

Gemeente Heusden

Locatieonderzoek

Verplaatsing basisscholen Oudheusden

Deel 2

Locatie *Heverslo*

Projectleider: Ellen Vos
Datum: 24 oktober 2018
Status: 1.0

Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Gewenste oppervlakte.....	4
2	Plangebied	5
2.1	Algemene kenmerken	5
2.2	Beoordeling vorm	5
2.3	Fysieke knelpunten	6
3	Veiligheid	7
3.1	Gasontvangststation Herptseweg 7	7
3.2	Hogedruk gasleiding	7
4	Verwerving	9
4.1	Eigendomsituatie gemeente Heusden	9
4.2	Erfdienstbaarheden	9
4.3	Kettingbeding	10
4.4	Zakelijk recht en kabels en leidingen	10
4.5	Gemeentelijke beperkingen	11
4.6	Pacht.....	11
4.7	Verplichting t.a.v. ontsluiting achterliggende moestuin/boomgaard.....	11
4.8	Grondverkoop perceel ten noordoosten van locatie (tussen kerkhof en bestaande boerderij/woonhuis).....	11
5	Ruimtelijk.....	12
5.1	Provinciaal beleid	12
5.2	Gemeentelijk beleid.....	12
5.3	Geldend bestemmingsplan.....	12
5.4	Stedenbouwkundig.....	13
6	Archeologie en cultuurhistorie	15
6.1	Archeologie	15
6.2	Cultuurhistorie	16
6.3	Wensen.....	16
7	Milieu.....	18
7.1	Natuurbeschermingwet	18
7.2	Bodem.....	18
7.3	Hindercontour bedrijven	19

8	Civil- en cultuurtechniek	22
8.1	Parkeren	22
8.2	Hydrologisch neutraal / water / riolering.....	22
8.3	Groenstructuur	22
8.4	Kabels en leidingen.....	24
8.5	Ontsluiting	24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In juli 2017 heeft de raad het Integraal HuisvestingsPlan (IHP) vastgesteld en is besloten de vervangende nieuwbouw van basisschool De Dromenvanger en SBO school De Leilinde in Oudheusden als een van de eerste doelen te realiseren.

Vervolgens besloot het college op 19 februari 2018:

- De vervangende nieuwbouw van scholen in Oudheusden snel te realiseren en niet te koppelen aan andere ontwikkelingen
- De komende weken te onderzoeken of de huidige instelling t.b.v. kinderopvang met realistische uitgangspunten kan en wil aanhaken bij de omvang van dit project
- de overige initiatieven aan de markt over te laten en nu niet te betrekken in de omvang van dit project.

Er is nog geen definitieve plek gekozen voor de nieuwbouw. Drie locaties (voortkomend bij een haalbaarheidsonderzoek, behorend bij het IHP) komen in aanmerking: de huidige locatie, de locatie Kubus en de locatie Heverslo. De ruimtelijke kenmerken van die locaties dienen in beeld gebracht te worden middels een locatieonderzoek. Samen met het programma van eisen kan vervolgens een keuze gemaakt worden voor één van de locaties.

Voor de leesbaarheid is het locatieonderzoek gesplitst in 4 delen: één voor elke locatie en een vierde deel waarin de belangrijkste conclusies verzameld zijn.

1.2 Gewenste oppervlakte

Uit het haalbaarheidsonderzoek voor de vervangende nieuwbouw kwamen onderstaande benodigde oppervlaktes naar voren:

	Gelijkvloers (in m ²)	Gestapeld (in m ²)
Scholen	2.253	1.222
Peuterspeelzaal	90	
Kinderdagverblijf	100	
Speel- en buitenterreinen	1.050	1.050
TOTAAL	3.493	2.272

De benodigde ruimte voor parkeerplaatsen en de kiss and ride zone zitten daar niet bij, aangezien die oppervlakte sterk afhankelijk is van de vorm. Uitgaande van de geldende norm (zie paragraaf 9.1) en de standaardafmetingen komt men echter tot een minimum van 260 m² voor die voorzieningen. Daarmee komt het totaal op 3.753 m² voor gelijkvloers en 2.532 m² voor gestapelde bouw.

Andere wensen en eisen aan de locatie zijn in dit stuk niet opgenomen. Deze worden separaat in beeld gebracht en worden uiteindelijk naast het locatieonderzoek gelegd.

2 Plangebied

2.1 Algemene kenmerken

Hieronder is de locatie weergegeven. De gele lijn is de eigenlijke ontwikkellocatie. De oranje gebieden kunnen daar eventueel bij betrokken worden. Deze hebben dus wel een rol in de beschrijving van de locatie.



Figuur 1: Ligging locatie

Ligging: "Okse!" Herptseweg (ten oosten van Kasteeldreef) in Oud Heusden.

Kadastrale percelen: Heusden F 1041 (1.945 m²), Heusden F 1042 (1.385 m²) en evt. Heusden F 1180 gedeeltelijk – zie los bijgevoegde tekening (pdf)

Totale oppervlakte: 3.330 m², excl. oranje omliggende delen

2.2 Beoordeling vorm

Hoewel de locatie groter is dan hij lijkt, heeft hij ook een wat onhandige vorm. Het schoolplein kan handig gebruik maken van het L-vormige perceel. Eventuele ruimte die overblijft na het bepalen van de locatie van het gebouw, kan benut worden als schoolplein.

Door toevoeging van de driehoekige vorm aan de westzijde kan de locatie groter gemaakt worden en ontstaat meer flexibiliteit. Deze driehoek is echter ook onderdeel van de groenstructuur (zie hoofdstuk 9) en zou dan ook eigenlijk vrij moeten blijven van bebouwing.

Het extra deel aan de noordoostzijde is door zijn appendix-achtige vorm niet bruikbaar voor de school zelf. Ook als schoolplein is het niet echt geschikt. Mogelijk wel als plek voor parkeerplaatsen voor personeel. Eigenlijk alleen als de rest van de locatie niet geschikt is, zou dit stuk grond gebruikt kunnen worden voor de verplaatsing van de scholen.

2.3 Fysieke knelpunten

De oppervlakte is net niet groot genoeg voor een volledig gelijkvloers gebouw, door deels gestapeld te bouwen wordt dit knelpunt opgelost.

De locatie is grotendeels 'leeg'. Afgezien hetgeen hierboven vermeld is zijn er maar weinig fysieke knelpunten te benoemen. De aanwezige bomen aan de westzijde van de locatie kunnen zowel waarde toevoegen aan de ontwikkeling, als ongewenst ruimte innemen. Direct ten oosten van de locatie ligt een begraafplaats. Het ligt niet direct voor de hand om een schoolplein naast een begraafplaats te realiseren.

3 Veiligheid

3.1 Gasontvangstation Herptseweg 7

Het plangebied ligt buiten de veiligheidscontour (15 m) van het gasontvangstation. Dit station heeft dus geen gevolgen.

3.2 Hogedruk gasleiding

Er ligt een hogedruk gasleiding langs en onder de Herptseweg. Voor dit soort objecten gelden meerdere manieren om de veiligheid te beoordelen. Allereerst zijn er de technische methoden; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is een harde zone waar binnen kwetsbare objecten geen plaats hebben. Het groepsrisico kijkt naar een gebied en vooral naar hoe groot de populatie binnen dat gebied is. Teveel mensen betekent een te groot risico. Verder zijn er ook vanuit beleidsmatig oogpunt overwegingen te maken. Deze paragraaf gaat daarop in.

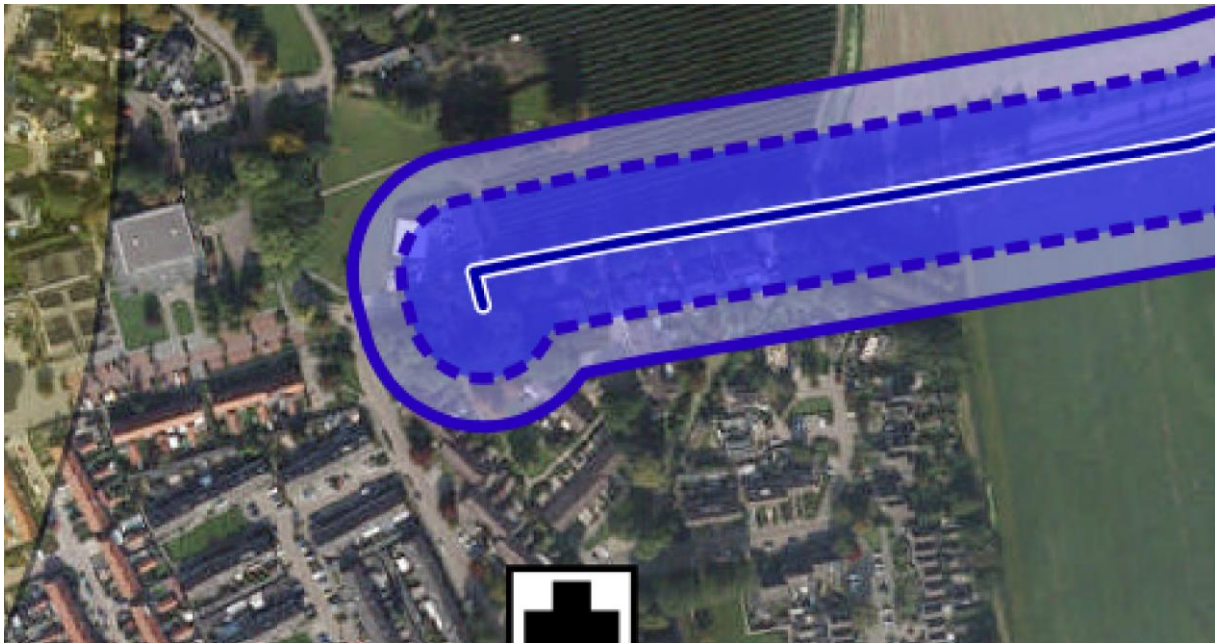
Het plaatsgebonden risico (PR) ligt binnen de leiding. De gasleiding heeft een belemmeringsstrook van 4 meter waarbinnen niet gebouwd mag worden. Het plangebied ligt zowel buiten de PR-contour als de belemmeringsstrook. Vanuit het PR zijn er dus geen belemmeringen. Ten tijde van de aanleg van de gasleiding heeft ook een onderzoek plaatsgevonden naar het groepsrisico. Hoewel de populatie toe zou nemen bij een school, is de inschatting dat die die niet dusdanig toeneemt dat er vanuit die rekensystematiek een probleem is, puur op basis van de technische berekening.

Daarnaast is ook de functie relevant. Een basisschool wordt gezien als een (bijzonder) kwetsbaar object. Deze categorie wordt alleen toegelaten buiten de 100%-letaliteitsgrens. Deze ligt buiten het plangebied (donkerblauwe kleur op onderstaande afbeelding en zie ook de afbeelding in hoofdstuk 7). Binnen de 1%-letaliteitsgrens (lichtblauw) mag er strikt genomen wel een school gebouwd worden, maar dat is eigenlijk niet gewenst. Deze grens ligt wel over een deel van de locatie en neemt ongeveer 1.000 m² in beslag. Daardoor blijft binnen de oorspronkelijke grenzen van de locatie 2.193 m² over. Dat is te weinig, ook voor gestapelde bouw. De naastgelegen groenstrook zou dan nodig zijn voor de ontwikkeling.

Het beleid van de Veiligheidsregio Brabant Noord is overigens zelfs om nieuwe bijzonder kwetsbare objecten zoveel mogelijk te weren binnen 750 meter van een buisleiding met gevaarlijke stoffen (o.a. gasleiding), maar dat gaat verder dan ons eigen beleid. Een dergelijke drastische stap is niet nodig.

Het realiseren van de basisschool op deze locatie is wettelijk en juridisch waarschijnlijk wel mogelijk. Maatschappelijk gezien zijn er echter vraagtekens te stellen bij een potentiële keuze om hier te bouwen. Scholieren onder de 14 zijn verminderd redzaam. Dit is een kwetsbare groep die extra beschermd moeten worden. Het zou lastig uit te leggen zijn waarom we een nieuwe locatie binnen een gebied met een verhoogd risico willen realiseren en waarom het college en de raad dus kiest voor minder veiligheid, zeker als er alternatieve locaties voorhanden zijn.

Als toch gekozen wordt voor deze locatie dan wordt geadviseerd om zowel het gebouw als het schoolplein buiten de 1%-letaliteitsgrens te plaatsen.



Figuur 2: Veiligheidszones hogedruk gasleiding

4 Verwerving

4.1 Eigendomsituatie gemeente Heusden

- Heusden F 1180 gedeeltelijk
- Heusden F 1041
- Heusden F 1042

4.2 Erfdienstbaarheden

Het erfdienstbaarhedenonderzoek van het kadaster heeft uitgewezen dat er op het kadastraal perceel gemeente Heusden, sectie F, nummer 1042 een erfdienstbaarheid is gevestigd. Woordelijk staat er vermeld:

6. Wordt gevestigd ten laste van de aan de comparant -----
sub 2 toebedeelde onroerende zaak en ten behoeve van --
het naastgelegen perceel grond met daarop staande -----
loods aan de Herptseweg 4 te Oudheusden, kadastraal ---
bekend Gemeente HEUSDEN sectie F nummer 693, eigen- ---
dom van de besloten vennootschap met beperkte aan- ----
sprakelijkheid VAN DER STAAK HEVERSLO B.V., geves- ----
tigd 5256 NN Oudheusden Herptseweg 4, de erfdienst- ---
baarheid van uitweg om te komen van en te gaan naar ---
de openbare weg genaamd Herptseweg van en naar het ----
heersend erf, een en ander over de ter plaatse gele- --
gen uitweg en zoals deze uitweg thans reeds voor dat --
doel wordt benut. -----

Figuur 3: Erfdienstbaarheid Heusden F 1042



Figuur 4: Oude verkaveling (2010) met huisnummers

De loods gelegen aan de Herptseweg 4, is op dit moment niet meer aanwezig op het terrein. Het terrein is reeds in eigendom van de gemeente. De erfdienstbaarheid is derhalve door vermenging niet meer van toepassing. De erfdienstbaarheid dient wel doorgehaald te worden in de nieuwe akte. Bij de realisatie van het project dient men hier dus rekening mee te houden.

Verjaring: mogelijk is er sprake van verjaring van het gebruik van pad aan de noordzijde van het perceel. Het pad ontsluit de moestuin en de boomgaarden (Heusden F 415, 845, 846, 850). Mocht het gebruik meer dan 20 jaar zijn dan kan er sprake zijn van een ontstane erfdienstbaarheid van overweg. Nader onderzoek is hiervoor nodig.

4.3 Kettingbeding

In de eigendomsakte staat een kettingbeding, woordelijk staat er vermeld;

"1. Koper verklaart geen bezwaar te zullen maken indien er bebouwing zal plaatsvinden op het resterend gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Heusden sectie F nummer 691, hetwelk in eigendom toebehoort aan Frits van Bijnen Timmer- en Bouwbedrijf, gevestigd te Herpt, en welk gedeelte is gelegen vóór het bij deze akte overgedragen perceelsgedeelte. De bebouwing dient plaats te vinden overeenkomstig de bouwverordeningen en bouwvoorschriften van de Gemeente Heusden.

2. Indien het bij deze akte overgedragen perceelsgedeelte van gemeld kadasternummer 691 geheel of gedeeltelijk mocht worden vervreemd, economische eigendomsoverdracht daaronder begrepen, en er nog geen bouwvergunning of bebouwing heeft plaatsgevonden, zal koper gehouden zijn het onder 1 en 2 bepaalde aan de nieuwe verkrijger op te leggen en door deze te doen aannemen, terwijl in elke volgende akte van vervreemding van het bij deze akte overgedragen perceelsgedeelte de sub 1 en 2 genoemde bepalingen woordelijk moeten worden opgenomen, zulks op straffe van een boete van vijfen twintig duizend gulden (f 25.000, --) voor de overtreder."

Het kadastrale perceel Heusden F nummer 691 is overgegaan in Heusden F 1042 (eigendom van de gemeente Heusden) en Heusden F 1181 (eigendom van J.A. Schreuders). Op dit moment is de Frits van Bijnen Timmer- en Bouwbedrijf dus geen eigenaar meer van het betreffende perceel. De gemeente is in de tussentijd eigenaar geweest van het betreffende perceel, wat vervolgens is verkocht aan J.A. Schreuders. Er is dus geen sprake meer van een persoonlijk kettingbeding aan *Frits van Bijnen Timmer- en Bouwbedrijf*. Het perceel is op dit moment meer bebouwd dan de staat waarin het zich bevond toen het kettingbeding is gevestigd. Het lijkt erop dat er een minimale mogelijkheid bestaat dat dit kettingbeding kan worden uitgevoerd. Verdere bebouwing dient overigens getoetst te worden door de gemeente waardoor een bezwaar door de gemeente niet mogelijk is.

Risico

Zolang de percelen in eigendom zijn van de gemeente is er een minimaal risico. Bij de realisatie dient men rekening te houden dat dit kettingbeding is genoemd in de akte. Bij een overdracht dient men, indien mogelijk, dit kettingbeding door te halen. Als het niet lukt om het kettingbeding door te halen bij de notaris, kan er dus bebouwing op het naastgelegen perceel, dat eigendom is van de Schreuders, bij komen. Gezien het bebouwd oppervlakte zal de kans op meer bebouwing echter minimaal zijn.

4.4 Zakelijk recht en kabels en leidingen

Beide percelen zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B van de belemmeringenwet privaatrecht. Dit zakelijk recht is toegekend aan Gasunie Transport Services B.V.

In of nabij Heverslo liggen één of meer buisleidingen met gevaarlijke inhoud en/of kabels van grote waarde, waarvan N.V. Nederlandse Gasunie beheerder is. Er mogen geen machinale grondroeringswerkzaamheden worden verricht. Er is een wettelijke verplichting om vóór aanvang van de werkzaamheden graafmeldingen te doen.

Over een gedeelte van het perceel Heusden F 1042 loopt een gasleiding “Enexis gas hoge druk” Een gedeelte van het perceel Heusden F 1041 is een gasleiding “Enexis gas lage druk” gelegen. Tevens is in het plangebied een riool vrijverval gelegen.

Onder het naastgelegen pad lopen diverse leidingen;

- Enexis laagspanning
- KPN datatransport
- Enexis gas lage druk

4.5 Gemeentelijke beperkingen

Er zijn geen gemeentelijke beperkingen bekend betreffende het plangebied.

4.6 Pacht

Het plangebied is niet belast met gebruikers/contracten. De percelen zijn vrij te gebruiken.

4.7 Verplichting t.a.v. ontsluiting achterliggende moestuin/boomgaard

Ten noorden van het terrein Heverslo is een pad naar de bomenrij en de ontsluiting moestuin. Het pad is gelegen op het perceel in eigendom van de gemeente Heusden F 1180.

In 2016 zijn de gesprekken gevoerd om ten noorden van de bomenrij een ontsluiting te creëren voor de achterliggende moestuin/boomgaarden. Geschatte breedte circa 4 meter. Partijen zijn er met elkaar niet uitgekomen waardoor de plannen zijn gestrand in 2016.

4.8 Grondverkoop perceel ten noordoosten van locatie (tussen kerkhof en bestaande boerderij/woonhuis)

In 2016 zijn er onderhandelingen geweest over de verkoop van het gedeeltelijke perceel aan fruitteler en eigenaar boerderij/woonhuis. Het perceel heeft een agrarische bestemming waardoor de agrariër het kan inrichten met bomen en de woning eigenaar als moestuin. Deze gesprekken lopen al enige jaren maar zijn nu (tijdelijk) gestopt.

5 Ruimtelijk

5.1 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is opgenomen in de provinciale verordening ruimte. Onderhavig plangebied ligt in de zone van het bestaande stedelijk gebied, kern in het landelijk gebied. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de stedelijke structuur heeft de provincie verstedelijkingsbeleid opgesteld.

Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken. Daarnaast zijn een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten.

Belangrijk aandachtspunt in deze is dat in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. Voor onderhavig plan zijn de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden van belang.

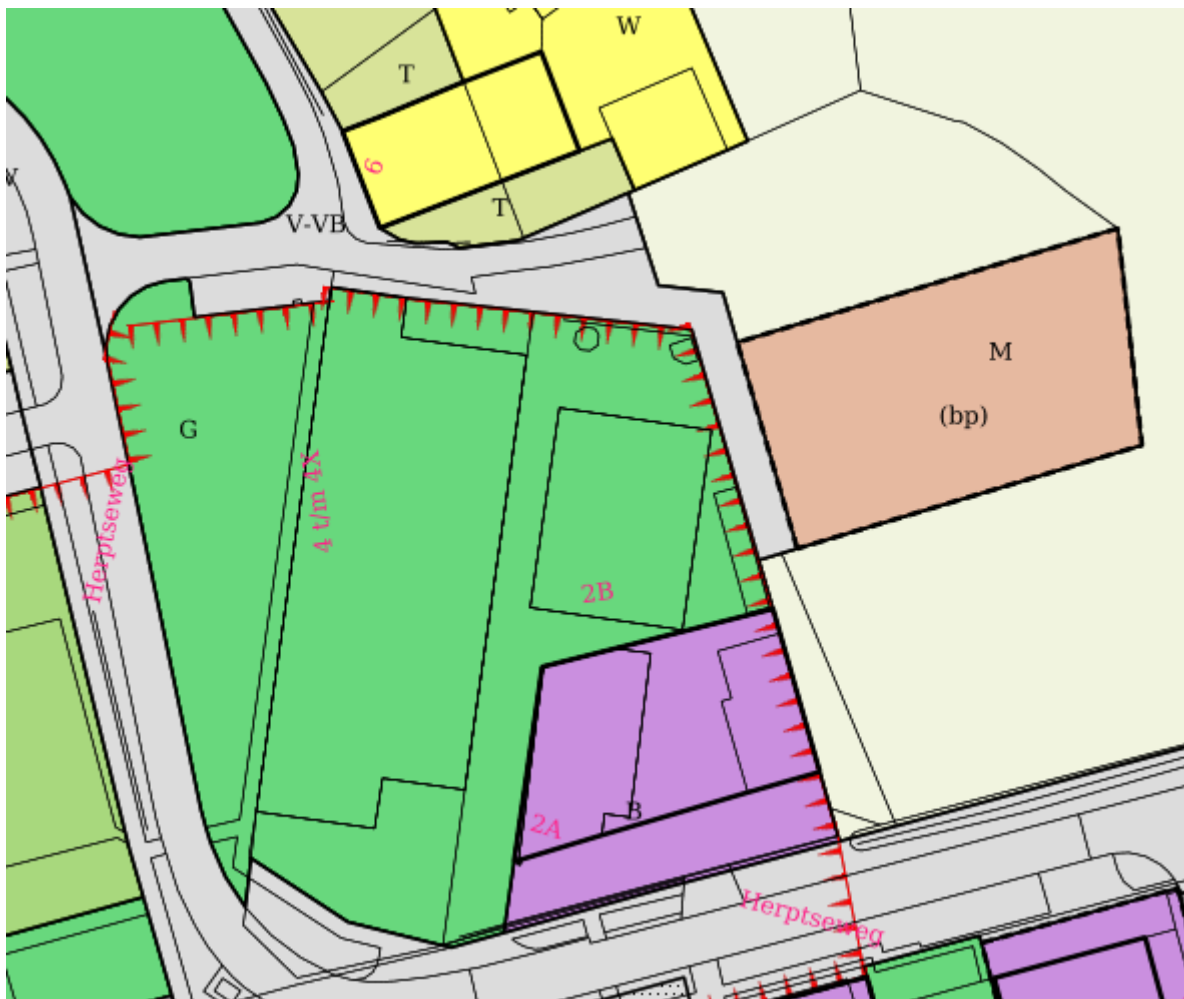
De Verordening Ruimte geeft geen aanvullende regels voor maatschappelijke voorzieningen in het bestaand stedelijk gebied. Het plan past daarmee binnen de verordening.

5.2 Gemeentelijk beleid

De ruimtelijke beleidstukken van de gemeente Heusden geven geen beleidsuitgangspunten voor een ontwikkeling. Ook staan er geen onderwerpen in met een raakvlak met de locatie of de functies.

5.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Oudheusden' de bestemming 'Groen'. Deze bestemming staat een basisschool niet toe. Het bestemmingsplan hanteert voor die functie de bestemming 'Maatschappelijk'.



Figuur 5: Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bevat geen wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming gewijzigd kan worden in de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor de verplaatsing van de basisscholen naar deze locatie zou de raad dus een nieuw bestemmingsplan moeten vaststellen.

5.4 Stedenbouwkundig

De locatie wordt soms gezien als onderdeel van de woonzorgzone die gevormd wordt door de Kasteellaan, maar is door de Herptseweg en de aanwezige bomen niet echt onderdeel van de Kasteellaan. Dat hoeft gezien de functie geen probleem te zijn, aangezien een school ook op zichzelf bereikbaar moet zijn. Nadeel is wel dat door de Herptseweg kinderen de drukke straat moeten oversteken. Door de openbare ruimte tussen kasteellaan en Herptseweg aan te pakken kunnen beide issues tegelijkertijd aangepakt worden.

Ingeklemd tussen meerdere functies, is het noodzakelijk dat het ontwerp recht doet aan al die functies. De naastgelegen garage is niet hoog en ligt nu vrij. Door ernaast te bouwen komt ook de garage beter tot zijn recht. De structuur van de Herptseweg richting het noorden is nu nog niet 'af'. Door de groenstrook over te laten vloeien in deze locatie en een koppeling te maken tussen de woningen en de bebouwing in het zuiden kan de school juist zorgen voor waarden toevoeging.

Daarvoor is wel de voorwaarde dat de bouwvorm en hoogte aansluiten op de verschillende bebouwing. Richting Herptseweg 9 zou de bebouwing lager moeten zijn. Een hoogteaccent in de oksel van de Herptseweg zorgt voor afronding van de Kasteellaan en een koppeling met de naastgelegen bedrijfsbebouwing. Door het schoolplein aan de westzijde te situeren kan de bestaande groenstructuur wellicht gehandhaafd blijven en kan het aanwezige groen benut worden. Door er een openbaar plein van te maken kan het meteen voorzien in een speelgelegenheid voor dit deel van Oudheusden.

Nadeel van ontwikkeling op deze locatie is de aanwezigheid van de (niet meer in gebruik zijnde) begraafplaats. Die zou door de ontwikkeling nog meer verstopt worden dan in de huidige situatie al het geval is. Door de weg ten noorden van de locatie anders in te richten, kan de toegang op de begraafplaats herkenbaarder worden.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

Het onderwerp archeologie is niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voor Oudheusden. Dit omdat het een conserverend bestemmingsplan is, in de zin van niet primair gericht op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Als die nieuwe ontwikkelingen wel aan de orde komen, zoals hier o.g.v. een wijzigingsbevoegdheid, is de gemeentelijke archeologische waarden en verwachtingenkaart van toepassing.

Het gebied heeft op de gemeentelijke archeologische waarden en verwachtingenkaart een archeologische waarde. Een klein deel daarvan is ten gevolge van het oude bebouwingslint. Een hiernaast gelegen kleine, en ondergeschikte, zuidwestelijke spie van het plangebied heeft een hoge verwachting op een archeologische waarde. De ontheffingsgrens voor het gebied met een archeologische waarde (> 90% plangebied) ligt op 100 m². Die van het stukje met een hoge verwachting op 500 m². Boven deze grenzen is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Uitgaande dat er bij bouwen, wegens vorstvrije aanleg van de fundering, dieper wordt gegraven dan de bijkomende algemene ontheffingsgrens van 50 cm minus maaiveld dient hier dus uitgegaan te worden van archeologisch onderzoek.

Nadat de archeologische kaarten waren vastgesteld bleek in de onmiddellijke nabijheid daadwerkelijk een archeologisch interessant gebied te liggen. Lang is hier vroeger een kasteel verondersteld geweest t.p.v. de naburige boomgaard. Non-destructief, geofysisch onderzoek ter plaatse leverde dat resultaat niet op. Wel bevat het terrein van de oude begraafplaats mogelijk de fundering van de voormalige protestantse kerk op dit terrein. Maar aanwijzingen voor een oudere kerk, een verdedigbare toren of andere kasteelresten op het kerkhof vond Onderzoeksbureau Vestigia niet uit de weerstandsmetingen af te leiden.¹ Het bureau ArcheoPro dat het geofysische onderzoek als “onderaannemer” uitvoerde dacht er iets anders over en stelde over de begraafplaats dat “gezien de zeer waarschijnlijke ligging van een gracht hier omheen, kan worden verondersteld dat op deze zelfde locatie het voormalige kasteel van Oud-Heusden gelegen heeft. De ligging hiervan zou dan overeenkomen met de locatie waarop op de kaart van Jacob van Deventer uit omstreeks 1550, een gebouw staat afgebeeld dat als kasteel geïnterpreteerd zou kunnen worden.”²

Dat is wel iets om rekening mee te houden voor betreffende planlocatie. En dat stelt Vestigia uiteindelijk ook. Eén van hun aanbevelingen tot vervolgstappen is namelijk dat: “Uitsluitel over het oudste kasteel en de middeleeuwse kerk kan verkregen worden door het geofysisch onderzoek aan te vullen met metingen op de andere percelen die grenzen aan het kerkhofterrein en enkele controlerende boringen op het kerkhof zelf. Een van deze terreinen ligt op dit moment braak en hier zijn nog niet eerder waarnemingen gedaan. Vestigia adviseert de gemeente in ieder geval archeologisch inventariserend vooronderzoek als voorwaarde voor verdere ontwikkeling van dit terrein op te nemen.” Met genoemd terrein wordt de planlocatie Heverslo bedoeld.

Samenvattend is de kans groot dat voor de planlocatie behalve booronderzoek, ook onderzoek met proefsleuven nodig is, en eventueel een opgraving. E.e.a. is ook mede afhankelijk van de mate van versturende invloed van de gesaneerde voormalige bebouwing van Heverslo. Mocht een opgraving uiteindelijk nodig blijken en plaatsvinden voor bebouwing dan hoeft dat niet direct tot bouwvertraging te leiden.

¹ Op zoek naar het eerste kasteel van Oud-Heusden. Enige conclusies en aanbevelingen naar aanleiding van het geofysisch onderzoek aan de Herptseweg, Oudheusden, gemeente Heusden, 2012

² ArcheoPro Archeologisch rapport Nr 11152 Kasteel Oud Heusden, Oud Heusden. Gemeente Heusden Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Geofysisch onderzoek met boorondersteuning, 2012

6.2 Cultuurhistorie

Uit bovenstaande moge al blijken dat de planlocatie Heverslo zich bevindt in een cultuurhistorisch belangrijk deel van Oudheusden. Temeer omdat Oudheusden i.h.a. weinig oudere cultuurhistorie kent. Aan en nabij de Herptseweg “zijn nog een oude monumentale boerderij met bijgebouw gelegen en een door een boomgaard omgeven ‘kerkhofje met nog 18 graven en 5 eenvoudige stenen. Op het terrein staan nog enkele groene relictten als een beukenhaag, ... en enkele oude bomen (o.a. beuken en kastanjes)³.’ De boomgaard wordt oostwaarts begrensd door een rechtgetrokken Oude Maasje. Aan de in het verlengde van de Kasteellaan gelegen Laagstraat (doodlopend gedeelte), is ook nog monumentale bebouwing aanwezig. Daarmee houdt het voor Oudheusden qua monumentale bebouwing wel op. De bebouwing aan de Kasteellaan zelf laat geen bijzondere indruk achter.”⁴

De cultuurhistoriekaart van de gemeente Heusden met bijbehorende tekstrapportage geeft geen extra bijzonderheden dan hier al genoemd. Wel dat het hier waarschijnlijk het oudste deel van Heusden en Oudheusden betreft want ‘Over de oorsprong van Heusden is bekend, dat het als een klein dorpje in de negende eeuw deel uitmaakte van de Karolingische gouw Teisterbant. Waarschijnlijk moet de locatie hiervan worden gezocht in het huidige Oudheusden, en wel aan de oostkant van de Kasteellaan. Bekend is namelijk, dat in 839 in Heusden een burcht werd verwoest door Noormannen, die waarschijnlijk op deze plek moet worden gezocht.

De begraafplaats heeft geen monumentale status, maar is wel cultuurhistorisch relevant. Daarover stelt de tekst bij de cultuurhistoriekaart het volgende:

“Waarschijnlijk heeft in de buurt van het kerkhofje en de naastgelegen boomgaard een vroeg soort kasteel gestaan, een zogenaamde motte. Het gaat daarbij om een omgracht terrein waarbinnen een wal met palissade heeft gestaan en daar weer binnen bevond zich een verdedigbare woontoren. Dit oudste kasteel is waarschijnlijk al in de twaalfde of dertiende eeuw verwoest. In maart 2012 is uit geofysischarcheologisch onderzoek duidelijk geworden, dat in de boomgaard zelf waarschijnlijk geen gracht heeft gelegen. Dit is wel het geval rondom het kerkhofje: aan drie zijden is een gracht aangetoond. Mogelijk behoorde deze toe aan het genoemde kasteel. Later kan dan binnen de gracht de vermelde kerk zijn gebouwd, of de kerk is de opvolger van een oudere kapel, die bij het kasteel heeft behoord.”

Samenvattend zijn hier in de directe omgeving cultuurhistorisch van belang: de oude monumentale boerderij met bijgebouw gelegen en het door een boomgaard omgeven kerkhofje met het verlegde Oude Maasje in de nabijheid. Evenals de begrenzing van het beschermd stadsgezicht vesting Heusden iets verderop. Deze is niet direct in het geding voor zover planvorming geen opvallende hoogbouw betreft.

6.3 Wensen

Bovengenoemde cultuurhistorische elementen werden voorheen voor een groot deel aan het zicht onttrokken door de storende bebouwing van Heverslo. Na sloop hiervan zijn deze elementen voluit in het zicht gekomen. De ruimtelijke inrichting van de planlocatie zou rekening moeten houden met de cultuurhistorische elementen aan de NO-zijde. Dit kan bijvoorbeeld door de bebouwing te concentreren aan de zuidzijde en de buitenruimte ten noorden hiervan.

Eerder genoemd onderzoeksbureau Vestigia vond n.a.v. het geofysisch onderzoek de kerkhoflocatie “een uitgelezen mogelijkheid om de ontstaansgeschiedenis van Heusden tastbaarder en beleefbaarder te maken. De uitstraling van het oude centrum van de nabijgelegen vesting Heusden

³ J. Stoelhorst, *Eenheid in Verscheidenheid, Erfgoednota gemeente Heusden 2011-2012 (concept)*, p. 27.

⁴ Kaders voor de gebiedsontwikkeling Kasteellaan. Red. Peter de Haan, 6 december 2012

drukt het oudst bewoonde deel van Heusden en omgeving – Oudheusden - momenteel sterk naar de achtergrond. Het beter zichtbaar maken van de geschiedenis van Oudheusden kan de identiteit en aantrekkingskracht van het dorp versterken. Het kerkhofterrein is een uitgelezen plek om die lange voorgeschiedenis te verbeelden, met informatiepanelen of andere vormen van visualisaties.”⁵

⁵ Op zoek naar het eerste kasteel van Oud-Heusden. Enige conclusies en aanbevelingen naar aanleiding van het geofysisch onderzoek aan de Herptseweg, Oudheusden, gemeente Heusden, 2012, p. 6.

7 Milieu

7.1 Natuurbeschermingwet

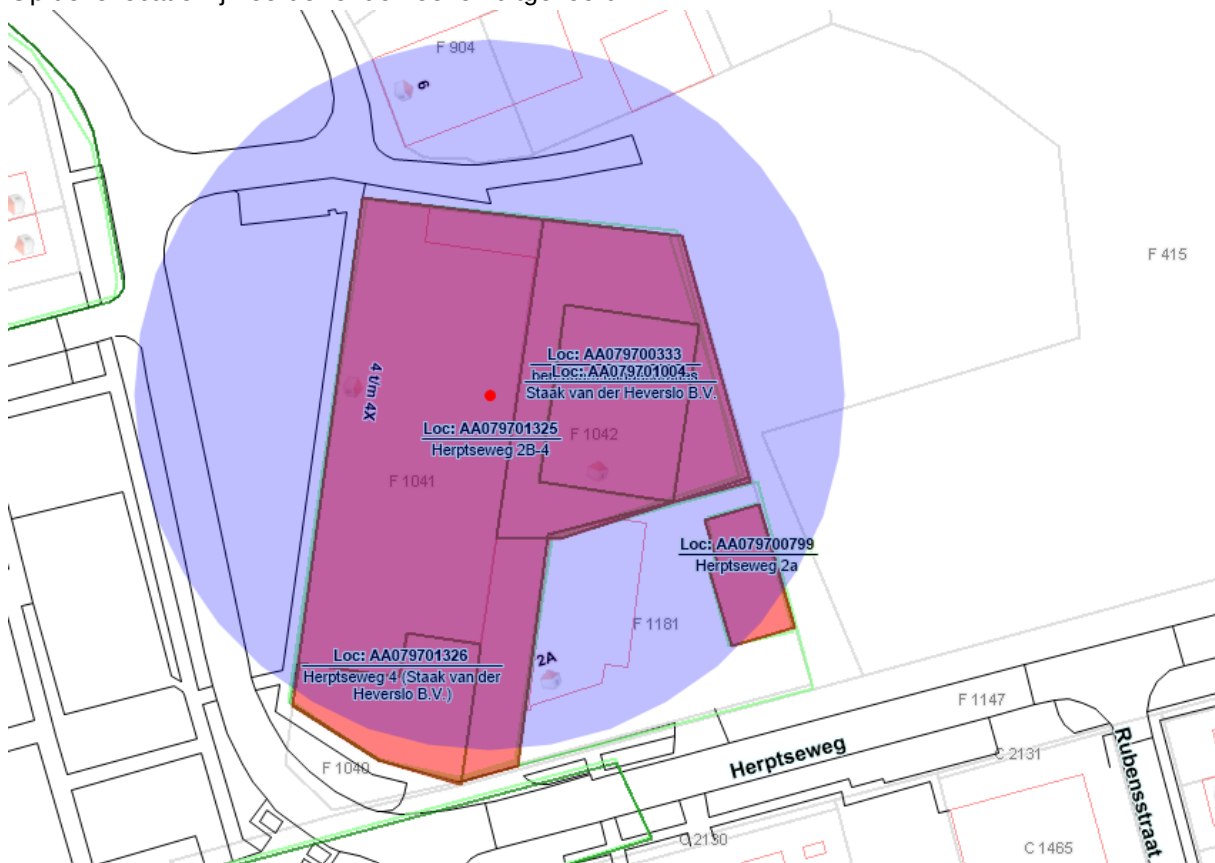
Stikstofdepositie door het project op Natura2000-gebieden moet worden getoetst. Indien een relevante stikstofdepositie wordt verwacht of bij een project van enige omvang moeten Aeriusberekeningen worden gemaakt.

Daarnaast haakt bij een aanvraag omgevingsvergunning de Wet natuurbescherming aan. Afhankelijk van de stikstofdepositie moet bij de provincie/ODBN een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) worden gevraagd. Om te kunnen beoordelen of een vvgb moet worden gevraagd, moeten tevens Aeriusberekeningen worden gemaakt.

Verder is het in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk om de locatie op voorhand te laten onderzoeken op de aanwezigheid van aanwezige soorten. Dit gebeurt allereerst door het uitvoeren van een quick-scan. Dit betreft een bureauonderzoek met een veldbezoek van de locatie op basis waarvan de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten wordt getoetst. Op basis van het advies en de uitkomsten uit deze quick-scan wordt al dan geen vervolgonderzoek uitgevoerd.

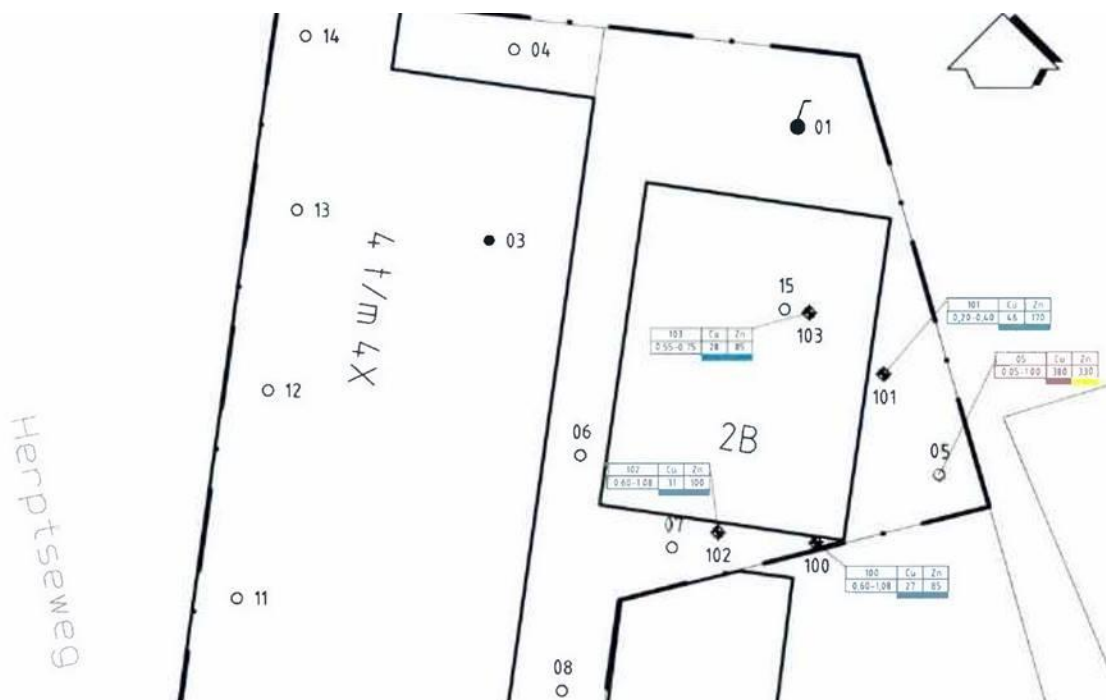
7.2 Bodem

Op deze locatie zijn eerder onderzoeken uitgevoerd:



Figuur 6: Kaart uitgevoerde bodemonderzoeken

Er is rapport van september 2011 bekend voor de hele locatie. Hieruit blijkt dat, naast lichte verhogingen van zware metalen, er een spot is waar de waarden voor koper boven de interventiewaarde zijn (minder dan 25 m3). De spot ligt uiterst oost (tegen boomgaard aan) dus vermoedelijk niet in een gebied waar ontwikkeld wordt. Mocht dat toch gebeuren, dan dient de grond te worden afgevoerd.



Figuur 7: Uitsnede kaart uitgevoerd bodemonderzoek

Blijkbaar heeft in 2012 een asbestsanering plaatsgevonden.

Aangeraden wordt om een bodemonderzoek uit te voeren voor de bouw (verkennend voor nog niet eerder onderzochte delen en actualiserend voor wat in 2011 is onderzocht).

Qua wegverkeersgeluid en lucht worden geen belemmeringen verwacht.

7.3 Hindercontour bedrijven

Onderstaande inrichtingen zijn aanwezig rondom de locatie:

- KPN gebouw Herptseweg 5a, SBI 61A. Telecommunicatiebedrijven cat. 1, met een richtafstand van 10 m. Geen belemmering voor de school.
- Gasdrukregel- en meetstation van Enexis is geen belemmering voor woningen plangebied.
- Gasontvangstation Herptseweg 7. Zie paragraaf over externe veiligheid.
- Hogedruk gasleiding. Ligt ten zuiden van de Herptseweg. Zie paragraaf over externe veiligheid.
- Schreuders Auto's, Herptseweg 2a, garagebedrijf met handel in auto's. SBI 451, 452, 454 cat. 2 met richtafstand 30 m. De omgeving/plangebied is gemengd gebied, zodat een afstand van 10 m (één afstandstap lager) vanaf de perceelsgrens van Schreuders tot gevoelige objecten mag worden aangehouden. De hindercontour ligt over het plangebied.
- Sporthal de Kubus, Kasteellaan 23, SBI 931-A cat. 3.1 met richtafstand 50 m. Gemengd gebied zodat een afstand van 30 m mag worden aangehouden. Afstand is ca 42 m. Geen belemmering voor de school.
- Begraafplaats. Nabij het plangebied ligt een oude begraafplaats. Normaal moet bij een begraafplaats, SBI 96031-2 cat. 1, ogv VNG-publicatie een richtafstand van 10 m en ogv Wet op de Lijkbezorging 20-30 m worden aangehouden. Richtafstand 10 m toepassen.

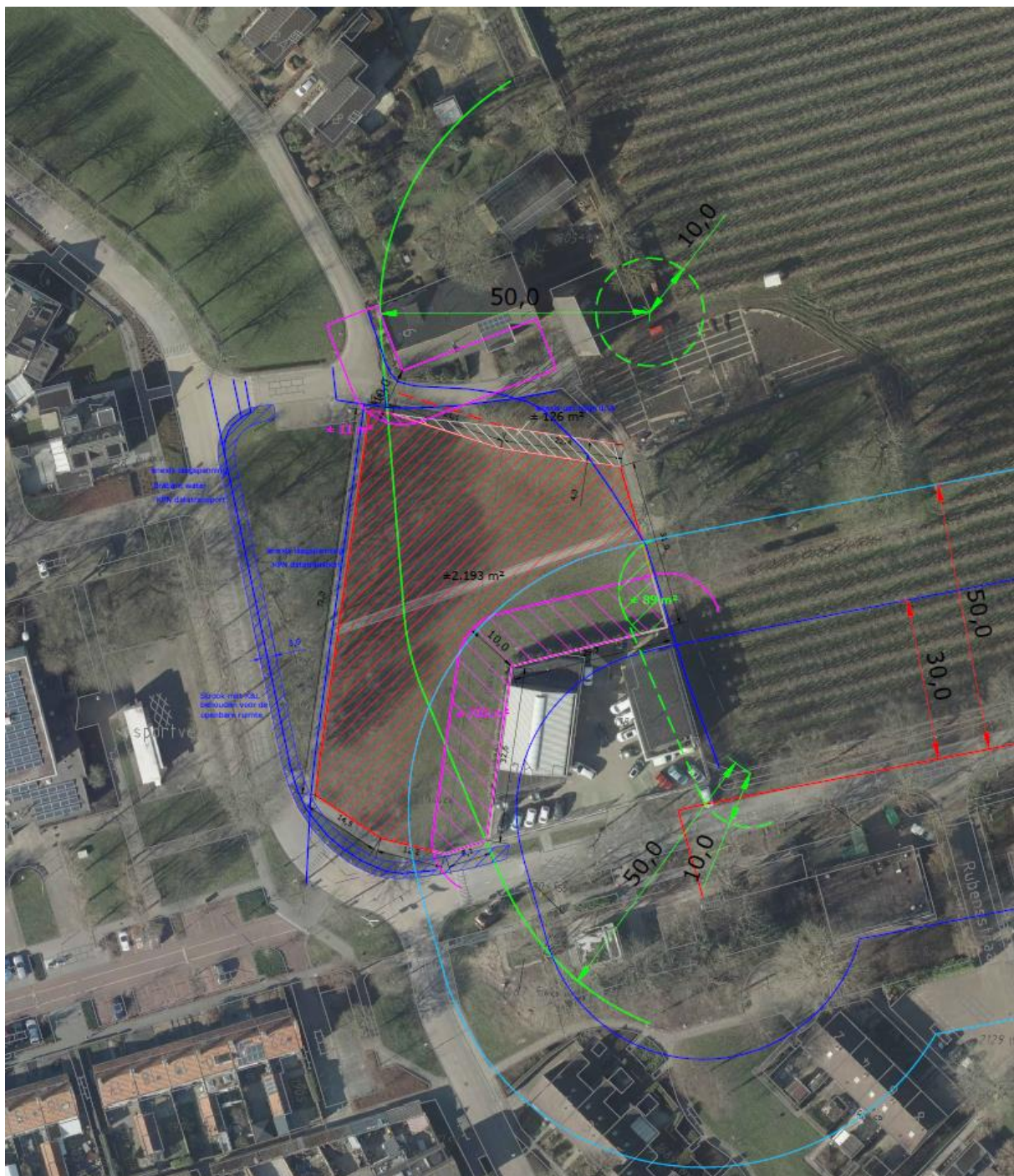
Een school is zelf ook een object met een hindercontour. In dit geval gaat het om 10 meter tot de dichtstbijzijnde woning (Herptseweg 6). Dat betekent dat slechts een zeer klein deel van het plangebied niet te gebruiken is.

Nabij het plangebied ligt ook een fruitteeltbedrijf. Activiteiten zoals soort teelt, wel/geen gebruik bestrijdingsmiddelen zijn niet bekend. Open teelt/fruitteelt wordt niet genoemd in de VNG-handreiking. Jurisprudentie (o.a. 201500060/1/A1, 2 december 2015) zegt hierover het volgende. "Toepassing van

de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, is in het algemeen niet onredelijk. Dit brengt echter niet reeds met zich dat een kortere afstand in een concreet geval niet redelijk zou kunnen zijn, indien aan deze afstand een deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd.”

In een vergelijkbare situatie zijn voornamelijk windrichting en de afbakening van het agrarische perceel bepalend gebleken. De overheersende windrichting in Nederland is zuidwest. De projectlocatie ligt ten zuidwesten van de fruitteelt en dus gunstig. Er is nog geen groenblijvende, hoge haag rondom de fruitteelt. Een dergelijke haag draagt bij aan het voorkomen van drift. Voorafgaand aan de ontwikkeling van de projectlocatie zou dus een dergelijke haag aangeplant moeten worden. Daarmee kan de hindercontour waarschijnlijk tot 10 meter teruggebracht worden.

Dit is echter wel een flinke stap en vereist de medewerking van de teler. Veel van de grond rond het agrarisch perceel is van de gemeente, maar zomaar een haag plaatsen past niet binnen de Heusdense kernwaarden. Daarnaast moet de toegankelijkheid van het perceel ook geborgd blijven en zal de teler deels ook op eigen terrein een haag moeten plaatsen. Zonder die maatregelen lijkt bouw van de basisschool op deze locatie niet mogelijk.



Figuur 8: Milieu en veiligheidscirkels

8 Civiel- en cultuurtechniek

8.1 Parkeren

In de directe nabijheid van het plangebied Heverslo is nauwelijks parkeercapaciteit aanwezig. Parkeren zal binnen het plangebied opgelost moeten worden. Let hierbij op dat bij de huidige school veel leerlingen door taxibusjes worden gehaald en gebracht. Het verdient vanuit verkeersveiligheid de voorkeur om deze te scheiden van het 'gangbare schoolverkeer'.

De Nota Parkeernormen Heusden is op 24 mei 2016 vastgesteld met daarin ook normen voor parkeerplaatsen bij onderwijslocaties. Voor het basisonderwijs wordt een norm aangehouden van 0,7 parkeerplaats per leslokaal, exclusief plaatsen voor Kiss & Ride en halen en brengen. Voor de situatie van de twee scholen met totaal (9 respectievelijk 6 =) 15 leslokalen betekent dit dat er 11 parkeerplaatsen nodig zijn, exclusief de plaatsen en ruimte voor de Kiss & Ride zone en halen en brengen. Voor De Leilinde moet rekening gehouden worden met extra voorzieningen en infrastructuur voor het taxiverkeer in verband met het regionale voedingsgebied van de school.

8.2 Hydrologisch neutraal / water / riolering

Grondwater fluctueert tussen 74 en 20 cm +NAP. Ondergrond lijkt vooral te bestaan uit zand waardoor infiltratiemogelijkheden voorhanden zijn. Er is geen verhard oppervlak aanwezig in de bestaande situatie. Deze locatie is ook niet meegerekend in de dimensionering van een toekomstig hemelwatersysteem in Oudheusden.

De insteek voor water zou moeten zijn dat het hemelwater op het eigenperceel verwerkt wordt. Er is geen ruimte om aan te sluiten op het hemelwatersysteem Oudheusden. Hierin is onvoldoende capaciteit beschikbaar voor al het aanwezige verhard oppervlak van de kern Oudheusden. Een tekort in het hemelwatersysteem zou dan vergroot worden.

8.3 Groenstructuur



Figuur 9: Uitsnede Groenstructuurplan

Het groen langs de Kasteellaan en Herptseweg zijn onderdeel van de groenstructuur/bomenstructuur in het gemeentelijke Groenstructuurplan. Dit groen vertegenwoordigt vanuit de stedenbouwkundige structuur, leefbaarheid de echte belangrijke groene waarden. Het betreft groen van een dusdanig niveau en omvang, dat het van belang is voor de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid maar zeker ook voor de nieuwe aanpak op basis van het integraliteitsprincipe (biodiversiteit en klimaatadaptatie). Een goede bescherming van dit groen is dan ook zeer belangrijk.

De grens van de locatie Heverslo ligt direct ten noorden van de beschermde groenstructuur aan de Herptseweg. Ontwikkeling van deze locatie zou geen gevolgen moeten hebben voor de groenstructuur hier. Het ontwerp kan met respect voor het groen gemaakt worden en daarmee aantasting voorkomen.

De grote bomen langs de noordelijke tak van de Herptseweg zijn niet in het Groenstructuurplan opgenomen en dus niet beschermd. Wel zijn ze waardevol, net als het openbaar groen waar ze in staan. Deze bomen zijn zowel een kans voor de ontwikkeling (voegen waarde toe), als een belemmering (beperken de bruikbare ruimte).

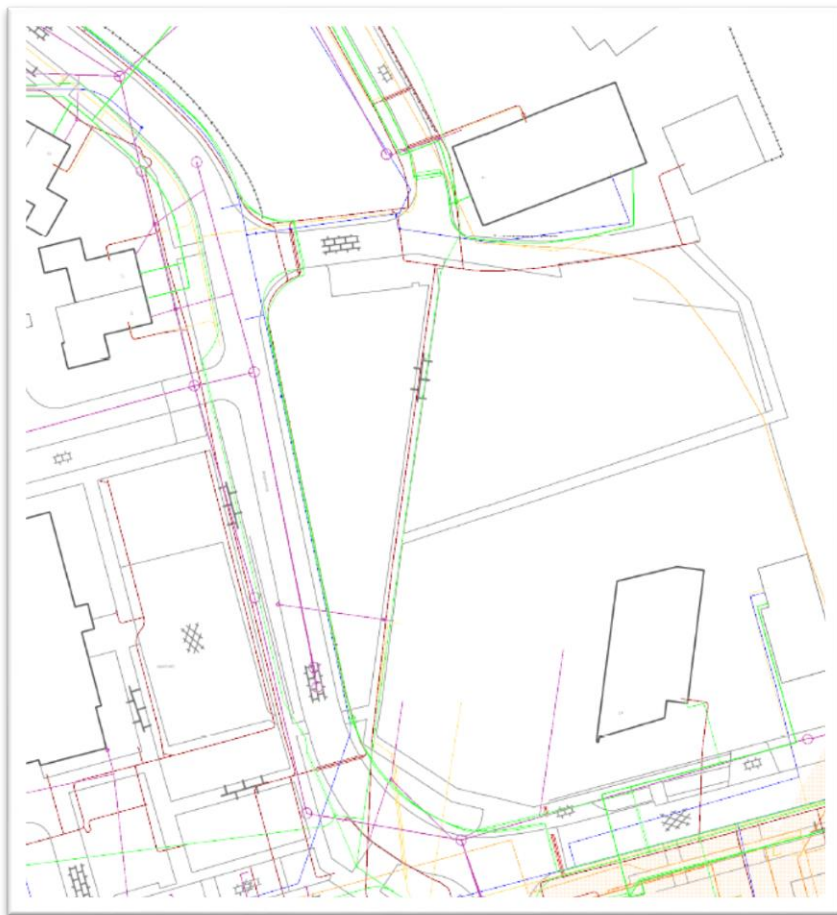
Groene schoolpleinen en duurzaamheidsagenda

Wat is er mooier en beter dan de toekomstige generatie op een leuke, uitdagende manier met concreet resultaat op het schoolplein, zich bewust te laten worden van de gevolgen van klimaatadaptatie en het belang van groen. Belangrijker nog is om te ontdekken, wat je zelf aan een aantal zaken kunt doen en hoe je deze meerwaarde op de schoolpleinen, maar ook in de eigen woonomgeving kunt creëren. Het doel is om dit uiteindelijk 'een manier van doen' te laten zijn en de waarden hiervan niet alleen op scholen, maar ook aan de keukentafel terecht te laten komen. Het aanleggen van een groen schoolplein moet dan ook het uitgangspunt zijn. Mogelijk dat hier nog een subsidie voor kan worden aangevraagd in het kader van het buurtfonds Noord-Brabant, "Schoolpleinen van de toekomst".

8.4 Kabels en leidingen

Enexis

Op het plangebied 1041 en 1042 liggen kabels en/of leidingen van Enexis. Hier zijn op dit moment geen restricties aan verbonden. Onder het pad over het terrein ligt wel een kabel van KPN of Ziggo datatransport en een laagspanningskabel van Enexis. Verwijderen kost circa € 40.000,-. Verder ligt er aan de oostzijde een gasleiding van Enexis met lage druk. Deze zullen verlegd moeten worden. Langs het gebouw 2c ligt een Hoge Druk gasleiding buiten bedrijf, wanneer de “bouwput” afgegraven wordt tot deze leiding zal Enexis deze leiding moeten verwijderen.



Figuur 10: Aanwezige kabels en leidingen

8.5 Ontsluiting

Er dient rekening te worden gehouden met bestaande bomen in de openbare ruimte en een minimale afstand van de kant verharding tot aan de bomen van 5,00 meter. De geprojecteerde locatie is zowel voor fiets- als gemotoriseerd verkeer prima bereikbaar. Voor leerlingen vanuit Oudheusden ligt betreffende locatie centraal. Ook voor leerlingen vanuit bijvoorbeeld de vesting Heusden en Herpt is de school goed bereikbaar. Een toegang tot de school vanaf de Herptseweg verdient extra aandacht. De Herptseweg heeft in vergelijking met de Kasteellaan een hogere verkeersintensiteit. Voetgangers en fietsers vanuit de woonkern Oudheusden dienen dan ook de relatief drukke Herptseweg over te steken wat in verband met verkeersveiligheid geen voorkeur heeft.