbes (*Sorbus Aucuparia*). De genoemde soorten hebben een uitgroeihogte tussen de 8 en 15 m.
- **Beheer:** om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig. Daarbij dient er rekening te worden gehouden met het volgende:
 - de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.
 - per snoeibeurt (ong. 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard. Snoei aan alle kanten gelijkmatig.

5. Aanvulling op 4: 1 of 2 solitaire bomen in de noordwesthoek van het terrein, samen met de bomen op kavel 6 vormen zij de entree naar Hedikhuizen.

- Keuze uit Gewone Es (*Fraxinus Excelsior*) of Zomereik (*Quercus Robur*). Plantmaat 16-18



Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering van het landschap conform 3.2 Verordening Ruimte voor:

dhr. Hoorn, Kerkstraat 17 te Hedikhuizen

18-aug-15

Boschoven 5
5111 XG Baarle-Nassau

T: +31 (0)13 590 69 50
M: +31 (0)6 24 19 91 11

info@verschel.nl
www.verschel.nl

Waardevermeerdering

Situatie bestaand	ha				
Opp Agrarisch Onbebouwd	0,1633				
Opp Agrarisch Bouwvlak	0,3280				
Opp Wonen	0,0000	+			
Opp bestaand:	0,4913				
Situatie nieuw	ha				
Opp Agrarisch Onbebouwd	0,1648				
Opp Agrarisch Bouwvlak	0,0000				
Opp wonen 1	0,0850	(kwal. verb. n.v.t. --> bestaand stedelijk gebied)			
Opp wonen 2 (bedrijfswoning)	0,0870	(kwal. verb. n.v.t. --> bestaand stedelijk gebied)			
Opp wonen 3	0,0800				
Opp wonen 4	0,0745	+			
Opp nieuw:	0,4913				
Waarde bestaand	ha	€/ha			
Waarde Agrarisch Onbebouwd	0,1633 x	65000 =	€	10.614,50	
Waarde Agrarisch Bouwvlak (woning)	0,0750 x	1000000 =	€	75.000,00	
Waarde Agrarisch Bouwvlak (stallen)	0,2530 x	250000 =	€	63.250,00	
Waarde Wonen	0,0000 x	2450000 =	€	-	+
Waarde bestaand			€	148.864,50	
Waarde nieuw		€/ha			
Waarde Agrarisch Onbebouwd	0,1648 x	65000 =	€	10.712,00	
Waarde Agrarisch Bouwvlak	0,0000 x	250000 =	€	-	
Waarde wonen 1	0,0850 x	n.v.t. =	€	-	
Waarde wonen 2	0,0870 x	n.v.t. =	€	-	
Waarde wonen 3	0,0800 x	2450000 =	€	196.000,00	
Waarde wonen 4	0,0745 x	2450000 =	€	182.525,00	+
Waarde nieuw			€	389.237,00	
Waardevermeerdering	€ 389.237 -	€ 148.865 =	€	240.372,50	

Investerings

Investerings op basis van redelijkheid	20% x	€ 240.372,50 =	€ 48.074,50	--> € 48.074,50
--	-------	----------------	-------------	-----------------

Kwaliteitsverbetering landschap

A. Sanering varkensbedrijf

Sloop gebouwen incl. putten	Opp in m ²	Sloopkosten/ m ²		
Opslagruimte	32	x €	25,00 = €	800,00
Fokvarkensstal	673	x €	25,00 = €	16.825,00
Fokvarkensstal/biggenstal	656	x €	25,00 = €	16.400,00
Loods	180	x €	25,00 = €	4.500,00
	1541			€ 38.525,00
Asbestsanering			€	19.000,00
Sloop overige (erfverhardingen, silo's, etc.)			€	5.000,00
Totaal kwaliteitsverbetering			€	62.525,00
			-->	€ 62.525,00

Kosten beplanting/ groenelementen

Permanente haagbeplanting 0,5 meter breed, totaal 200 meter lang.

Plantmateriaal		aantal		
Haagbeuk en Veldesdoorn (Carpinus Betulus), (Fagus Sylvatica), (Acer Campestre)		800		
Kosten aanschaf en aanleg o.b.v. Stika	st	€ / st		
Totaal haag	800 x	1,58 = €	1.264,00	--> € 1.264,00
Kosten beheer en onderhoud	uur	€ / uur		
Kosten per jaar o.b.v. geschatte uren	6 x	35,00 = €	210,00	
Kosten beheer 10 jaar	10 x	210,00 =	€ 2.100,00	--> € 2.100,00

Landschapsbomen

Plantmateriaal		aantal		
Diverse soorten mogelijk conform landschappelijke inpassing		12		
Kosten aanschaf en aanleg o.b.v. Stika	st	€ / st		
Landschapsbomen	12 x	60,62 = €	727,44	--> € 727,44
Kosten beheer en onderhoud	st	€ / st / jr		
Kosten per jaar o.b.v. geschatte uren	12 x	3,34 = €	40,08	
Kosten beheer 10 jaar	10 x	40,08 =	€ 400,80	--> € 400,80

Knotwilgen

Plantmateriaal		aantal		
Knotwilg		15		
Kosten aanschaf en aanleg o.b.v. Stika	st	€ / st		

Knotwilg	15 x	10,88 = €	163,20	--> €	163,20
Kosten beheer en onderhoud	st	€/ st / jr			
Kosten per jaar o.b.v. geschatte uren	15 x	2,68 = €	40,20		
Kosten beheer 10 jaar	10 x	40,20 =	€ 402,00	-->	€ 402,00 +
Totaal beplanting / groenelementen					€ 5.057,44

Totale investeringskosten ten behoeve kwaliteitsverbetering

€ 67.582,44

Benodigde investering ten behoeve van bedrijfsuitbreiding

€ 48.074,50 -/-

Totale kwaliteitswinst

€ 19.507,94