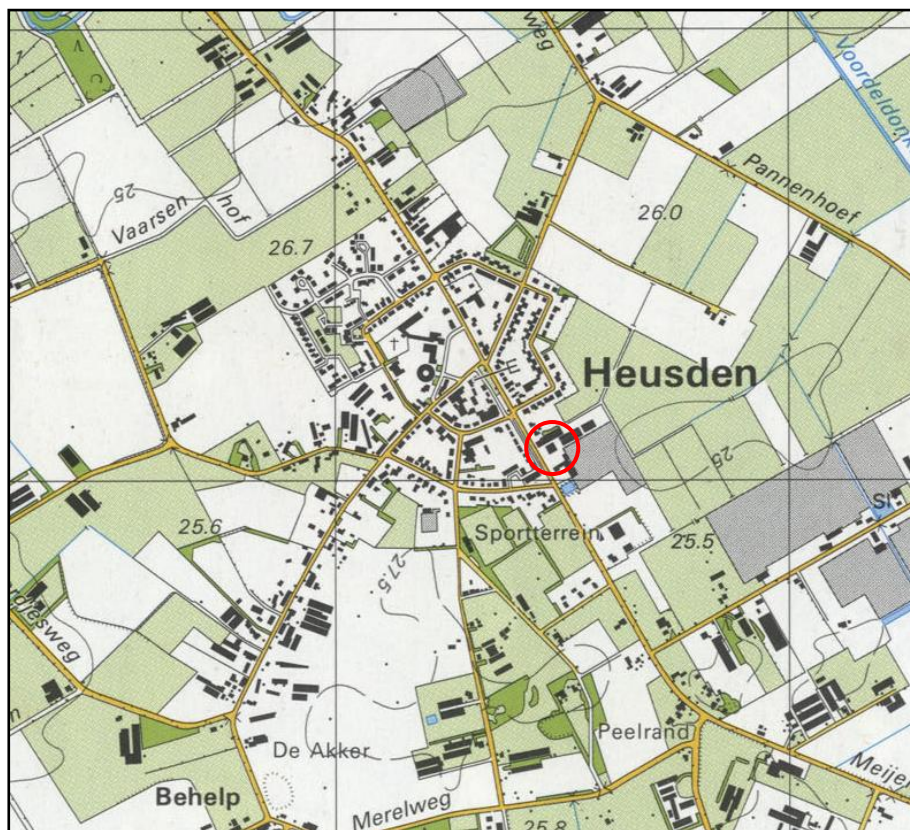


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING MEIJELSEWEG 17(A) TE HEUSDEN

GEMEENTE ASTEN



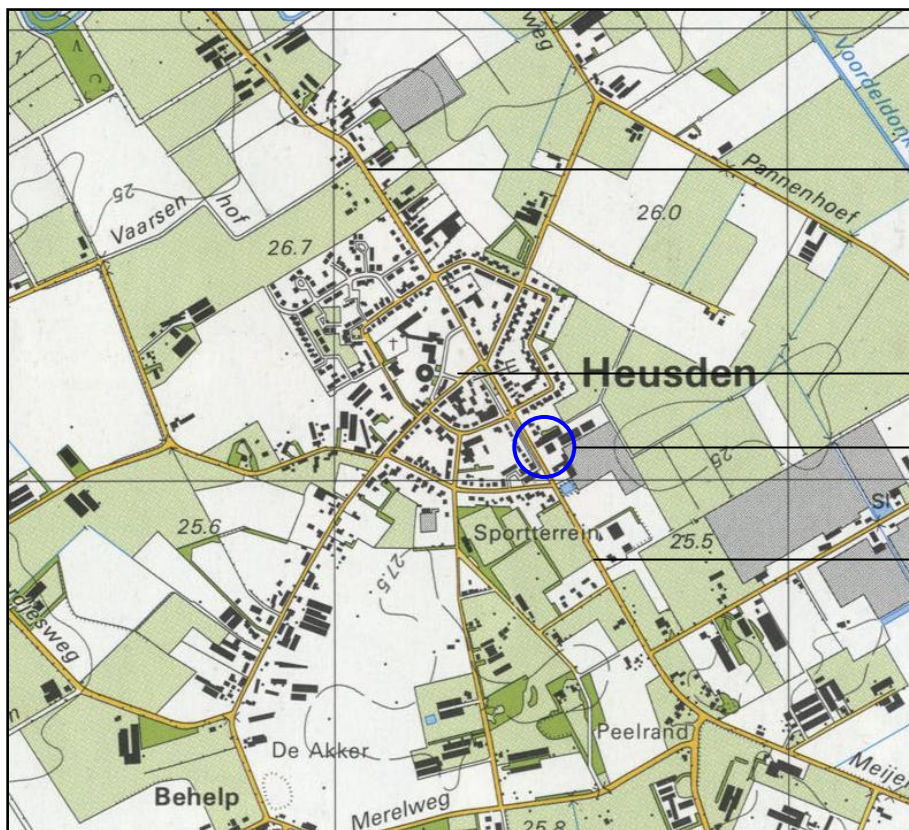
Gemeente Asten

**Ruimtelijke onderbouwing
Meijelseweg 17(a) te Heusden**

Eindhoven, 22 november 2011

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Voorgeschiedenis	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	5
2	GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	7
2.1	Gebiedsprofiel	7
2.2	Projectprofiel	10
3	BELEIDSASPECTEN	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	19
3.3	Conclusie	23
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid	26
4.3	Externe veiligheid	27
4.4	Luchtkwaliteit	28
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	29
4.6	Kabels en leidingen	31
4.7	Water	31
4.8	Flora en fauna	35
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	35
5	FINANCIËLE HAALBAARHEID	37
6	BESTEMMINGSWIJZIGING	39



Voorste Heusden

Vorstermansplein

Plangebied

Meijelseweg

Ligging plangebied



Dorpskern Heusden

Woning Meijelseweg 17

Situatie voorheen bestaand (agrarisch bedrijf) en plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op het perceel aan de Meijelseweg 17 te Heusden, kadastraal bekend als sectie P nummers 1794 en 1795. Op het perceel was tot voor kort een agrarisch bedrijf aanwezig, bestaande uit een bedrijfswoning met diverse stallen en loodsen. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt, de voormalige bedrijfswoning is verbouwd tot burgerwoning. Naast de voormalige bedrijfswoning is de realisering van een nieuwe burgerwoning voorzien. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het gebruik voor burgerwoning en de bouw van de extra woning in het nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Heusden mogelijk te maken is een goede ruimtelijke onderbouwing van het planvoornemen noodzakelijk. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft de gronden van het voormalige agrarische bedrijf Meijelseweg 17, voor zover deze als woonperceel voor de beide woningen (voormalige bedrijfswoning en nieuwe woning) en huiswei in het bestemmingsplan Heusden komgebied worden opgenomen. Het plangebied ligt aan de rand van de kern Heusden, gemeente Asten. Het onderhavige perceel ligt aan de Meijelseweg, die deel uitmaakt van de doorgaande route door de kern. In het westen wordt het plangebied begrensd door deze weg en de aan de overzijde daarvan gelegen woonbebouwing. Ten noorden van het plangebied liggen de percelen van woningen aan de Meijelseweg. Direct ten zuiden van het perceel bevindt zich een perceel waarop kassen en een bedrijfswoning zijn gesitueerd. Ten oosten van het plangebied ligt het buitengebied.

1.3 Voorgeschiedenis

Planvoornemen

Het planvoornemen betreft de bouw van een nieuwe woning op het perceel van het voormalige agrarische bedrijf Meijelseweg 17, naast de als burgerwoning gehandhaafde voormalige bedrijfswoning van dit bedrijf. De nieuwe woning wordt gesitueerd direct aan de Meijelseweg. Onderdeel van het planvoornemen is de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Meijelseweg 17. Deze zijn verplaatst naar de Gevlochtsebaan 20. Binnen het totale planvoornemen geldt de realisering van de extra woning als compensatie voor de in het kader van de verplaatsing en ontmanteling van het bedrijf aan de Meijelseweg 17 te maken kosten.

Grondverwerving

In 2006 heeft de gemeente Asten van de initiatiefnemer van het planvoornemen een groot deel van de gronden behorende bij het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer gekocht ten behoeve van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Heusden Oost. Daartoe is destijds een overeenkomst gesloten, waarin ook een aantal voorwaarden met betrekking tot de locatie Meijelseweg 17 waren opgenomen. Deze zagen onder meer op:

- de verplichting voor de initiatiefnemer om op het resterende perceelsgedeelte aan de Meijelseweg uiterlijk 31-12- 2010 alle aanwezige gebouwen, met

uitzondering van het woongedeelte van de boerderij, te hebben gesloopt. De kosten van de sloop komen voor rekening van de initiatiefnemer;

- de inspanningsverplichting voor de gemeente Asten om alles dat redelijkerwijs binnen haar mogelijkheden ligt, te doen om medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging en aan het verstrekken van de benodigde bouwvergunningen voor zowel de verbouw van de bestaande boerderij alsmede voor een nieuw op te richten woning met ieder één bijgebouw langs de Meijelseweg alsmede voor de bouw van een stalling met een oppervlak van maximaal 100 m² op het bij de initiatiefnemer in eigendom blijvend gedeelte van het perceel;
- de intrekking van de milieuvergunning op de locatie Meijelseweg 17 door de initiatiefnemer op het moment van de feitelijke verplaatsing van het bedrijf, doch uiterlijk voor 31 december 2010.

Aan de verplichting tot intrekking van de milieuvergunning en sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen is door de initiatiefnemer inmiddels voldaan. De inspanning die de gemeente Asten inmiddels heeft geleverd om de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken zijn hierna beschreven onder Vrijstellingsprocedure.

Vrijstellingsprocedure

In 2007 is door de initiatiefnemer bij de gemeente Asten een aanvraag ingediend voor het oprichten van de woning aan de Meijelseweg 17a te Heusden. In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Asten 1998" is aan deze locatie de bestemming 'agrarische bedrijven' toegekend (zie ook paragraaf 3.2). De tot 'agrarische bedrijven' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van agrarische doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen. De realisering van een nieuwe vrijstaande woning, die niet gekoppeld is aan een agrarisch bedrijf, is in beginsel niet mogelijk.

Ten einde het realiseren van een vrijstaande woning toch mogelijk te maken heeft de gemeente Asten een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de toen geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gevolgd. Geoordeeld was dat de woonfunctie goed binnen de functionele opbouw van de omgeving paste, het straatbeeld door het verdwijnen van de stallen aanzienlijk zou verbeteren en de hinder veroorzaakt voor de woonomgeving uit de bebouwde kom van Heusden zou verdwijnen. Planologisch zou het initiatief geen belemmeringen ondervinden of problemen veroorzaken.

In 2007 nog is door de gemeente Asten het voornemen bekendgemaakt om met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 19, tweede lid, van de WRO, medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning aan de Meijelseweg 17a. Daarop is tegen dit voornemen een zienswijze ingediend. Deze is destijds door de gemeente niet gehonoreerd.

Bij besluit van 12 februari 2008 heeft de gemeente Asten, ten behoeve van het oprichten van een woning met bijgebouw aan de Meijelseweg 17a, de gevraagde vrijstelling (en bouwvergunning) verleend. Bovendien is onthefing van de ingevolge de Wet geluidhinder geldende grenswaarde verleend tot 56 dB(A). Daarbij is tevens het in de zienswijze verwoorde bezwaar tegen de bouw van de woning ongegrond verklaard.

De indiener van de zienswijze is vervolgens tegen dit besluit in beroep gegaan bij de rechtbank. Op 11 mei 2011 heeft de Rechtbank 's-Hertogenbosch in deze zaak uitspraak gedaan. Daarbij heeft de rechtbank het bestreden besluit van de gemeente Asten vernietigd en bepaald dat de gemeente een nieuw besluit dient te nemen met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen.

In de overwegingen om te komen tot de beslissing is de rechtbank met name ingegaan op de vraag of het plangebied is gelegen binnen of buiten de bebouwde kom van Heusden. Dit, omdat de gemeente haar besluit tot vrijstelling baseerde op het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 16 mei 2006, waarbij categorieën van gevallen werden vastgesteld waarin het mogelijk is om, met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de WRO, vrijstelling te verlenen. Op grond van dit besluit kon, onder bepaalde voorwaarden, onder meer vrijstelling worden verleend voor het realiseren van een of meer woningen, met inbegrip van bijgebouwen, op gronden in de bebouwde kom. In het beroep werd de ligging binnen de bebouwde kom betwist.

De rechtbank heeft uiteindelijk geoordeeld dat ter plaatse geen sprake is van bebouwde kom. Op basis van eerdere jurisprudentie en toepassing daarvan op het plangebied, komt de rechtbank tot de conclusie dat de bebouwde kom aan de oostzijde van de Meijelseweg ophoudt na de woning Meijelseweg 15. Daar de woning als gelegen in het buitengebied moet worden beschouwd, was de gemeente niet bevoegd om met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de WRO vrijstelling te verlenen voor het bouwplan. Het besluit is daarop vernietigd onder de toevoeging dat door de gemeente Asten hierover een nieuw besluit moet worden genomen.

Milieuvergunning ingetrokken

In het kader van het planvoornemen is in een eerder stadium, te weten op 9 januari 2007, op verzoek van de initiatiefnemer al door burgemeester en wethouders van Asten de milieuvergunning voor het agrarisch bedrijf Meijelseweg 17 ingetrokken. Het bedrijf bezat de rechten om ter plaatse 83 melkkoeien inclusief jongvee en 793 mestvarkens te houden. Bij de intrekking is verder bepaald dat zodra de inrichting aan de Gevlochtsebaan 20 gereed was en in werking de mestkelders bij de vrijgekomen stallen en de bijbehorende voedersilo's dienden te zijn geledigd en gereinigd. Aan deze voorwaarde is inmiddels voldaan.

Sloop- en bouwvergunningen verleend

Op basis van de verleende sloop- en bouwvergunningen en vrijstelling heeft de initiatiefnemer een aanvang gemaakt met de uitvoering van het planvoornemen. Alle agrarische bedrijfsbebouwing en de bijbehorende bouwwerken zijn inmiddels gesloopt en verwijderd. Daaronder ook de stallen die deel uitmaakten van de boerderij met de bedrijfswoning. De resterende bedrijfswoning is vervolgens verbouwd tot individuele burgerwoning. Bij deze woning is inmiddels ook de stal (paardenstal), met een oppervlak van 98 m², gebouwd.

Daarnaast is gestart met de bouw van de nieuwe woning. De bouwput werd gemaakt en de kelder gestort. Vervolgens is de bouw stil gelegd in afwachting van de beslissing van de rechtbank.

Bestemmingsplan Heusden komgebied

Gelet op de uitspraak van de rechtbank en de inspanningsverplichting die de gemeente is aangegaan richting de initiatiefnemer, zijn door de gemeente Asten de mogelijkheden gezien om zo snel mogelijk een nieuw bestemmingsplan voor de realisering van de woning op te stellen. Daaruit bleek het meenemen van het planvoornemen in het bestemmingsplan Heusden komgebied de snelste weg om tot vastlegging van het planvoornemen in een bestemmingsplan te komen.

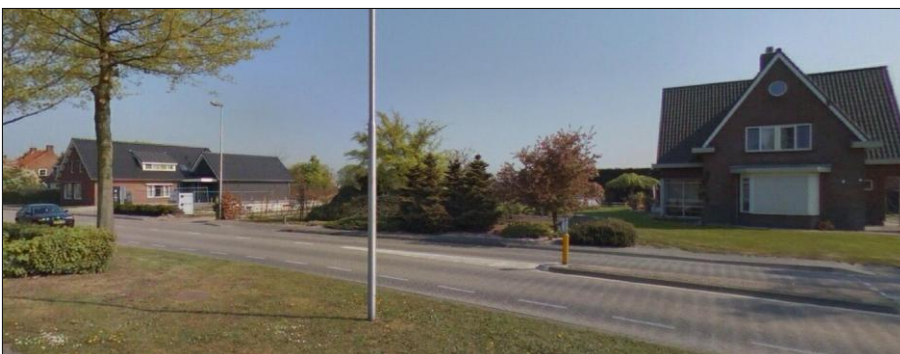
Op het moment dat de keuze voor opname in het bestemmingsplan Heusden komgebied werd gemaakt had dit plan al als ontwerp ter inzage gelegen. De vaststelling was aanstaande. Bij de keuze is verder overwogen dat het planvoornemen al een vrijstellingsprocedure had doorlopen en daarom het planvoornemen bij belanghebbenden al bekend was.



Voorgrond bouwput nieuwe woning, achtergrond paardestal



Meijseleweg met rechts verbouwde voormalige bedrijfswoning



Links verbouwde voormalige bedrijfswoning, rechts bedrijfswoning Meijseleweg 19



Entree glastuinbouwbedrijf Meijseleweg 19

Situatie bestaand, na sanering agrarisch bedrijf met bouwput nieuwe woning

Belanghebbenden zijn ook in de gelegenheid geweest hun bezwaren tegen het planvoornemen kenbaar te maken. Derhalve zijn ook de bezwaren tegen het planvoornemen bekend. Op basis daarvan is geoordeeld dat het planvoornemen wel in het bestemmingsplan Heusden komgebied meegenomen kon worden, ondanks dat dit al in ontwerp ter inzage had gelegen. In de ruimtelijke onderbouwing van het planvoornemen worden de bezwaren ook aan de orde gesteld en worden deze weerlegd.

Bijkomend argument voor het meenemen van het plangebied in het bestemmingsplan Heusden komgebied is het feit dat de betreffende gronden geen deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied en ook niet zijn meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie Heusden Oost. Door het plangebied nu mee te nemen in het bestemmingsplan Heusden komgebied wordt voorkomen dat ter plaatse een 'witte vlek' resteert, waarop een verouderd bestemmingsplan van toepassing is. Gelet op de ligging van de beide woningen (voormalige bedrijfswoning en nieuwe woning) in de rij bestaande burgerwoningen aan de Meijelseweg, ligt het voor de hand de woningen in hetzelfde bestemmingsplan, zijnde het plan voor het komgebied van Heusden op te nemen. Daarbij kan de begrenzing van de woonbestemming voor de beide woningen afgestemd worden op de begrenzing van die bestemming bij de bestaande woningen.

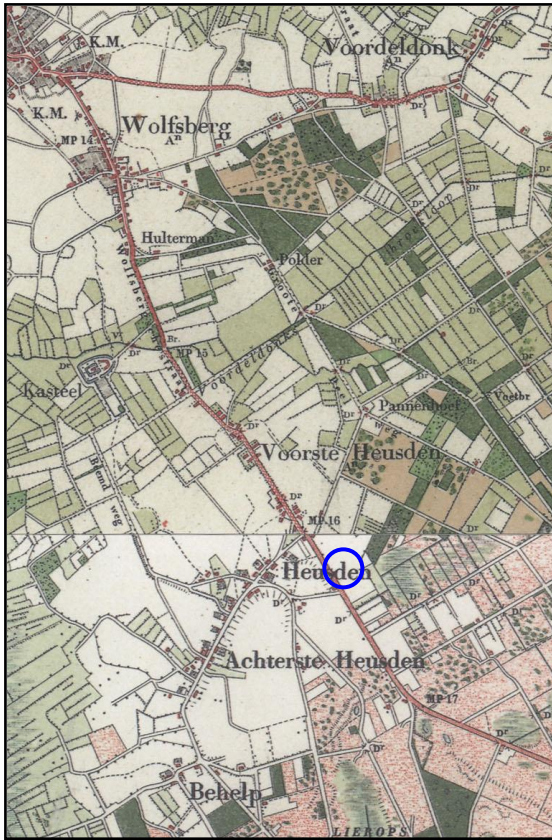
1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 1998', dat door de raad van de gemeente Asten is vastgesteld op 5 december 1998 en dat door G.S. gedeeltelijk is goedgekeurd op 6 juli 1999 en partieel herzien door het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 1998, herziening 2003', vastgesteld door de raad op 20 april 2004 en goedgekeurd door G.S. op 2 november 2004. De gronden waarop het planvoornemen betrekking heeft, zijn bestemd als 'Agrarisch gebied' deels tevens als 'concentratiegebied glastuinbouw'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische doeleinden met bijbehorende voorzieningen, zowel in de vorm van agrarische bodemexploitatie als ten behoeve van glastuinbouwbedrijven. Het is binnen de bestemming toegestaan om nieuwe bedrijfsgebouwen en kassen op te richten. Nieuwe bedrijfswoningen mogen niet opgericht worden, behoudens via een vrijstelling.

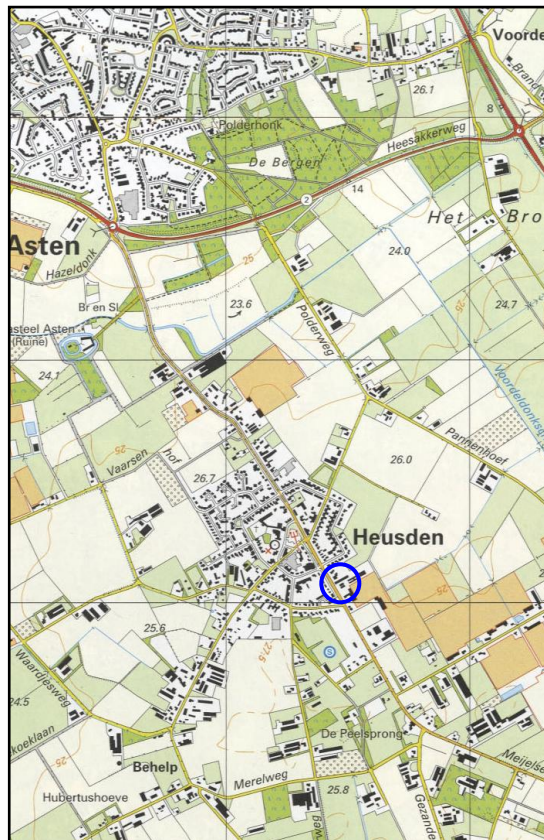
Het oprichten van een woning op het onderhavige perceel is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De gronden zijn uitsluitend bestemd voor agrarische bedrijven met bijbehorende bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen, en niet voor de functie wonen. Er is geen sprake van een woonbestemming. Functioneel gezien is de realisering van een nieuwe vrijstaande woning, die niet gekoppeld is aan een agrarisch bedrijf, derhalve niet mogelijk. Eveneens is feitelijk het handhaven van de voormalige bedrijfswoning zonder relatie met een bijbehorend agrarisch bedrijf juridisch niet correct. Ook uit dit oogpunt is aanpassing van de bestemming wenselijk.

1.5 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

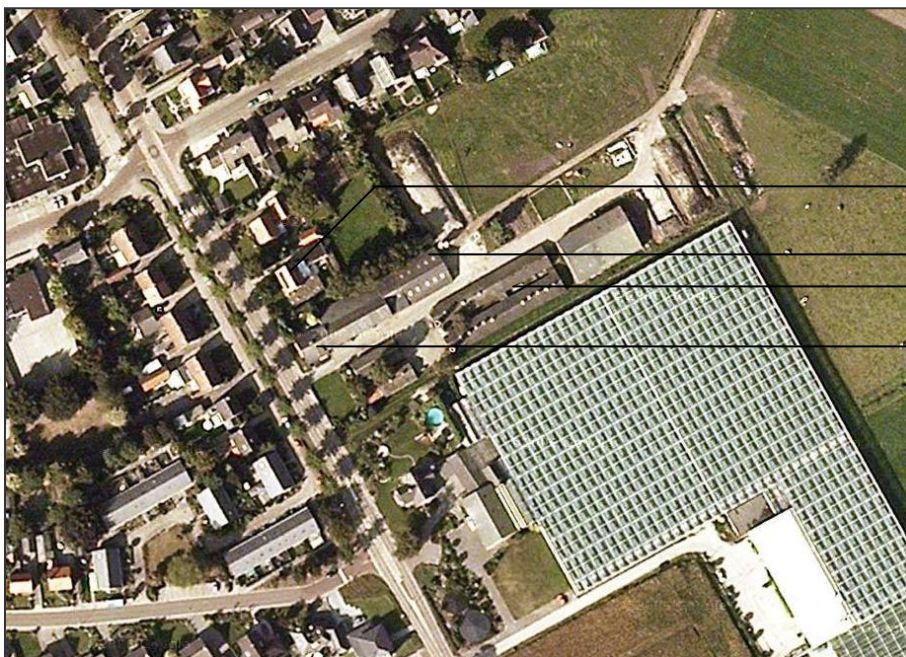
In hoofdstuk 2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid van provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de financiële haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling behandeld. De motivering voor de bestemmingswijziging is opgenomen in hoofdstuk 6.



Kaartbeeld circa 1900



Kaartbeeld 2003



Rijte woningen oostzijde Meijelseweg

Stallen

Woning Meijelseweg 17

Luchtfoto plangebied

GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Ruimtelijk

De kern Heusden ligt op een brede dekzandrug en is ontstaan uit een viertal laatmiddeleeuwse gehuchten. Deze gehuchten (Voorste Heusden, Middelste Heusden, Achterste Heusden en Behelp) lagen aan een doorgaande route van Asten richting Weert en vormden een doorgaand lint van bebouwing aan deze route. In de loop der jaren zijn deze vier gehuchten aan elkaar vastgegroeid. In 1921 is in het dorp de Heusdense kerk gebouwd waarmee het Vorstermansplein een centrale plek in het dorp is geworden.

De oude structuur is in de huidige situatie gedeeltelijk nog herkenbaar aanwezig. Delen van het oude lint, met name aan de Voorste Heusden en aan de Antoniusstraat, zijn nog zichtbaar. In de knoop die rond de kerk is ontstaan, heeft opvulling van de oksels tussen de wegen plaatsgevonden. Deze knoop vormt tegenwoordig het centrum van het dorp. Rond deze knoop zijn enkele planmatige uitbreidingen van recenter datum uitgevoerd. De Antoniusstraat maakt deel uit van het oorspronkelijke lint en is van oudsher een belangrijke ontsluitingsweg voor Heusden. Deze weg heeft zijn vroegere verkeersfunctie voor een groot deel verloren. De belangrijkste ontsluitingsroute van Heusden bestaat tegenwoordig uit de route Voorste Heusden-Meijelseweg.

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing ligt aan de oostzijde van de Meijelseweg, aan de rand van het stedelijk gebied van Heusden. De directe omgeving bestaat uit de kern van het kerkdorp Heusden en het buitengebied met zijn akkers en weilanden. De kern Heusden wordt gekenmerkt door een concentrische opbouw, waarbij ondermeer de Meijelseweg en de Heikamperweg vanuit het centrum richting het buitengebied lopen. De Meijelseweg is daarbij onderdeel van de hoofdontsluitingsstructuur van Heusden.

Het plangebied ligt aan de zuidwestelijke entree van de kern Heusden, waar het agrarische buitengebied plaatsmaakt voor de woongebieden van de kern. Gezien vanaf de dorpskern van Heusden verandert het straatbeeld langs de Meijelseweg. De dorpskern is relatief dicht bebouwd maar in de richting van het buitengebied staat de bebouwing minder dicht opeen, totdat de straat overgaat in een agrarische weg, waaraan kleine clusters van gebouwen staan op grotere afstand van elkaar. Hier zijn naast woningen met name agrarische bedrijven te vinden.

Aan de westzijde van de Meijelseweg, tegenover het plangebied, is één van de woonbuurten van Heusden gesitueerd, waar woningen in verschillende typologieën voorkomen. Ten oosten van de Meijelseweg staat hier een enkele rij vrijstaande woningen. De voormalige bedrijfswoning op het onderhavige perceel maakt hier deel van uit. Aan de achterzijde van deze percelen ligt het buitengebied. Momenteel worden plannen ontwikkeld om in dit buitengebied de woningbouwlocatie Heusden Oost te ontwikkelen.



Woning Meijelseweg 17 met stalgedeelte
(stalgedeelte is gesloopt)



Woning en stallen op perceel Meijelseweg 17
(stallen zijn gesloopt)



Zuidelijk gedeelte perceel Meijelseweg 17



Perceel Meijelseweg 19



Meijelseweg met woning Meijelseweg 19



Meijelseweg met rechts Meijelseweg 19

Situatie bestaand, voorafgaand aan sanering agrarisch bedrijf

De rij woningen bestaat uit vrijstaande woningen met een hoogte van één bouwlaag met kap. De woningen hebben een individuele architectuur. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn niet in één rooilijn gebouwd. Door de verspringende rooilijnen ontstaat langs de Meijelseweg een typisch dorps straatbeeld.

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een aantal grootschalige kassen in het agrarische gebied. Op het perceel Meijelseweg 19, direct ten zuiden van het plangebied, staat een kas met bedrijfswoning. Het karakter van het buitengebied ten oosten en zuidoosten van Heusden wordt bepaald door de afwisseling van het open agrarisch landschap met grootschalige kassenbouw.

Het plangebied bestaat uit het perceel van de bestaande woning aan de Meijelseweg 17. Op dit perceel, dat voorheen een agrarische functie had, staat één woning direct aan de weg. Daarnaast is op het perceel inmiddels de in de overeenkomst met de initiatiefnemer opgenomen stalling van maximaal 100 m² gerealiseerd in de vorm van een paardenstal. De woning Meijelseweg 17 heeft een hoogte van één bouwlaag en is voorzien van een kap met een kaprichting die loodrecht op de Meijelseweg staat. De woning is opgetrokken uit rode baksteen en is gedekt met grijze gebakken pannen. De woning staat relatief dicht aan de weg in vergelijking met de woningen op de belendende percelen.

Het plangebied is verder vrij van bebouwing en in gebruik als tuin en huiswei. Naast de woning Meijelseweg 17 is thans de bouwput met kelder van de in aanbouw zijnde woning Meijelseweg 17a gelegen. De bouwactiviteiten zijn hier, zoals reeds aangegeven stilgelegd.

Functioneel

Het plangebied heeft momenteel een woonfunctie. Voorheen had het perceel een agrarische functie als melkvee- en vleesvarkensbedrijf. Deze functie is inmiddels van het perceel verdwenen en de milieuvergunning van het bedrijf is ingetrokken. Gekoppeld aan deze sanering van het agrarische bedrijf was de omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisering van een extra woning, beiden binnen de bestemming Wonen. Door aan het plangebied de woonbestemming toe te kennen is het niet langer mogelijk ter plaatse weer agrarische bedrijfsactiviteiten op te starten. Dit is gelet op de ligging nabij de bestaande woningen in de kern Heusden en op korte afstand van de woningbouwlocatie Heusden Oost niet gewenst. De mestvarkens- en rundveehouderij veroorzaakte onder andere ernstige stankhinder voor de omgeving (woningen nabij Meijelseweg en aan Vlinkert). Op basis van de destijds geldende normen diende de afstand tussen de stallen en woningen minimaal 233 m te bedragen teneinde stankhinder in voldoende mate te beperken. De dichtstbijzijnde woning lag echter op een afstand van slechts 8 m.

In de omgeving van het plangebied komen voornamelijk de functies wonen en agrarische bedrijvigheid voor. In de kern van Heusden, ten noorden en westen van het plangebied, overheerst de functie wonen. Daarnaast heeft het buitengebied ten oosten en zuiden van het plangebied voornamelijk een agrarische functie, in combinatie met wonen (al dan niet in de vorm van bedrijfswoningen). Meer specifiek is het gebied ook bestemd als glastuinbouwconcentratiegebied. Ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich dan ook grootschalige kassencomplexen.

De realisering van een extra woning is functioneel gezien passend. Zowel in de dorpskern van Heusden als in de bebouwing langs de Meijelseweg komt de functie wonen overal voor. Daarnaast wordt aan de achterzijde (oostzijde) van het plangebied de woningbouwlocatie Heusden Oost ontwikkeld.

Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is direct bereikbaar vanaf de Meijelseweg, die deel uitmaakt van de doorgaande route door de kern Heusden. Via deze weg zijn in het noordwesten de kern Asten en de Heesakkerweg, die ten zuiden van Asten ligt, bereikbaar. Via de Heesakkerweg zijn de provinciale weg N 279 en de snelweg A 67 bereikbaar.

De dichtstbijzijnde bushalte ligt op loopafstand van het plangebied, aan de Meijelseweg. Vanaf deze halte vertrekken buurtbussen richting Deurne en Someren. De treinstations in Deurne en Helmond zijn bereikbaar na een overstap in Asten.

De voorzieningen die in de kern van Heusden liggen, zijn op korte afstand van het plangebied gesitueerd. Met de fiets of te voet zijn deze voorzieningen gemakkelijk bereikbaar.

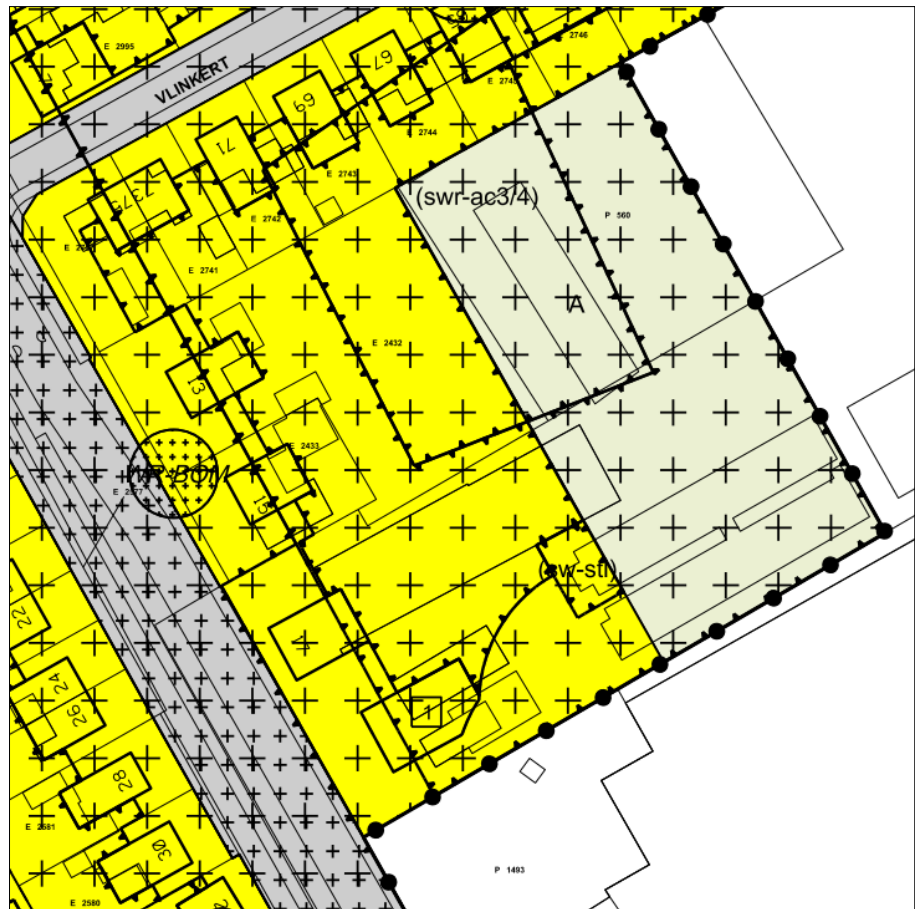
Parkeren vindt in de omgeving van het plangebied voornamelijk plaats op eigen terrein. De vrijstaande en halfvrijstaande woningen in de omgeving van het plangebied zijn over het algemeen voorzien van een garage en een opstelplaats voor minimaal één auto op eigen terrein. In het profiel van de Meijelseweg zijn, ter hoogte van het plangebied, geen parkeervoorzieningen opgenomen.

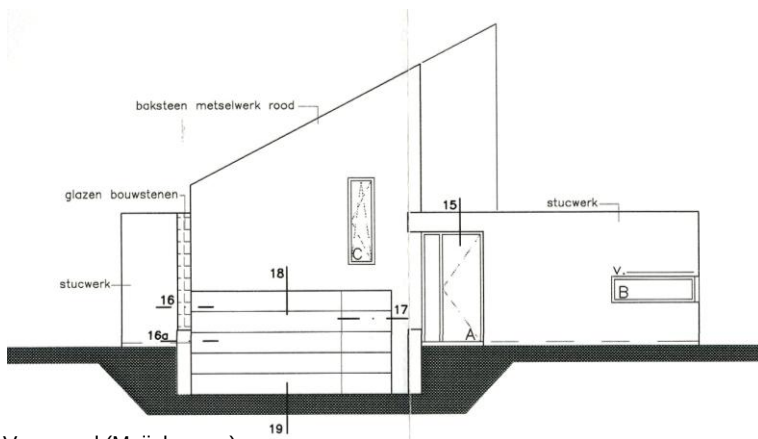
Door de gemeente Asten wordt voor vrijstaande woningen uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen, waarbij een garage niet meetelt als parkeerplaats. Gezien de grootte van de percelen bij de voormalige bedrijfs-woning en de nieuwe woning, is er meer dan voldoende ruimte om op eigen terrein twee parkeerplaatsen (in de vorm van een verlengde en/of verbrede oprit) te realiseren. Hierdoor wordt voldaan aan de door de gemeente vast-gestelde norm van 2 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte van de Meijel-seweg hoeven hierdoor geen parkeervoorzieningen te worden aangelegd.

2.2 Projectprofiel

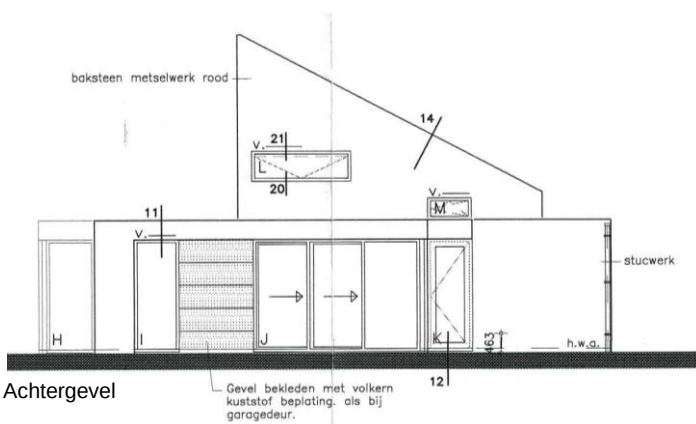
Ruimtelijk

Het initiatief betreft de realisering van een nieuwe vrijstaande woning en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning op het perceel aan de Meijelseweg 17, in combinatie met de sanering van het daar gevestigde agrarische bedrijf (sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen). De nieuwe woning wordt gesitueerd tussen de woning Meijelseweg 17 en de woning Meijelseweg 19, de bedrijfswoning van het kassencomplex ten zuidoosten van het plangebied. Met de typologie van de woning wordt aangesloten bij de typologie van de woningen in de directe omgeving van het plangebied. De rij woningen aan de oostzijde van de Meijelseweg bestaat uitsluitend uit vrijstaande woningen, waar de nieuwe woning naadloos binnen past.

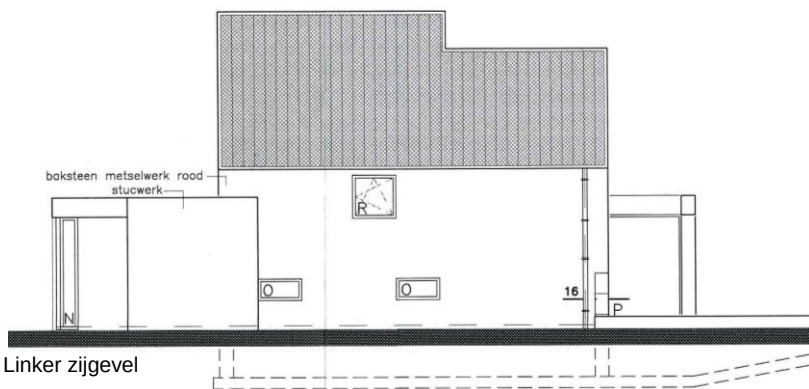




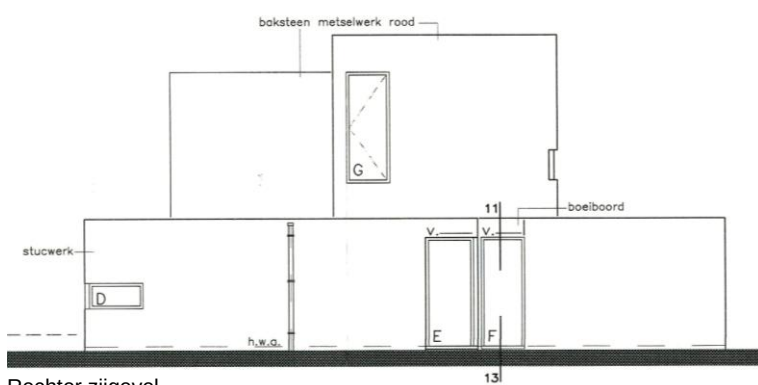
Voorgevel (Meijelseweg)



Achtergevel



Linker zijgevel



Rechter zijgevel

Voor de nieuwe woning is reeds een ontwerp gemaakt, op basis waarvan eerder al een positief welstandsadvies is verkregen en bouwvergunning is verleend. Het ontwerp wordt hierna kort beschreven.

De woning heeft een hoogte van één bouwlaag met kap. De inpandige garage wordt halfverdiept aangelegd, waardoor in het pand verschillende vloerniveaus ontstaan. De woning bestaat ruimtelijk gezien uit één hoofd-massa, waaromheen verschillende ondergeschikte bouwdelen zijn gesitu-eerd. De hoofdmassa wordt opgetrokken uit rode baksteen en is voorzien van een lessenaarsdak, waarvan de hoge zijde richting het perceel Meijel-seweg 19 is gericht. Het dak wordt voorzien van donkere keramische pan-nen. Qua materiaal en kleurgebruik wordt hiermee aangesloten op de mate-rialen die in de panden in de omgeving zijn toegepast. De ondergeschikte bouwdelen worden uitgevoerd in licht stucwerk en hebben een plat dak, waardoor ze contrasteren met de hoofdmassa.

De goothoogte van de hoofdmassa bedraagt aan de lage kant van het les-senaarsdak circa 4 m. Aan de hoge zijde van de kap bedraagt deze maat maximaal circa 7,5 m. De hoogte van de ondergeschikte bouwdelen be-draagt circa 3 m.

Met de typologie, situering, bouwmassa en bouwhoogte van de nieuwe wo-ning wordt aangesloten bij de ruimtelijke karakteristieken van de bebouwing in de omgeving van het plangebied. Hierdoor past de nieuwe woning ruimte-lijk gezien binnen de bebouwingskarakteristieken langs de Meijelseweg. De woning heeft een strakke, eigentijdse architectuur, die contrasteert met de architectuur van de belendende woningen. De woningen langs de Meijelse-weg hebben een individuele architectuur, waarbinnen een woning met een meer eigentijdse architectuur goed voorstelbaar is, zeker gezien het feit dat met het materiaalgebruik wordt aangesloten bij de omliggende gebouwen.

3 BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en het beoogde initiatief.

3.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, in-

clusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het “aansnijden van nieuwe ruimte” voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te zien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, wil de provincie dat de zogenoemde SER-ladder wordt gehanteerd. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte. Voor die gevallen waar het hanteren van de SER-ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelijkingsruimte zijn in de Verordening ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven.

De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeenten en waterschappen. De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een verordening Ruimte opstellen.

De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

In de Verordening is bepaald dat bestemmingsplannen, die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend mogen zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. In afwijking daarvan kan een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, voorzien in een stedelijke ontwikkeling, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Uit de verantwoording moet blijken dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.



Uitsnede kaart Verordening ruimte

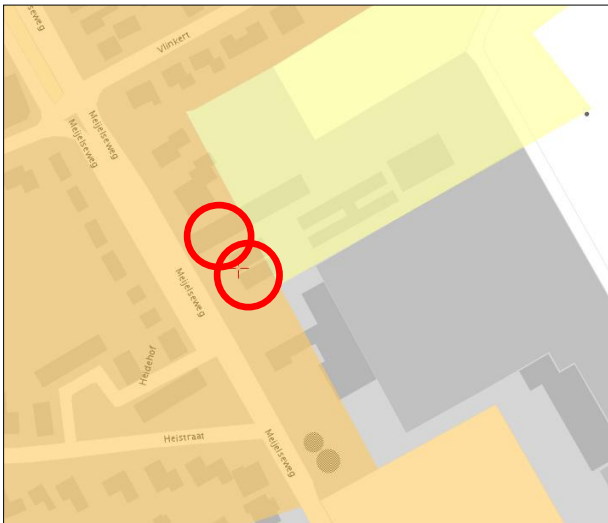
Een dergelijk bestemmingsplan strekt ertoe dat:

- de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

De locatie voor de woningen Meijlenseweg 17 en 17a is gedeeltelijk binnen 'bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied' gelegen, maar gedeeltelijk ook in een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Daarbij is van belang dat de voormalige bedrijfswoning en de nieuwe woning vrijwel geheel zijn gesitueerd binnen het bestaand stedelijk gebied. De achter de woningen gelegen tuin met mogelijkheid tot het oprichten van bijgebouwen is gelegen binnen het zoekgebied.

De locatie maakt deel uit van het perceel van het voormalige agrarisch bedrijf Meijlenseweg 17. Op het perceel is recent een grote hoeveelheid niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, alsmede is de milieuvergunning van het desbetreffende bedrijf (83 melkkoeien inclusief jongvee en 793 mestvarkens) ingetrokken. De beëindiging van het agrarisch bedrijf Meijlenseweg 17 maakt het voor de gemeente Asten mogelijk de woningbouwlocatie Heusden Oost te gaan ontwikkelen. Binnen de kern Heusden is geen open ruimte beschikbaar die kan voorzien in de totale woningbehoefte van 130 woningen voor de komende jaren (periode 2010-2019). Derhalve is gekeken naar de meest geschikte locatie grenzend aan het stedelijk gebied. Dit is de locatie Heusden Oost gebleken, gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Zoals reeds aangegeven streeft de provincie Noord-Brabant binnen het bestaand stedelijk gebied er onder meer naar om door middel van herstructurering het stedelijk gebied zo goed mogelijk te benutten. De sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met de realisering van een nieuwe woning ter plaatse van Meijlenseweg 17a passen binnen dat streven. De niet meer actuele agrarische bedrijfsfunctie wordt vervangen door uitbreiding van de woonfunctie zonder dat daarbij nieuwe ruimte wordt aangesneden voor verstedelijking.



Uitsnede kaart Verordening ruimte met situering voormalige bedrijfswoning en nieuwe woning

Bij nieuwe ruimte buiten het bestaand ruimtebeslag, is hantering van de SER-ladder uitgangspunt. De eerste stap van de SER-ladder luidt:

- gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.

In het geval van de Meijelseweg 17 en 17a gaat het om door herstructurering beschikbaar te maken ruimte. De ruimte is onderdeel van de bouwkafeel van een voormalig agrarisch bedrijf. Ter plaatse was een grote hoeveelheid voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig, die ver doorliep in het buitengebied. Hergebruik van deze agrarische bedrijfsbebouwing voor agrarische of andere bedrijfsdoeleinden is niet gewenst, gelet op de ligging direct tegen het bestaand stedelijk gebied van Heusden en op korte afstand van de toekomstige woningbouwlocatie Heusden Oost. Herstructurering van de locatie is gewenst, met sloop van de niet meer in gebruik zijnde bedrijfsbebouwing.

Behalve dat niet langer sprake zal zijn van overlast gevende agrarische activiteiten vindt door de sloop van de bedrijfsbebouwing ook een aanzienlijke landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats. Niet langer is ter plaatse sprake van een grote hoeveelheid (ca. 2130 m²) verouderde bedrijfsbebouwing, maar van tuin en huiswei, met alleen de mogelijkheid tot het oprichten van één bijgebouw per woning en een stalling (paardenstal) van 100 m². Feitelijk is ter plaatse geen sprake van een toename van het ruimtebeslag, maar juist van een afname. De hoeveelheid bebouwing neemt af en de bebouwing zal ook veel minder ver het buitengebied insteken.

Met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Heusden Oost, die in de toekomst deel zal gaan uitmaken van het bestaand stedelijk gebied van Heusden, wordt de achterzijde van de locatie Meijelseweg 17/17a meer en meer een door bestaand stedelijk gebied ingesloten locatie. Aan de westzijde is dan de woonbebouwing aan weerszijden van de Meijelseweg gelegen, aan de noordzijde de lintbebouwing aan de Meijelseweg en aan de oostzijde de woonbebouwing van Heusden Oost. Het is dan niet meer dan logisch dit perceelsgedeelte als tuin bij de in het bestaand stedelijk gebied gelegen (toekomstige) woningen ook deel uit te laten maken van het bestaand stedelijk gebied, zoals dit ook bij de aangrenzende woningen het geval is. De huiswei kan onderdeel blijven van het aangrenzende buitengebied.

In tegenstelling tot het beleid van de provincie Noord-Brabant, zoals dat gold ten tijde van de eerder gevoerde vrijstellingsprocedure in het kader van artikel 19, tweede lid, van de WRO, waarbij er uiteindelijk vanuit moest worden gegaan dat het plangebied aan de Meijelseweg geheel in het buitengebied lag, is het plangebied in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 expliciet aangeduid als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied of van een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Omdat daarbij de locatie van de woningen zelf in het aangeduide bestaande stedelijke gebied is gelegen, is niet langer sprake van de realisering van een nieuwe woning in buitengebied, maar in stedelijk gebied.

De achtertuinen met de mogelijkheid tot het oprichten van bijgebouwen zijn gelegen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Stedelijke ontwikkeling is in dergelijke zoekgebieden mogelijk, mits verantwoord wordt dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en van behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Op de locatie Meijelseweg 17/17a is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, doordat sprake is van hergebruik van in het verleden reeds met agrarische bedrijfsbebouwing bebouwde gronden. Daarbij is sprake van een aanmerkelijke reductie van het perceelsgedeelte, waarop bebouwing kan worden opgericht. Het niet meer voor bebouwing in aanmerking komende perceelsgedeelte sluit als huiswei aan bij het aangrenzende buitengebied.

De ruimtelijke kwaliteit is ter plaatse aanzienlijk verbeterd door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Inmiddels heeft de sloop plaatsgevonden van de koeienstal (ca. 680 m²), de kalverenstal (ca. 65 m²), de 2 varkenstallen (2 x ca. 400 m²), de berging-opslagruimte (ca. 140 m²) en de veldschuur (ca. 445 m²). In totaliteit is daarbij ca. 2130 m² aan bebouwing verdwenen, alsmede is alle tussenliggende erfverharding opgeruimd.

Daar tegenover staat de realisering van een nieuwe woning (ca. 175 m²), een stalling (max. 100 m²) en bijgebouwen bij beide woningen (2x max. 90 m²). In totaal wordt maximaal 455 m² aan nieuwe bebouwing toegevoegd, alsmede enige erfverharding in de vorm van opritten en terrassen. Per saldo is daardoor nog steeds sprake van een afname van het bebouwd oppervlak met tenminste 1675 m² en een aanzienlijke vermindering van de hoeveelheid erfverharding. Daar komt bij dat de bebouwing ter plaatse geconcentreerd is aan de Meijelseweg en minder ver (ca. 130 m minder ver) het buitengebied insteekt. Naar het oordeel van de gemeente Asten rechtvaardigt deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering ruimschoots de realisering van een extra woning aan de Meijelseweg.

3.2 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 'De Avance'

In 'De Avance', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2006, is voor de gemeente Asten een toekomstvisie voor de komende 10 tot 15 jaar vastgesteld. In de toekomstvisie wordt integraal aandacht besteed aan de sociaal-maatschappelijke, economische en ruimtelijke pijlers voor de gemeente Asten. De ruimtelijke pijler dient eveneens als StructuurvisiePlus. Deze bestaat uit een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) en een Ruimtelijk Model. Het DRS geeft inzicht in de kwaliteiten en geeft aan wat behouden, verbeterd en veranderd zou moeten worden. De te volgen strategieën zijn hierbij aangegeven. Het Ruimtelijk Model geeft de keuzes weer voor de middellange termijn.

De kernen binnen de gemeente Asten zijn in het DRS aangeduid als bebouwingsskern met sportpark en bedrijventerrein en bebouwingsslint of -cluster. Het zijn de concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren. De kern Asten is hierbij de hoofdkern. De andere kernen, waaronder Heusden, zijn kleiner en zijn wat betreft voorzieningen dan ook in sterke mate op de kern Asten aangewezen.

De kern Heusden kent een relatief vrije ligging in het agrarische landschap. Het gebied in de directe omgeving van de kern behoort tot de agrarische structuur en beoogt primair de ontwikkeling van de agrarische sector en bescherming van de erkende (gelijkwaardige) cultuurhistorische en archeologische waarden. De kern is grotendeels omringd door oude akkercomplexen, welke als waardevol worden beschouwd.

Het plangebied ligt aan de rand van het stedelijk gebied van de kern Heusden. Het gebied ten zuidoosten van het plangebied is aangeduid als kassengebied, met een lokale concentratie van kassen. Het landschap ten oosten van de ontwikkelingslocatie is getypeerd als open landschap en is aangeduid als kwelgebied.



Uitsnede structuurkaart (planlocatie is aangegeven)



Uitsnede Ruimtelijk Model (planlocatie is aangegeven)

Op de structuurkaart bij De Avance is het plangebied gelegen op de overgang van bebouwingsskern naar kassengebied. De aanduidingen van beide gebieden sluiten op de kaart op elkaar aan. Omdat binnen het plangebied geen kassenbouw is voorzien, dient het plangebied als onderdeel van de bebouwingsskern te worden beschouwd. In het ruimtelijk model is de ontwikkeling van de woningbouwlocatie ten oosten van Heusden reeds aangeduid, in het buitengebied achter het plangebied.

Dorpsontwikkelingsplan Heusden

Het iDOP (12 oktober 2005) staat voor integraal DorpsOntwikkelingsProgramma: een programma voor de ontwikkeling van het toekomstige Heusden. Hoofddoelstelling van het iDOP is een sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal Heusden. In het iDOP zijn de wensbeelden van de inwoners van Heusden opgenomen. Deze wensbeelden zijn vertaald naar concrete plannen, waar ook het onderhavige planvoornemen deel van uitmaakt.

Tijdens de inventarisatiefase hebben de Heusdenaren zelf aangegeven wat zij verstaan onder een leefbaar en vitaal Heusden:

- een onverminderd goed en levendig sociaal- en verenigingsleven;
- voorzieningen voor (ouderen)zorg, ontmoeting, onderwijs en kinderopvang;
- voorzieningen voor verenigingen;
- woningen voor jongeren en ouderen;
- een dorpse economie;
- ruimte voor recreatie.

Het iDOP Heusden is een onderdeel van het megaproject reconstructie. Uitgangspunt van de reconstructie is het samengaan van kwaliteit van natuur, landschap en milieu met verbeteringen op sociaal en economisch vlak. Ofwel: werken aan leefbaarheid van dorpen en kernen op het platteland. Ten aanzien van wonen wordt ingezet op bouwen in regelmatige hoeveelheden naar de behoefte van het dorp. Voor grote woningbouwlocaties geldt het primaat voor gemengde woonmilieus. Het planvoornemen draagt op bescheiden schaal bij aan het bouwen voor de behoefte van het dorp, maar betekent wel een aanzienlijke verbetering van het landschap en milieu en draagt daarmee bij aan verbetering van de leefbaarheid in Heusden.

Woonvisie 2010-2019

Sinds 1 januari 2010 beschikt de gemeente Asten over een Woonvisie. Met dit beleidskader op het terrein van wonen heeft de gemeente de ambitie om haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als een perspectief op het wonen in de wijken van Asten en de kernen Heusden en Ommel. Met de Woonvisie heeft de gemeente, samen met andere partijen een goede basis om concrete woonprojecten op te pakken.

De Woonvisie geeft de kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling van de gemeente. De gemeente spreekt vanuit haar rol als gebiedsautoriteit over de gewenste ontwikkeling van kernen. Ontwikkelaars en corporaties hebben vervolgens rekening te houden met deze democratisch bepaalde ontwikkelingsrichting. Via deze lijn is de Woonvisie een belangrijk richtinggevend document voor de ontwikkeling van vitale kernen. Het geeft de gemeente een instrument in handen om te sturen en, minstens zo belangrijk, om de koers vast te houden.

In de Woonvisie zijn voor de gemeente Asten zes woonopgaven geformuleerd:

1. Vergrijzing → Inspelen op de veranderingen in de bevolkingssamenstelling.
2. Vermaatschappelijking van de zorg → woonserviceontwikkeling.
3. Veel plancapaciteit in de voorraadkast → prioriteren op kwaliteit.
4. Huisvesting arbeidsmigranten → inspelen op permanent verblijf.
5. Drie verschillende kernen → maatwerk door bouwen naar behoefte.
6. Wonen en leven doe je samen → Gemeente als regisseur en speler.

In de woonvisie is voor de kern Heusden de uitbreiding Heusden Oost meegenomen omdat deze reeds in de Toekomstvisie van Asten en het uitwer kingsplan Zuid-Oost Brabant van de provincie is genoemd als mogelijkheid.

In de Woonvisie is vastgelegd dat de gemeentelijke taakstelling behorend bij migratiesaldo 0 (eigen behoefte) 575 woningen bedraagt. Een aandeel van 20% moet in de kern Heusden worden gerealiseerd, dit zijn 115 woningen voor eigen behoefte. Een deel daarvan zal worden gerealiseerd binnen projecten die in de kern zijn gelegen. Daarnaast is sprake van een aanvullende opgave en ambitie. Dit betreft met name doelgroepen zoals Statushouders en Generaal Pardonners (15 woningen) alsmede woningen voor arbeidsmigranten, voor de splitsing van cultuurhistorische bebouwing en de realisatie van Ruimte-voor-Ruimte woningen (23 woningen).

De totale woningbehoefte voor de kern Heusden tot en met 2019 komt hiermee op 153 woningen. Hiervan zal een deel binnen de kern gerealiseerd worden. De overige woningen worden binnen de woningbouwlocatie Heusden Oost gebouwd.

Ter uitvoering van de Woonvisie is een woningbouwprogramma vastgesteld voor de periode 2010-2020. In dit programma zijn alle bouwplannen voor de gemeente Asten per kern opgenomen. Het programma wordt tweemaal per jaar geactualiseerd. Naast het uitbreidingsplan (97 woningen) en de diverse inbreidingslocaties, zoals de herstructureringslocatie Hartman aan het Vorstermansplein en Unitas aan de Heikamperweg, worden ook alle overige woningbouwplannen voor de kern Heusden vermeld in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Alle beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw is opgenomen in het woningbouwprogramma.

In het woningbouwprogramma zijn momenteel 134 woningen opgenomen voor de kern Heusden. De realisering van de woning Meijelseweg 17a past daarbinnen.

Welstandsnota

De bouwplannen voor de nieuw te realiseren woning moeten worden getoetst aan de Welstandnota. In deze nota is de kern Heusden verdeeld in tien welstandsthema's. Aan ieder thema zijn afzonderlijke afwegingscriteria gesteld waaraan een bouwplan moet voldoen. Het gaat daarbij om de ruimtelijke verschijningsvorm en beeldkwaliteit.

Het gebied wat grenst aan het plangebied wordt gekenmerkt als 'woningbouw met een individueel karakter'. Binnen het plangebied zijn geen welstandsvrije zones gelegen.

Het plangebied zelf is in de Welstandsnota vooralsnog gelegen in het buitengebied van Asten, onder de hoofdgroep "Groene gebieden". Groene gebieden zijn weer onder te verdelen in een aantal gebieden met karakteristieke kenmerken.

Deze zijn in de bouwstenen beschreven. Het plangebied valt binnen de bouwsteen: Boeren erven, agrarisch buitengebied. In Noord-Brabant wordt een rijke verzameling van gebieden aangetroffen die zijn ontstaan vanuit verschillend agrarisch grondgebruik. Gelet op de aansluiting bij de bestaande woonbebouwing aan de Meijelseweg met het thema 'woningbouw met een individueel karakter'.

Het bouwplan voor de nieuwe woning is beoordeeld door welstandszorg Noord-Brabant. Per brief d.d. 31 mei 2007 heeft de commissie meegedeeld dat het initiatief voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3.3 Conclusie

De omzetting van de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning en de realisering van een extra woning op het perceel aan de Meijelseweg 17 past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Het perceel ligt binnen bestaand stedelijk gebied (de eigenlijke woning) en binnen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (bijbehorende tuin en huiswei), dat door herstructurering geschikt gemaakt kan worden voor een woonfunctie. Daarbij is sprake van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Enerzijds doordat ter plaatse niet langer op korte afstand van de woonbebouwing in de kern en in de woningbouwlocatie Heusden Oost een agrarisch bedrijf kan worden uitgeoefend. Anderzijds doordat een aanzienlijke hoeveelheid niet meer in gebruik zijnde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd.

Door realisering van het initiatief wordt de bestaande lintbebouwing langs de Meijelseweg verdicht. Er wordt aangesloten bij de bebouwingskarakteristieken van de omgeving, die wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen met een zelfde schaal en bouwmassa als de beoogde nieuwbouwwoning.

De bouw van een extra woning is binnen het vigerende bestemmingsplan functioneel gezien niet mogelijk. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom in het nieuwe bestemmingsplan ter plaatse wel de realisering van een extra woning aanvaardbaar is.

Qua bestemmingsplanregeling worden de beide woningen onder de bestemming Wonen gebracht, alsmede de achter de woningen gelegen achtertuin met mogelijkheid tot het oprichten van bijgebouwen. De gronden welke als huiswei in gebruik blijven worden onder de bestemming Agrarisch gebracht. Binnen deze bestemming is het oprichten van bouwwerken niet mogelijk (uitgezonderd erfafscheidingen). De grens tussen de bestemmingen Wonen en Agrarisch wordt daarbij afgeleid van de grens van de woonbestemming bij de aangrenzende woningen in de kom van Heusden.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de relevante planologische aspecten voor het initiatief behandeld. Voor een aantal aspecten is specifiek onderzoek naar deze locatie uitgevoerd. Voor andere aspecten kan volstaan worden met een beperkte onderbouwing in het kader van deze onderbouwing.

4.1 Bodem

Verkennd bodemonderzoek

Door Inpijn-Blokpoel is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied (rapportage 26 april 2007).

Op basis van het vooronderzoek wordt uitgegaan van de hypothese 'onverdachte locatie'. Er worden geen concentraties van stoffen boven de streefwaarde of het lokale achtergrondniveau verwacht.

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding om de gestelde hypothese te verwerpen. De bovengrond is overwegend licht verontreinigd met koper, zink en PAK. Tevens is een verhoogd gehalte aan EOX gemeten. Plaatselijk is de bovengrond sterk verontreinigd met zink. Zowel de ondergrond als het grondwater zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Het criterium voor nader onderzoek wordt voor zink in de puinhoudende bovengrond (mengmonster 1) overschreden. De uitvoering van een nader onderzoek wordt derhalve noodzakelijk geacht. Middels het nader onderzoek wordt de omvang van de geconstateerde verontreiniging met zink bepaald. Uiteindelijk deint te worden bepaald of hier sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' en derhalve van een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet Bodembescherming. Hiervan is sprake indien meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig is.

Resumerend kan worden gesteld dat de aangetroffen bodemkwaliteit vooralsnog niet aanvaardbaar wordt geacht en zodoende vooralsnog een bemerking kan vormen voor de geplande nieuwbouw van een woning.

De constatering dat bepaalde gehalten de betreffende streefwaarde overschrijden, kan consequenties hebben bij eventuele grondafvoer. De vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van grond om een onderzoek conform het protocol uit het Bouwstoffenbesluit worden gevraagd. Sterk verontreinigde grond is per definitie niet elders toepasbaar. In afwachting van de resultaten van het nader bodemonderzoek worden graafwerkzaamheden ter plaatse ontraden.

Separaat deelmonsteronderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is door Inpijn-Blokpoel een separaat deelmonsteronderzoek uitgevoerd (rapportage 16 oktober 2007).

In het plangebied zijn opnieuw boringen geplaatst ter plaatse van twee van de eerder uitgevoerde boringen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in één van de boringen resten van puin aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de sterke verontreiniging met zink in het eerdere mengmonster (verkennend bodemonderzoek) niet meer is gereproduceerd. In de bovengrond van één van de boringen is een lichte verontreiniging met zink aangetoond. In de bovengrond ter plaatse van de tweede boring is geen verontreiniging met zink aangetoond.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de eerder aangetoonde sterke verontreiniging met zink in de bovengrond waarschijnlijk een 'piekwaarde' betreft. Verder onderzoek is niet meer aan de orde.

Actualiteit onderzoeken

Gelet op de ouderdom van de onderzoeken zijn de gronden met een woonbestemming nogmaals onderzocht. Geconcludeerd kan worden dat in relatie tot de ruimtelijke procedure geen directe belemmeringen bestaan uit het oogpunt van bodemgesteldheid.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Door Inpijn-Blokpoel is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied (rapportage 3 november 2011).

Het bouwplan is geprojecteerd binnen de zone van de Meijelseweg. Het is noodzakelijk om de geluidbelasting op de gevel ten gevolge van het verkeerslawaaï afkomstig van deze weg te bepalen. Door de gemeente Asten zijn ten behoeve van dit onderzoek intensiteiten aangeleverd (verkeerstellingen Heusden juni 2010). Voor het toetsjaar 2021 is een groeipercentage van 2% per jaar gehanteerd. Gelet op de situatie is gerekend met Standaardrekenmethode I conform het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Uit de berekening wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op het bouwplan met 8 dB wordt overschreden ten gevolge van de geluidsbelasting van de Meijelseweg.

De gemeente Asten heeft hiervoor een procedure hogere grenswaarde gevoerd. Maatregelen aan de bron waren financieel gezien niet haalbaar. Maatregelen in het overdrachtsgebied (wallen, schermen) waren uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst en onpraktisch gezien het feit dat de nieuwe woning direct op de Meijelseweg wordt ontsloten.

Er is hier sprake van het opvullen van een open gat tussen de aanwezige bebouwing, wat een versterking van de stedenbouwkundige structuur betekent. Na ontheffing zijn er geen akoestische belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Bij besluit van 12 februari 2008 hebben burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde conform de berekende hogere waarde van 56 dB vastgesteld (reeds vastgesteld in het kader van de eerder gevoerde procedure).

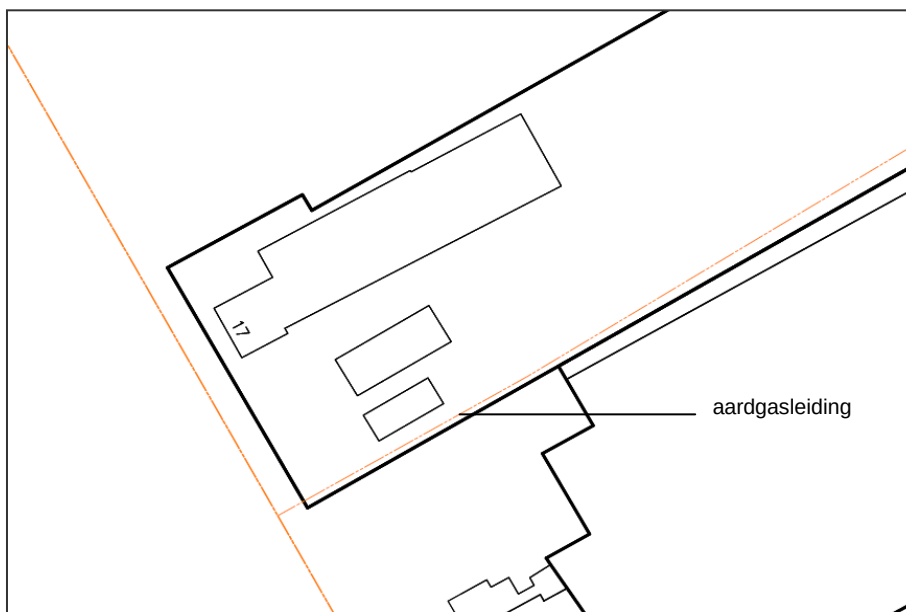
4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De gemeente Asten beschikt over een rapport "Onderzoek externe veiligheid" (2007), een "Basisdocument externe veiligheid" (2008), een "Beleidsvisie Externe veiligheid Asten" (2008). In het kader van externe veiligheid staan twee doelstellingen centraal:

1. de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen (het plaatsgebonden risico PR);
2. de bescherming van (groepen in) de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers (het groepsrisico GR).

Met het van kracht worden van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is de norm van het plaatsgebonden risico wettelijk vastgelegd. Voor groepsrisico daarentegen geldt geen wettelijk vastgelegde normering. Nieuwe ontwikkelingen en plannen moeten door het bevoegde gezag aan de normstelling/oriënterende waarde worden getoetst. Binnen de gemeente Asten zijn 26 risicovolle objecten gelegen. Het groepsrisico is bij geen van de risicovolle objecten een probleem voor dit plan. Het betreffen bestaande, vergunde situaties die derhalve niet verantwoord hoeven te worden. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Derhalve hoeft geen verantwoording van het GR en PR ten aanzien van de inrichtingen afgelegd te worden.



Ligging hogedruk aardgastransportleiding

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De binnen het plangebied gelegen hogedruk aardgastransportleidingen zijn van dermate geringe omvang dat deze niet relevant zijn in het kader van externe veiligheid (volgens gegevens leidingbeheerder). De meest nabije leiding die wel relevant is voor de externe veiligheid (buisleiding Gasunie) is op meer dan 1,5 kilometer afstand gelegen en vormt daarmee geen enkele belemmering. Op grond hiervan zijn ter plaatse van het plangebied geen veiligheidscontouren of andere belemmeringen aanwezig.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien een nieuwe woning wordt opgericht. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Hinderlijke bedrijvigheid omgeving

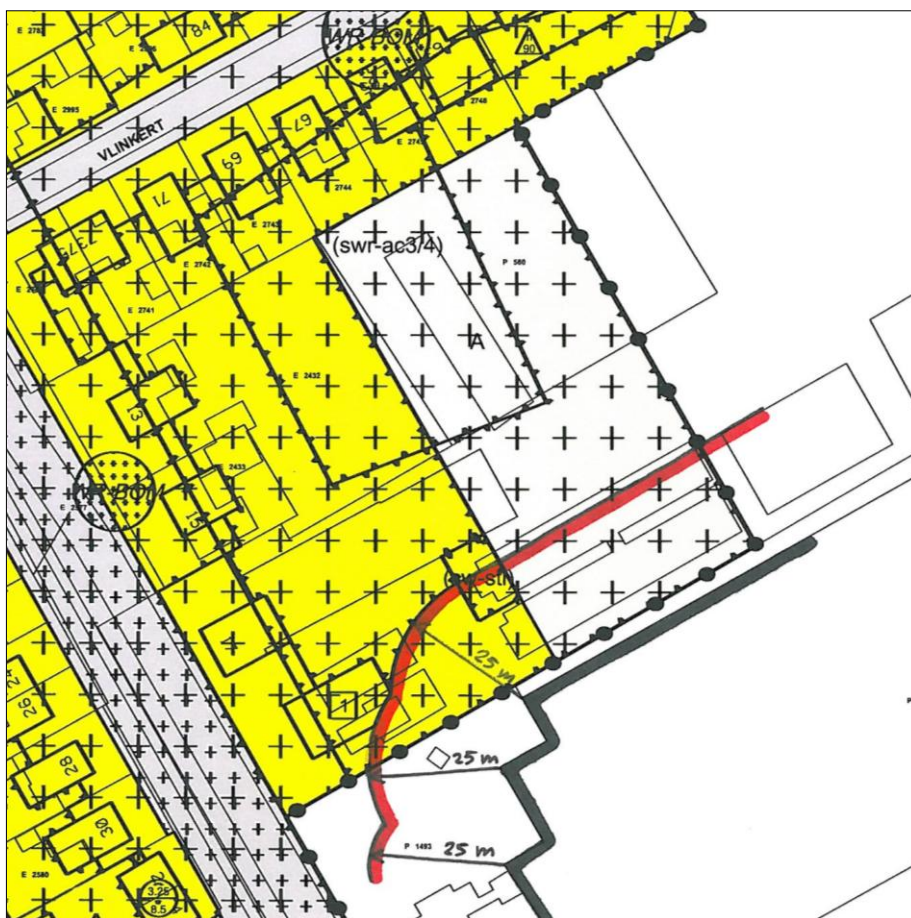
Bedrijven kunnen overlast veroorzaken op het gebied van geluid, geur, lucht, licht en gevaar. Afhankelijk van de handelingen van een bedrijf is vanaf een bepaalde afstand de hinder acceptabel voor woningbouw. De wetgeving springt hierop in en eist afstemming van woningbouwprojecten op bestaande milieuhinder. Derhalve is geïnventariseerd of er sprake is van bedrijven die hinder (kunnen) opleveren voor de nieuwe woning. Uit deze inventarisatie is gebleken dat in de directe omgeving van het plangebied, enkel het aangrenzende glastuinbouwbedrijf, qua milieucategorie en indicatieve afstand (tot woningen) conform de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering', invloed op het planvoornemen uitoefent.

Het plangebied grenst aan een glastuinbouwconcentratiegebied. Vanuit de VNG-publicatie wordt een afstand van 30 meter geadviseerd, aan te houden tussen een glastuinbouwbedrijf en een woning. Vanuit het Besluit glastuinbouw worden voor onderhavig geval afstanden van 25 meter geëist.

Het aangrenzende glastuinbouwbedrijf betreft een glastuinbouwbedrijf type B in de zin van het Besluit glastuinbouw. Het glastuinbouwbedrijf is opgericht voor 1 mei 1996. Er is geen sprake van een omgeving met aaneengesloten woonbebouwing, bestaande uit drie of meer woningen die op telkens minder dan 5 m afstand van elkaar zijn gelegen (gerekend van gevel tot gevel). Dit zal ook niet het geval zijn na realisering van de nieuwe woning, deze wordt immers op 10 m afstand van de voormalige bedrijfswoning gerealiseerd. Derhalve dient op basis van het Besluit glastuinbouw (artikel 1 en 2) de nieuwe woning als 'woningen van derden' te worden aangemerkt en is daarmee een categorie II-object. De afstand tot dit categorie II-object is meer dan 10 m, waardoor sprake is van een glastuinbouwbedrijf type B, dat valt onder de werking van het Activiteitenbesluit.

Bij eventuele uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf na realisering van de nieuwe woning gaat (sinds 1 oktober 2009) voor het bedrijf als glastuinbouwbedrijf type B een afstand van minimaal 25 m gelden tot enig categorie II-object. Wordt deze afstand niet gehaald dan betekent dit dat het glastuinbouwbedrijf daardoor van een glastuinbouwbedrijf type B tot een glastuinbouwbedrijf type A wordt en dus vergunningsplichtig. Om dit te voorkomen dient de afstand tussen het glastuinbouwbedrijf en de nieuwe woning, inclusief bijgebouwen (gemeten vanaf het onderdeel van het glastuinbouwbedrijf dat het dichtst bij de woning is gelegen), ten minste 25 m te bedragen.

Deze afstand is na realisering van het planvoornemen nog aanwezig. Om deze ook naar de toekomst toe te garanderen, wordt in het bestemmingsplan vastgelegd dat de bebouwing van de woning (inclusief bijgebouwen, bestemd voor het verblijf van personen) op tenminste 25 m moet zijn gelegen van de bebouwing van het glastuinbouwbedrijf. Bij het vastleggen van het bouwvlak voor de woning en de aanduiding waarbinnen bijgebouwen zijn toegestaan wordt hier rekening mee gehouden.



Afstand 25 m tussen glastuinbouwbedrijf en bebouwing nieuwe woning

Het instandhouden van de afstand van 25 m betekent niet alleen dat de woning in de toekomst niet richting het glastuinbouwbedrijf mag uitbreiden, maar ook dat het glastuinbouwbedrijf niet richting woning kan uitbreiden. Ten opzichte van de mogelijkheden op basis van het voor het glastuinbouw geldende bestemmingsplan betekent dit een inperking van de mogelijkheden.

Echter uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf aan deze zijde is feitelijk onwaarschijnlijk, omdat aan deze zijde van het bedrijf de bedrijfswoning met tuin en zwembad bij het bedrijf is gelegen. Daarnaast kunnen aan de achterzijde van het bedrijf uitbreidingsmogelijkheden gecreëerd worden. De gemeente Asten beschikt hier over gronden, gelegen aangrenzend aan het glastuinbouwbedrijf, die ook deel uitmaken van het glastuinbouwconcentratiegebied. Betreffende gronden zouden mogelijk door het glastuinbouwbedrijf verworven kunnen worden. In de afweging hieromtrent is dan ook meer gewicht toegekend aan het belang van de realisering van de nieuwe woning als aan het belang van het instandhouden van de uitbreidingsmogelijkheden aan de voorzijde van het glastuinbouwbedrijf.

De aangehouden afstand (25 m) is minder dan de in de VNG-brochure opgenomen indicatieve afstand van 30 m. Deze afstand is echter indicatief en geldt voor een rustige woonwijk. Het plangebied bevindt zich direct aan de Meijelseweg, de hoofdontsluitingsweg van Heusden. Aan deze weg bevinden zich naast woningen ook verschillende andere functies, waaronder (agrarische) bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. De omgeving van het plangebied wordt daarom niet getypeerd als 'rustige woonwijk', maar

is te karakteriseren als een meer gemengd gebied. Op basis hiervan kan de indicatieve hindercirkel van 30 m teruggebracht worden naar een indicatieve cirkel van 10 m. De afstand van 25 m tot aan de kassen wordt derhalve aanvaardbaar geacht.

Ten behoeve van de bepaling van de geluidsuitstraling van het aangrenzende glastuinbouwbedrijf op de nieuwe woning en de beperkingen die dit mogelijk voor het bedrijf met zich mee zou kunnen brengen is een akoestisch onderzoek verricht (SRE Milieudienst, 2010).

Uit het onderzoek blijkt dat er in de huidige situatie (van het glastuinbouwbedrijf) met de nieuwe woning ruimschoots kan worden voldaan aan de normstelling uit het Besluit glastuinbouw. Ter plaatse van de woning Meijelseweg 17a zal de geluidsbelasting die wordt veroorzaakt door het glastuinbouwbedrijf niet hoger zijn dan 28 dB(A).

Daarnaast wordt uit het onderzoek duidelijk dat de huidige geluidsbelasting ter plaatse van andere woningen in de buurt van het glastuinbouwbedrijf hoger is dan ter plaatse van de nieuwe woning (tot 38 dB(A)). Voor zover er in de toekomst sprake zou zijn van een te hoge geluidsbelasting vanwege het glastuinbouwbedrijf, zorgt dan ook niet alleen de bouw van de nieuwe woning ervoor dat het glastuinbouwbedrijf geluidsbeperkende maatregelen moet nemen, maar na aller waarschijnlijkheid ook reeds de bestaande woningen.

4.6 Kabels en leidingen

Op het perceel Meijelseweg 17 is een hogedruk aardgasleiding aanwezig. De woning wordt op een afstand van circa 6 m van deze leiding gesitueerd. Het is daarom niet noodzakelijk om de leiding te verleggen. Aan de leiding zijn, zoals aangegeven in paragraaf 4.3, geen zones verbonden. De aanwezigheid van deze leiding levert derhalve geen belemmering op voor het initiatief.

Verder zijn er in en in de directe omgeving van het plangebied geen andere kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Water

Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas. De reactie van het Waterschap is in dit bestemmingsplan verwerkt.

Waterhuishoudkundige situatie

Met de Waterkansenkaart biedt het waterschap Aa en Maas een eerste indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen die in de ruimtelijke planontwikkeling aan bod komen. De kaart kan gebruikt worden als startpunt voor het proces van de Watertoets en is een hulpmiddel als een ruimtelijk plan moet worden gewijzigd vanwege een voorgenomen functiewijziging of locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen. Op de Waterkansenkaart is het

plangebied gelegen in gebied dat aangeduid is als 'weinig maatregelen nodig voor hydrologisch neutraal bouwen'. Hiervoor geldt dat de GHG dieper dan 70 cm onder maaiveld is gelegen en daardoor minimale eisen aan hydrologisch neutraal bouwen gesteld worden.

Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert bij nieuwe ontwikkelingen onderstaande principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

Per beleidspunt wordt het onderhavig plan getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuil water via de riolering en het binnen het projectgebied verwerken van het schoon hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater. Ook bij dit plan wordt het vuil water afgevoerd via de riolering en het schoon hemelwater wordt in het plangebied verwerkt.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Bij dit initiatief wordt gebruik gemaakt van infiltratie en buffering.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. In vergelijking met de vroegere situatie van het agrarisch bedrijf is qua verhard oppervlak sowieso al sprake van een aanzienlijke verbetering en wordt daardoor voldaan aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Echter wordt toch geopteerd voor berging en infiltratie van het schone hemelwater van het verharde oppervlak van de nieuwe woning. Door middel van de HNO-tool van het waterschap is de benodigde berging bepaald.

Water als kans

Water kan een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In onderhavig geval wordt een vijver of zaksloot ingepast in de inrichting van het woonperceel.

Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een projectgebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevrage vanuit water te beperken. In onderhavig geval heeft de tuin tevens een functie voor retentie.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Bij het planvoornemen zal geen gebruik gemaakt worden van materialen die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grondwater verslechteren.

Waterschapsbelangen

Er zijn binnen het plangebied geen waterschapsbelangen, zoals de aanwezigheid en ligging van een watersysteem, waterkering of infrastructuur t.b.v. de afvalwaterketen van het waterschap. Ook zijn er geen ruimteclaims van het waterschap aanwezig voor bv. waterberging, natte ecologische verbindingzones, beekherstel of infrastructuur t.b.v. de afvalwaterketen.

Beleid gemeente Asten

Het beleid van de gemeente Asten is vastgelegd in het gemeente waterplan ('Waterplan Asten 2006' en het gemeentelijk rioleringsplan ('GRP 2007-2011'). Met betrekking tot ontwikkelingslocaties gelden volgens het waterplan de volgende uitgangspunten:

- bij nieuwe plannen dient altijd onderzocht te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie - buffering – afvoer' doorlopen;
- hergebruik van hemelwater wordt vooral overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd;
- er moet bij nieuwe aanleg van een rioelstelsel minimaal een gescheiden stelsel worden aangelegd;
- bij alle nieuwe bouwprojecten moet hydrologisch neutraal worden gebouwd. De hydrologische situatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie.;
- de waterberging moet voldoen aan de eisen van Waterschap Aa en Maas.

Met het oog op de waterkwaliteit dient ook rekening te worden gehouden met de te gebruiken materialen in verband met eventuele uitloging van milieugevaarlijke stoffen. De emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater dient te worden teruggedrongen.

Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen wordt het hemelwater in de nieuwe situatie binnen het plangebied geïnfiltreerd. Deze infiltratie wordt bewerkstelligd door het schone hemelwater via dak(goten) en regenpijpen af te voeren naar een retentie-/infiltratievoorziening. Vanuit deze infiltratievoorziening infiltreert het water in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het infiltratievoorziening volledig is benut, voert deze het water af naar een bestaande watergang.

De ontwikkelingen in het plangebied hebben een afname van het verharde oppervlak tot gevolg. In de huidige situatie is het dakoppervlak van de woning en bijgebouwen in totaal circa 1.115 m². Na sloop van de stallen en realisatie van de woning zal het dakoppervlak in totaal circa 340 m² bedragen. De afname van het dakoppervlak bedraagt dus 775 m². Bij de nieuw te realiseren woning zal terrein verharding worden aangebracht. De nieuw te realiseren terrein verharding zal echter nooit meer bedragen dan de afname van het dakoppervlak. Per saldo neemt het verhard oppervlak daarom af.

De uitgangspunten van het waterschap volgend, dienen kansen benut te worden om te komen tot het infiltreren van het hemelwater van de nieuwe woning en de terreinverharding binnen het plangebied. Gezien het feit dat het hier een bouwproject van beperkte omvang betreft, ligt hergebruik van het regenwater namelijk niet direct voor de hand. De grond is naar verwachting geschikt voor infiltratie. Om infiltratie binnen het plangebied mogelijk te maken kan het noodzakelijk zijn om gebruik te maken van infiltratievoorzieningen.

Met behulp van de HNO-tool van het waterschap is de capaciteit van de bergings-/infiltratievoorzieningen bepaald. Deze bedraagt voor een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10) 12 m³. De bergingscapaciteit bij een bui T=100 bedraagt 16 m³. In deze capaciteit zal worden voorzien door de aanleg van een vijver of zaksloot van voldoende capaciteit boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). De vijver/zaksloot zal via een noodoverloop worden verbonden met oppervlaktewater in de directe omgeving. De berekening met de HNO-tool is als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing beschikbaar.

Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of een beschermingsgebied in het kader van verordening waterhuishouding.

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink of lood etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen voor in het te infiltreren water.

Verhardingen, zoals opritten en terrassen, mogen niet verontreinigd zijn/worden met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Riolering en afvoer vuil water

In het Waterplan Asten (2006) wordt het beleid gehanteerd om het afstromende hemelwater af te koppelen van de riolering. Op deze manier wordt het vuilwaterriool minder belast met hemelwater en gaat een constante stroom huishoudelijk afvalwater naar de RWZI.

In de kern Heusden is nabij het plangebied vooralsnog sprake van een gemengd rioelstelsel. De nieuwe voorziening wordt voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwater en vuil water. Het vuil water wordt daarbij via het aanwezige gemengde rioelstelsel afgevoerd naar de RWZI Asten.

Conclusie

Binnen het plangebied is sprake van een afname van het verhard oppervlak. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Bij realisatie van de nieuwe woning en de terreinverharding is uitgangspunt dat het hemelwater wordt geïnfiltreerd binnen het plangebied. Vuil en schoon water worden derhalve gescheiden gehouden, waarbij het schone hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

4.8 Flora en fauna

Naar aanleiding van het voornemen tot de bouw van een nieuwe woning is een quickscan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd (Ecologica, 2011) naar de mogelijke effecten op beschermde flora en fauna. De resultaten van het onderzoeken geven te zien dat:

- tijdens het veldbezoek geen beschermde plantensoorten zijn aangetroffen. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig;
- tijdens het veldbezoek geen zoogdieren zijn waargenomen. Er kan wel sprake zijn van verstoring en verlies van foerageergebied en leefgebied. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig;
- voor vleermuizen, waarvoor het plangebied onderdeel is van het foerageergebied, er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig;
- tijdens het veldbezoek zijn geen nesten van broedvogels aangetroffen;
- het onderzoeksgebied geheel ongeschikt is voor amfibieën. Nader onderzoek of ontheffing is niet nodig;
- in het onderzoeksgebied geen beschermde reptielen, vissen en ongewervelden zijn waargenomen of te verwachten. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig.

Geconcludeerd wordt dat werkzaamheden in principe buiten het broedseizoen van vogels moeten worden uitgevoerd. Aangeraden wordt om tussen half februari en eind augustus geen werkzaamheden uit te voeren. De kans op broedvogels binnen het plangebied wordt overigens als gering ingeschat. Tijdens de uitvoer van maatregelen moet altijd de zorgplicht in acht worden genomen.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op de kaart behorende bij het Archeologiebeleid van de gemeente Asten maakt het plangebied deel uit van beleidscategorie 7. Tot deze categorie behoren de gebieden zonder een archeologische verwachting. Er geldt geen onderzoeksplicht bij de realisering van een extra woning.

Daar komt bij dat de woning (deels) op de locatie van de bestaande stallen wordt gerealiseerd, waardoor het aannemelijk is dat de grond in het verleden bij de bouw en vervolgens de sloop van de stallen met mestkelders reeds geroerd is.

Gezien het bovenstaande is het niet noodzakelijk om archeologisch onderzoek te verrichten voor deze locatie.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is de Meijelseweg aangeduid als historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde. Verder zijn in en in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid. Het initiatief schaadt de cultuurhistorische lijn van de Meijelseweg niet. De woning wordt ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur langs deze weg en aan de weg zelf verandert niets. Op het gebied van cultuurhistorie zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

5 FINANCIËLE HAALBAARHEID

De beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse, de verbouw van de voormalige bedrijfswoning en de realisering van de vrijstaande woning is een particulier initiatief. De uitvoering ervan zal voor de gemeente Asten slechts beperkte negatieve financiële gevolgen hebben. Deze hebben betrekking op enerzijds de procedurekosten, waaronder begrepen de kosten van de ruimtelijke onderbouwing, onderzoeken en eventuele planschade, en anderzijds kosten te maken met de ontsluiting op de Meijelseweg (verplaatsing lantaarnpaal en betonnen gasleidingpalen, alsmede de aanpassing van de inrit en het trottoir). De afspraken over de kosten van de realisering van de nieuwe woning, de procedurekosten en de ontsluiting op de Meijelseweg zijn vastgelegd in de overeenkomst van aan- en verkoop, zoals die door de gemeente met de initiatiefnemer is opgesteld ten behoeve van de verwerving van de gronden voor de woningbouwlocatie Heusden Oost. Daarin is ook vastgelegd dat qua exploitatiebijdrage, deze met de uitvoering van de betreffende overeenkomst wordt geacht te zijn voldaan.

De overeenkomst van aan- en verkoop is in deze te zien als een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Asten en de initiatiefnemer, waarin het kostenverhaal ten behoeve van de realisering van de nieuwe woning afdoende is geregeld.

Met de bouw van de woning wordt gedeeltelijk voorzien in de kosten die met de verplaatsing van het agrarische bedrijf en de amovering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Meijelseweg gemoeid waren.

De door de gemeente Asten in het kader van het planvoornemen, op basis van de aangegane overeenkomst, te maken kosten komen ten laste van de exploitatie van de woningbouwlocatie Heusden Oost.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6 BESTEMMINGSWIJZIGING

Het initiatief betreft de sanering van het agrarisch bedrijf aan de Meijelseweg 17 (inleveren milieuvergunning, sloop alle agrarische bedrijfsgebouwen), in combinatie met de omzetting van de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning en de realisering van één nieuwe burgerwoning. De beide woningen sluiten aan op de bestaande rij vrijstaande woningen aan de oostzijde van de Meijelseweg.

Er is sprake van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De hinder, die het agrarische bedrijf in het aangrenzende deel van de bebouwde kom van Heusden veroorzaakte, behoort tot het verleden. Mede daardoor is ook de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Heusden Oost mogelijk geworden. Daarnaast is een groot oppervlak aan verouderde agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, wat tot verbetering van de ruimtelijke uitstraling heeft geleid.

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid, aangezien de nieuwe woning zelf is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De benodigde ruimte voor de bijbehorende achtertuin en de mogelijkheid tot het oprichten van bijgebouwen is gevonden in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, door herstructurering van reeds voor de agrarische bedrijfsfunctie beschikbaar gestelde, maar niet langer in gebruik zijnde ruimte. Achter de achtertuinen blijft een gedeelte van het plangebied in gebruik als huiswei. Dit gedeelte sluit aan bij het buitengebied ten zuidoosten van Heusden.

Planologisch bestaan er geen bezwaren tegen het planvoornemen, dan wel kunnen deze door voorwaarden aan het planvoornemen worden weggenomen. Door de bouw mogelijkheden van de nieuwe woning en de daarbij behorende bijgebouwen op tenminste 25 m van het aangrenzende glastuinbouwbedrijf te situeren, wordt voorkomen dat de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van dat bedrijf onaanvaardbaar worden ingeperkt.

Gelet op het voorgaande wordt het planvoornemen gezien als een goede invulling van de betreffende locatie. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de ontwikkeling echter niet mogelijk, een bestemmingswijziging is noodzakelijk. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om deze bestemmingswijziging te onderbouwen.

De aan de Meijelseweg gelegen gronden met daarop de beide woningen en bijbehorende bijgebouwen krijgen de bestemming Wonen. Daarin zijn twee bouwvlakken aangeduid, alsmede een gebied waarbinnen bijgebouwen zijn toegestaan. Deze zijn steeds op tenminste 25 m van het glastuinbouwbedrijf gelegen. De conform de gesloten overeenkomst vergunde en inmiddels gebouwde paardenstal wordt afzonderlijk aangeduid als alleen te gebruiken voor 'stalling'. De paardenstal is op minder dan 25 m van het glastuinbouwbedrijf gerealiseerd en mag derhalve niet als bijgebouw ten behoeve van de woonfunctie gebruikt worden. Zou dit wel het geval zijn, dan zou deze een extra beperking voor het glastuinbouwbedrijf vormen.

De resterende gronden worden onder de bestemming Agrarisch gebracht. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van erfafscheidingen.

AANGETEKEND MET HANDTEKENING RETOUR

Rechtbank 's-Hertogenbosch
Sector Bestuursrecht
Postbus 90.125
5200 MA 's-HERTOGENBOSCH

Bezoekadres

Dr. Holtropaan 42 - Eindhoven

Correspondentieadres

Postbus 8727 - 5605 LS Eindhoven

Telefoon 040 2501414**Fax** 040 2501450

advocaten@boskampwillems.nl

www.boskampwillems.nl

Derdenrek.nr. 13.68.69.165

Tevens per telefax (zonder bijlagen): 073 6202694

Betreft: Koolen / Gemeente Asten (n)
Onderwerp: **beroepschrift**
Onze ref.: KA/40100-b1
E-mail: k.vandenakker@boskampwillems.nl
Doorkiesnr.: 040 2501490 (secretaresse)

Eindhoven, 23 november 2009

Edelachtbaar college,

Tot mij wendde zich de vennootschap Tuinderij Koolen B.V., gevestigd aan de Meijelseweg 19 te (5725 BA) Heusden, gemeente Asten, hierna te noemen cliënte, met de navolgende kwestie, waarvoor zij thans verder woonplaats kiest ten kantore van Boskamp&Willems Advocaten, gevestigd aan de Dr. Holtropaan 42 (postbus 8727, 5605 LS) te Eindhoven.

Bij besluit van 30 oktober 2009, verzonden 30 oktober 2009, hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Asten het bezwaarschrift van cliënte, gericht tegen het besluit tot verlening van vrijstelling op grond van artikel 19, tweede lid, WRO en bouwvergunning voor het oprichten van een woning met bijgebouw aan de Meijelseweg 17a te Heusden, ongegrond verklaard en de vrijstelling en bouwvergunning in stand gelaten. Cliënte kan zich met deze beslissing op bezwaar, hierna ook te noemen het bestreden besluit, niet verenigen en heeft mij geïnstrueerd daartegen beroep in te stellen bij uw rechtbank, hetgeen hierdoor tijdig geschiedt.

Een kopie van het bestreden besluit is als **productie 1** bijgevoegd. Tevens zijn de navolgende producties bijgevoegd:

- een kopie van de zienswijze van cliënte op het ontwerpbesluit d.d. 4 december 2007 (**productie 2**);
- een kopie van het primaire besluit tot verlening van vrijstelling en bouwvergunning d.d. 12 februari 2008, verzonden 21 februari 2008, met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing (**productie 3**);
- een kopie van het bezwaarschrift van cliënte d.d. 24 maart 2008 (**productie 4**);

Vervolgblad: 1
Koolen / Gemeente Asten (n)

23 november 2009

- een kopie van het verweerschrift van burgemeester en wethouders zoals overgelegd aan de Commissie van advies voor de bezwaarschriften (**productie 5**);
- een kopie van de bouwaanvraag van cliënte voor het vervangen/vergroten van een substraatruimte (**productie 6**);
- een kopie van de brief van burgemeester en wethouders aan cliënte d.d. 10 juli 2008, met een reactie op de bouwaanvraag van cliënte (**productie 7**);
- een kopie van het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) van 25 september 2008 over de bouwaanvraag van cliënte (**productie 8**);
- een kopie van de provinciale notitie "Categorieën van gevallen ex artikel 19, lid 2, WRO provincie Noord-Brabant 2006" (**productie 9**)

Burgemeester en wethouders motiveren het bestreden besluit door te verwijzen naar het advies van de Commissie van advies voor de bezwaarschriften (hierna te noemen: de Commissie) en naar hun verweerschrift. Cliënte gaat er vanuit dat met verweerschrift wordt bedoeld het als productie 5 bijgevoegde verweerschrift van burgemeester en wethouders.

De gronden van het beroep van cliënte luiden als volgt.

Voor de woning Meijelseweg 17a is ten onrechte vrijstelling verleend op grond van artikel 19, tweede lid, WRO. Volgens de als productie 9 bijgevoegde provinciale notitie "Categorieën van gevallen ex artikel 19, lid 2, WRO provincie Noord-Brabant 2006" van 16 mei 2006 kan slechts met toepassing van artikel 19, tweede lid, WRO vrijstelling worden verleend voor de bouw van een woning indien die woning wordt gesitueerd op gronden binnen de bebouwde kom (categorie III, aanhef en onder b). Blijkens de toelichting bij de provinciale notitie gaat het daarbij om de feitelijk bepaalde bebouwde kom. Cliënte is van mening dat burgemeester en wethouders in het bestreden besluit ten onrechte hebben gesteld dat de locatie voor de te bouwen woning is gelegen binnen de feitelijke bebouwde kom.

Blijkens pagina 9 van de toelichting bij de provinciale notitie wordt onder de bebouwde kom verstaan het gebied behorend tot een kern waar sprake is van concentratie van bebouwing met stedelijke functies. Bebouwingsconcentraties in de kernrandzone, bebouwingsclusters en bebouwingslinten vallen daar volgens de toelichting niet onder. In paragraaf 1.2 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het plangebied in de kernrandzone van de kern Heusden ligt. Alleen al om die reden ligt het plangebied niet in de bebouwde kom als bedoeld in de provinciale notitie. Bovendien is geen sprake van een concentratie van bebouwing met stedelijke functies, al was het maar omdat op het direct naastgelegen perceel van cliënte, Meijelseweg 19, uitsluitend agrarische bebouwing aanwezig is.

Vervolgblad: 2
Koolen / Gemeente Asten (n)

23 november 2009

Evenmin kan uit het door de Commissie opgemerkte feit dat aan de oostzijde van de Meijelseweg een enkele rij vrijstaande woningen staat, waar de nieuw te bouwen woning onderdeel van gaat uitmaken, worden geconcludeerd dat sprake is van stedelijk gebied. Veeleer typeert de rij woningen het gebied als kernrandgebied. Bovendien wordt de nieuwe woning niet in de bestaande rij woningen, maar aansluitend aan deze rij gebouwd, zodat ook om die reden geen sprake kan zijn van bouwen binnen de bebouwde kom. De overweging van de Commissie dat plannen in ontwikkeling zijn voor het gebied achter de Meijelseweg kan tot slot evenmin leiden tot de conclusie dat sprake is van ligging in de bebouwde kom. Vereist is immers een ligging in de feitelijke bebouwde kom. Feitelijk behoort het gebied achter de Meijelseweg nog tot het agrarisch gebied. Dat het gebied in de toekomst mogelijk met woningen wordt bebouwd, maakt dat niet anders.

Indien geoordeeld moet worden dat het plangebied wel is gelegen in de feitelijke bebouwde kom, hetgeen cliënte betwist, dan is cliënte van mening dat burgemeester en wethouders onvoldoende rekening hebben gehouden met haar bedrijfsbelangen. In het bestreden besluit en meer in het bijzonder in het verweerschrift wordt namelijk ten onrechte gesteld en op onjuiste wijze beargumenteerd dat het glastuinbouwbedrijf van cliënte een type B-inrichting blijft en aan de algemene voorschriften van het Besluit glastuinbouw moet voldoen. Het Besluit glastuinbouw is per 1 oktober 2009 gewijzigd (Staatsblad 2009, 322). Op grond van het gewijzigde besluit wordt als een glastuinbouwbedrijf type A thans ook aangemerkt een glastuinbouwbedrijf dat ná 1 oktober 2009 komt te liggen op een afstand van minder dan 50 meter van enig object categorie I (artikel 2, sub b, 19° onder bb van het Besluit glastuinbouw). De woning Meijelseweg 17a wordt na 1 oktober 2009 gebouwd op veel minder dan 50 meter van het glastuinbouwbedrijf van cliënte. Het glastuinbouwbedrijf zal derhalve vanaf dat moment wel degelijk als een type A-inrichting moeten worden aangemerkt en vergunningplichtig worden op grond van de Wet milieubeheer. Cliënte is van mening dat zij daardoor onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Nu het bestreden besluit van ná 1 oktober 2009 is, hadden burgemeester en wethouders de wijziging van het Besluit glastuinbouw in hun overwegingen moeten betrekken. Nu dit niet is gebeurd, is het bestreden besluit onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd.

In het bestreden besluit stellen burgemeester en wethouders voorts dat zij het niet aannemelijk achten dat er extra inspanningen geleverd moeten worden met betrekking tot geluid. Ten onrechte geven burgemeester en wethouders niet aan waar zijn deze aanname op baseren. Wel stellen burgemeester en wethouders dat wanneer in de toekomst mocht blijken dat er toch geluidsoverlast ontstaat, dat door middel van het treffen van extra voorzieningen kan worden opgelost. Niet aangegeven wordt wat voor soort voorzieningen bedoeld worden, door wie die moeten worden aangebracht en op wiens kosten. Het bestreden besluit is ook op dit

Vervolgblad: 3
Koolen / Gemeente Asten (n)

23 november 2009

punt onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd. Afgezien daarvan betwist cliënte dat het niet aannemelijk is dat extra inspanningen geleverd moeten worden met betrekking tot geluid. De nieuwe woning wordt op korte afstand van het glastuinbouwbedrijf van cliënte gebouwd, zodat alleen al om die reden geluidsoverlast te verwachten is.

Niet ter discussie staat voorts dat cliënte als gevolg van het bestreden besluit in haar uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt. Ook de Commissie heeft dat vastgesteld. Bovendien blijkt het uit de als productie 7 bijgevoegde brief van burgemeester en wethouders van 10 juli 2008 aan cliënte. In deze brief reageren burgemeester en wethouders op de door cliënte aangevraagde bouwvergunning voor het vervangen/vergroten van een substraatruimte. Burgemeester en wethouders stellen dat deze bouwaanvraag niet past binnen het bestemmingsplan omdat in dat plan is bepaald dat de afstand van kassen tot woningen van niet-glastuinbouwbedrijven niet minder dan 30 meter mag bedragen. De afstand van het bouwplan tot de vergunde woning Meijelseweg 17a bedraagt slechts circa 18 meter. Zonder deze woning zou de door cliënte aangevraagde bouwvergunning zonder meer in overeenstemming zijn geweest met het bestemmingsplan. Het staat derhalve onomstotelijk vast dat het bestreden besluit cliënte beperkt in haar uitbreidingsmogelijkheden.

In het bestreden besluit stellen burgemeester en wethouders dat zij het belang van het bouwen van de woning groter achter dan de beperking in de uitbreidingsmogelijkheden van het glastuinbouwbedrijf. Burgemeester en wethouders doen het met andere woorden voorkomen of de medewerking aan de bouw van de woning Meijelseweg 17a en de beperking van de uitbreidingsmogelijkheden voor cliënte die daar het gevolg van is, enkel een kwestie van belangenafweging is. Cliënte betwist dat. De uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf van cliënte zijn in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Asten 1988" vastgelegd door middel van het op de plankaart aangegeven bouwblok. Het gaat hier om een in het bestemmingsplan vastgelegd recht. Op het moment dat burgemeester en wethouders overwegen medewerking te verlenen aan woningbouw in de omgeving van het glastuinbouwbedrijf van cliënte, dienen zij dat bestaande recht te respecteren. Concreet betekent dat, dat burgemeester en wethouders de voorgeschreven afstand van 30 meter, gemeten van de grens van het bouwblok van cliënte, in acht hadden moeten nemen. Nu dit niet is gebeurd, is het bestreden besluit in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Aan het voorgaande doet niet af dat de AAB in haar advies van 25 september 2008 tot de conclusie komt dat niet concreet kan worden gesteld dat sprake is van een noodzaak van het door cliënte ingediende bouwplan voor de doelmatigheid en continuïteit van de bedrijfsvoering. Daargelaten dat cliënte deze conclusie betwist, is niet de vraag relevant of het concreet door cliënte ingediende bouwplan

Vervolgblad: 4
Koolen / Gemeente Asten (n)

23 november 2009

noodzakelijk is, maar of het behoud van de uitbreidingsmogelijkheden binnen het vigerende bouwblok noodzakelijk zijn voor de doelmatigheid en continuïteit van de bedrijfsvoering. In die zin is vooral de slotopmerking van de AAB in haar advies van belang. Daarin zegt de AAB dat gesteld kan worden dat bebouwingsmogelijkheden op de voorgestelde bedrijfslocatie, mede gelet op de beperkte fysieke uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse, in de toekomst meer ontwikkelingsmogelijkheden zullen bieden aan de agrarische bedrijfsvoering. Cliënte benadrukt nogmaals dat het bestreden besluit feitelijk leidt tot een verkleining van het bouwblok van het bedrijf van cliënte als gevolg van de genoemde voorgeschreven minimale afstand tot woningen van 30 meter. Door die verkleining wordt de continuïteit en ontwikkeling van het bedrijf van cliënte ernstig belemmerd. Ten onrechte zijn burgemeester en wethouders daar geheel aan voorbij gegaan.

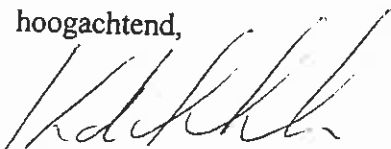
Tot slot merkt cliënte op dat burgemeester en wethouders in het bestreden besluit onvoldoende onderbouwen waaruit het vermeende belang om juist op de locatie aan de Meijelseweg 17a een woning te bouwen bestaat. Het feit dat de woning mag worden gebouwd in ruil voor het beëindigen van het agrarisch bedrijf en het slopen van de voormalige bedrijfsgebouwen kan naar de mening van cliënte niet als een zodanig belang worden aangemerkt. De woning zou immers ook elders gebouwd kunnen en moeten worden, zoals bijvoorbeeld gebruikelijk is bij ruimte-voor-ruimte-woningen.

Het is op grond van het voorgaande dat cliënte u verzoekt het beroep gegrond te verklaren, het bestreden besluit te vernietigen en verweerders te veroordelen in de proceskosten, het griffierecht daaronder begrepen.

Terzake het in deze verschuldigde griffierecht wijs ik u erop dat dit in rekening courant kan worden geboekt.

Inmiddels verblijft,

hoogachtend,



F.K. van den Akker

Bijlagen: 9

Tevens per fax: 073- 6202689 (zonder bijlagen)

Rechtbank 's-Hertogenbosch
Sector bestuursrecht
T.a.v. mevr. B.M. Kusters
Postbus 90125
5200 MA 's- Hertogenbosch

onze ref. EN/JS/10025796
uw ref. 09/5556 WRO V35 C2
inzake Beroep van Tuinderij Koolen B.V. te
Heusden

E. Nijpels
advocaat
t (070) 515 34 43
f (070) 515 30 77
e.nijpels@pelsrijcken.nl

28 oktober 2010

Edelachtbaar college,

Bij deze voldoe ik namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten (hierna: verweerder) aan uw verzoek om het verweerschrift met betrekking tot het beroep van Tuinderij Koolen B.V. te Asten in te dienen.

1 Inleiding

Bij besluit van 12 februari 2008 (verzonden 21 februari 2008) heeft verweerder een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een woning met bijgebouw op het perceel, kadastraal bekend gemeente Asten, sectie P, nummer 1475, plaatselijk bekend als Meijelseweg 17a te Heusden, gemeente Asten (hierna: de nieuwe woning). Tevens is bij besluit van dezelfde datum een vrijstelling ex. artikel 19, lid 2, Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend. Deze maakt ingevolge artikel 49, lid 5, Woningwet (oud) onderdeel uit van de verleende bouwvergunning (beide besluiten zullen daarom hierna tezamen worden aangeduid als: het bestreden besluit). Namens Tuinderij Koolen B.V., gevestigd aan de Meijelseweg 19 (hierna: appellante), is hiertegen op 24 maart 2008 bezwaar gemaakt.

Bij besluit van 30 oktober 2009 heeft verweerder dit bezwaar ongegrond verklaard, waarna namens appellante op 23 november 2009 beroep en tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het verzoek is bij uitspraak van 25 november 2009 van de voorzitter van Uw Rechtbank toegewezen. Bij brief van 2 juni 2010 heeft Uw Rechtbank aan verweerder medegedeeld dat het verzoek om voorlopige voorziening is ingetrokken.

Na schorsing van het bestreden besluit is door partijen getracht in onderling overleg de zaak op te lossen, waarvan Uw college op de hoogte is gesteld. Helaas hebben deze onderhandelingen niet geleid tot het gewenste resultaat. Om deze reden wordt namens verweerder thans het verweerschrift ingediend.

2 Beroepsgronden

In het beroepschrift van 23 november 2009 zijn een drietal gronden te onderscheiden, die als volgt kunnen worden samengevat:

- Het bouwplan is niet gelegen binnen 'de bebouwde kom' als bedoeld in de lijst met categorieën van gevallen die op 16 mei 2006 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant zijn aangewezen ex. artikel 19, lid 2, WRO. Derhalve had geen vrijstelling kunnen worden verleend.
- Het bestreden besluit is onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd, omdat:
 - er onvoldoende rekening is gehouden met de bedrijfsbelangen van appellante;
 - er onvoldoende onderzoek heeft plaatsgevonden met betrekking tot de geluidsbelasting op de nieuwe woning;
- Het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat een deugdelijke belangenafweging ontbreekt.

In het navolgende zullen de gronden van het beroep van appellante in bovenstaande volgorde inhoudelijk worden besproken.

3 Vrijstelling op grond van ex artikel 19, lid 2, WRO

Appellante stelt dat verweerder ten onrechte op grond van ex. artikel 19, lid 2, WRO, vrijstelling heeft verleend, omdat de locatie van de te bouwen woning niet is gelegen binnen de feitelijke bebouwde kom, maar in de kernrandzone van Heusden, gemeente Asten.

Verweerder heeft op grond van artikel 19, lid 2, WRO vrijstelling verleend, op grond van categorie III ('stedelijk gebied') van de lijst met categorieën van gevallen die op 16 mei 2006 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant zijn aangewezen (hierna: provinciale vrijstellingslijst).

De lijst wordt overgelegd als **bijlage 1**.

Categorie III van de provinciale vrijstellingslijst bepaalt dat voor het realiseren van een woning op *gronden in de bebouwde kom* (...) in afwijking van de bestemmingen en/of bijbehorende voorschriften met toepassing van artikel 19, lid 2, WRO vrijstelling kan worden verleend. Onder 'bebouwde kom' moet volgens pagina 8 van de toelichting bij de provinciale vrijstellingslijst worden verstaan:

'Onder bebouwde kom verstaan wij het gebied behorend tot een kern waar sprake is van concentratie van bebouwing met stedelijke functies. Bebouwingsconcentraties in de kernrandzone, bebouwingsclusters en bebouwingslinten vallen daar niet onder. Dat geldt ook voor gehuchten en buurtschappen. Kleinere kernen komen vanwege aard en omvang niet voor op bijlage I. (..)

(..) Of een gebied tot de bebouwde kom behoort, zoals bedoeld in artikel 10 WRO, kan dus niet aan de hand van de komgrens worden bepaald. De bebouwde kom kan evenmin aan de hand van de (formele) grens van het bestemmingsplan van het buitengebied worden vastgesteld. (..) Voor het antwoord op de vraag of een gebied tot de bebouwde kom behoort, is de feitelijke situatie bepalend.'

De kern van Heusden is opgenomen in de bijlage I behorend bij het vrijstellingsbesluit, zoals bedoeld in de definitiebepaling van de bebouwde kom.

Appellante is van mening dat het perceel aan de Meijelseweg 17a te Asten niet is aan te merken als 'grond in de bebouwde kom'. Zij wijst ter ondersteuning van dit standpunt op de ruimtelijke onderbouwing van het vrijstellingsbesluit, waar in paragraaf 1.2, pagina 1, staat beschreven dat het plangebied in de kernrandzone van de kern Heusden, gemeente Asten, ligt. Een kernrandzone behoort volgens het hierboven geciteerde gedeelte uit de toelichting bij het vrijstellingsbesluit niet tot de bebouwde kom, hetgeen zou betekenen dat geen vrijstelling had kunnen worden verleend.

Verweerder merkt op dat de term 'kernrandzone' op pagina 1 van de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing van het vrijstellingsbesluit ongelukkig is gekozen. Hiermee is niet bedoeld aan de sluiten bij de provinciale vrijstellingslijst. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt echter duidelijk dat het perceel aan de Meijelseweg

17a is gelegen in de kern van Heusden en feitelijk deel uitmaakt van de bebouwde kom. Zo is op pagina 3, in de laatste twee alinea's van de ruimtelijke onderbouwing (onder meer) te lezen:

'Het plangebied ligt aan de zuidwestelijk entree van de kern Heusden, waar het agrarische gebied plaatsmaakt voor woongebieden van de kern.'

(...)

'Het plangebied bevindt zich aan het gedeelte van de Meijelseweg dat zich in de kern Heusden bevindt. Aan de westzijde van de Meijelseweg, tegenover het plangebied, is een van de woonbuurten van Heusden gesitueerd, waar woningen in verschillende typologieën voorkomen.'

Uit bovenstaande passages blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen de dorpskern van Heusden, waar sprake is van een concentratie van bebouwing. Dit laatste blijkt duidelijk uit de schets van de omgeving van het plangebied in de ruimtelijke onderbouwing, alsmede de daarbij opgenomen foto's van de omgeving. In ruimtelijke zin is er sprake van een bebouwde kom, omdat er een structurele samenhang van bebouwing in de directe omgeving van het perceel aan de Meijelsweg 17a is gelegen.

Als **bijlage 2** zijn vijf foto's bijgevoegd, waaruit de feitelijke situatie blijkt. Ook is ter indicatie een uitsnede van de kaart van de Verordening Ruimte (fase 1) van de provincie Noord-Brabant bijgevoegd, waaruit blijkt dat het plangebied in het stedelijk gebied gelegen is. Deze verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden.

Zoals volgt uit de toelichting bij de provinciale vrijstellingslijst is voor de bepaling of gronden binnen de bebouwde kom zijn gelegen de feitelijke situatie doorslaggevend. De beschrijving van deze situatie in de ruimtelijke onderbouwing en de overgelegde foto's maken duidelijk dat het plangebied deel uitmaakt van de bebouwde kom. Verweerder kon derhalve vrijstelling verlenen op grond van artikel 19, lid 2, WRO gelezen in samenhang met categorie III van de provinciale vrijstellingslijst.

4 Besluitvorming: onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd

Het bestreden besluit is volgens appellante onzorgvuldig genomen en onvoldoende gemotiveerd. Ten eerste zou bij de besluitvorming onvoldoende rekening zijn gehouden met de bedrijfsbelangen van appellante. Ten tweede zou bij de besluitvorming onvoldoende onderzoek hebben plaatsgevonden naar de geluidsbelasting door het bedrijf van appellante op de nieuwe woning.

4.1 Bedrijfsbelangen

Appellante is eigenaar van een glastuinbouwbedrijf. Uit bijlage I van het Besluit van

19 oktober 2007, houdende algemene regels voor inrichtingen (het Activiteitenbesluit, Stb. 2007, 415) blijkt dat de in artikel 8.1, eerste lid, van de Wet milieubeheer opgenomen verboden slechts gelden voor een glastuinbouwbedrijf type A in de zin van het Besluit glastuinbouw. Slechts een type A-glastuinbouwbedrijf is derhalve vergunningplichtig.

Ten tijde van het nemen van het bestreden besluit was appellante eigenaar van een type B-glastuinbouwbedrijf en viel het bedrijf daarmee onder de werking van het Activiteitenbesluit.

De bouw van de woning zal daar geen verandering in brengen. Verweerder erkent dat zij ten tijde van het nemen van het bestreden besluit rekening had moeten houden met het gewijzigde (en hernummerde) artikel 20, lid b, onder 19, sub bb van het Besluit glastuinbouw. Sinds 1 oktober 2009 (en tot 22 december 2009) luidde dat als volgt (voor zover hier relevant):

Artikel 2

In dit besluit en de daarop berustende bepalingen wordt voorts verstaan onder:

(...)

b. glastuinbouwbedrijf type A, waar:

(...)

19. de oprichting van heeft plaatsgevonden:

(...)

bb. voor 1 mei 1996 en het glastuinbouwbedrijf, met inbegrip van eventuele uitbreidingen na dat tijdstip is gelegen op een afstand van minder dan 25 meter van een object categorie I, dan wel op een afstand van minder dan 10 meter van een object categorie II, of het glastuinbouwbedrijf, met inbegrip van eventuele uitbreidingen na dat tijdstip, na 1 oktober 2009 komt te liggen op een afstand van minder dan 50 meter van enig object categorie I dan wel tot minder dan 25 meter van enig object categorie II, (..)

c. glastuinbouwbedrijf type B: glastuinbouwbedrijf, niet zijnde glastuinbouwbedrijf type A;

Ingevolge artikel 1, eerste lid, onder ee, van het Besluit glastuinbouw wordt verstaan onder een object categorie I:

1. aaneengesloten woonbebouwing, bestaande uit drie of meer woningen die op telkens minder dan 5 meter afstand van elkaar zijn gelegen, gerekend van gevel tot gevel;
2. een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat bestemd is voor het verblijf van personen of een object of terrein dat bestemd is voor verblijfs- of dagrecreatie, niet zijnde een van een agrarisch bedrijf deel uitmakend kleinschalig object of terrein dat ter beschikking wordt gesteld voor het plaatsen van enkele kampeermiddelen, waarbij onder

kampeermiddelen wordt verstaan onderkomens of voertuigen die bestemd of geschikt zijn voor recreatief nachtverblijf en die geen bouwwerk zijn in de zin van de woningwet.

En onder object categorie II:

1. woningen van derden;
2. restaurants.

De nieuw te bouwen woning zal blijkens pagina 7 van de ruimtelijke onderbouwing van het vrijstellingsbesluit op een afstand van circa 10 meter van de bestaande woning worden gebouwd. Deze afstand is gelijk met de afstanden tussen de bestaande woningen aan de oostzijde van de Meijelseweg. Er is dus geen sprake van aaneengesloten woonbebouwing als bedoeld in categorie I van het Besluit glastuinbouw. De nieuwe woning dient daarom aangemerkt te worden als 'woningen van derden', zodat sprake is van een object behorende tot categorie II.

Uitgaande van het aanmerken van de nieuwe woning als categorie II-object, zal pas als de afstand tot het bedrijf van appellant minder dan 10 meter is, dat bedrijf een type A-inrichting worden.

Op grond van genoemd onderdeel van artikel 2 dient de afstand gemeten te worden vanaf het onderdeel van het glastuinbouwbedrijf dat het dichtst bij het object is gelegen. De gemeten afstand is 25,5 meter. Omdat de afstand tussen de nieuwe woning en de kassen van het bedrijf van appellante aldus meer dan 10 meter bedraagt, zal het glastuinbouwbedrijf, anders dan appellante stelt, na verwezenlijking van de woning nog steeds aangemerkt worden als een type B-inrichting. Door de realisatie van de nieuwe woning zal appellante derhalve niet onevenredig in haar belangen worden geschaad, in die zin dat haar inrichting daardoor als type A zou worden aangemerkt. Ook op grond van het per 1 oktober 2009 gewijzigde Besluit is het bedrijf niet milieuvergunningplichtig.

4.2 *Geluidsbelasting op nieuwe woning*

In opdracht van verweerder is door SRE Milieudienst het rapport 'Akoestisch onderzoek Tuinderij Koolen bv, gemeente Asten' (d.d. 25 maart 2010) opgesteld. Daarin zijn de resultaten van het akoestisch onderzoek naar de geluidsemissie van Tuinderij Koolen B.V. neergelegd. In dit onderzoek is (onder meer) in de situatie met en zonder de nieuwe woning onderzocht.

Uit paragraaf 5.3, pagina 10, van het akoestisch onderzoek blijkt wat de geluidsbelasting veroorzaakt door de inrichting in de huidige situatie mét nieuwe woning is. Uit tabel 2 van het onderzoek is te zien dat er in de huidige situatie met

nieuwe woning ruimschoots aan de normstelling uit het besluit Glastuinbouw zal kunnen worden voldaan. Ter plaatse van Meijelseweg 17a zal de geluidsbelasting die wordt veroorzaakt door het bedrijf van appellante (berekend op zowel de oostgevel als de zuidgevel van de nieuwe woning) niet hoger zijn dan 28 dB(A).

Ook wordt uit de tabel duidelijk dat de huidige geluidsbelasting ter plaatse van andere woningen in de buurt van het bedrijf van appellante hoger is dan ter plaatse van de nieuwe woning. De woning aan de Meijelseweg nr. 40 heeft in de huidige situatie bijvoorbeeld al 38 dB te verdragen. Voor zover de nieuwe woning in de toekomst met een te hoge geluidsbelasting zou worden geconfronteerd, merkt verweerder dan ook op dat niet slechts de bouw van de nieuwe woning ervoor zorgt dat appellante in de toekomst (bij een uitbreiding) mogelijk voor geluidsbeperkende maatregelen zal moeten zorgen. Daartoe kan zij hoe dan ook al gehouden zijn.

De stelling van appellante dat het (enkele) feit dat de nieuwe woning op korte afstand van het glastuinbouwbedrijf van appellante is gebouwd, maakt dat geluidsoverlast is te verwachten waarvoor appellante maatregelen zal moeten nemen, is dan ook onjuist.

5 Strijd met de goede ruimtelijke ordening: belangenafweging

Niet ter discussie staat dat er aan de zijde van het bedrijf van appellante die grenst aan het perceel waar de nieuwe woning zal worden gerealiseerd in de toekomst geen ruimte meer bestaat voor uitbreiding.

Verweerder is desondanks van mening dat het verlenen van de vrijstelling voor de realisatie van de nieuwe woning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er heeft blijkens het vrijstellingsbesluit een deugdelijke belangenafweging plaatsgevonden tussen enerzijds het belang van uitbreiding van het woongebied van Heusden en anderzijds het belang dat appellante heeft bij uitbreidingsmogelijkheden van haar bedrijf.

In deze belangenafweging is, zo blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing, in aanmerking genomen dat het plangebied bestaat uit het perceel van de bestaande woning op nummer 17 en een aantal leegstaande stallen. Het plangebied heeft momenteel een woonfunctie, omdat het voorheen gevestigde melkvee- en vleesvarkensbedrijf is beëindigd. Daarmee is de agrarische functie van het perceel komen te vervallen. De realisering van een nieuwe woning op de plaats van de stallen die gesloopt zullen worden, is volgens verweerder functioneel passend in de omgeving. Zowel in de dorpskern van Heusden als in de bebouwing langs de Meijelseweg komt de functie wonen overwegend voor.

Uit de toekomstvisie van de gemeente Asten 'De Avance', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2006, is een duidelijke koers uitgezet ten aanzien van

wonen. Centraal staat hierbij de verdere ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Het veiligstellen van de woningvoorraad is daarbij een punt van zorg. Door realisatie van de nieuwe woning in de kern van Heusden wordt invulling gegeven aan de genoemde toekomstvisie.

Verweerder heeft in de belangenafweging meegewogen dat de uitbreidingsmogelijkheden aan de zijde van het bedrijf van appellante die grenst aan het perceel Meijlenseweg 17A minder worden. Zij heeft echter meer gewicht toegekend aan het belang van de ontwikkeling van een nieuwe woning, omdat uitbreiding van het bedrijf van appellante aan genoemde zijde onwaarschijnlijk is, en omdat aan de andere zijde van het bedrijf van appellante meer uitbreidingsmogelijkheden bestaan. De stelling van appellante dat uitbreiding van het bedrijf in het geheel niet meer mogelijk is, is derhalve onjuist.

Op deze plaats wijst verweerder nog op het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van 25 september 2008.

Het advies wordt overgelegd als **bijlage 3**.

Aanleiding voor het inwinnen van dit advies door verweerder vormde de aanvraag bouwvergunning van appellante voor de bouw van een bedrijfsruimte ter vervanging en uitbreiding van de voormalige substraatruimte. De adviescommissie is gevraagd een oordeel te geven over de noodzaak van de gevraagde voorziening alsmede de noodzaak van de realisatie op de door appellante aangewezen locatie.

De Adviescommissie heeft overwogen:

'Allereerst merkt de Commissie op dat in dit stadium nog geen sprake is van een concreet uitgewerkt plan voor de uitvoering van de beide kassen met een systeem van warmteterugwinning. In de toelichting van de aanvrager wordt deze ontwikkeling ook weergegeven als een nader uit te werken toekomstbeeld.' (...)

'Gelet op de benodigde nadere uitwerking in de toekomst, alsmede gelet op de mogelijke afweging van het onderbrengen van bijvoorbeeld de huidige opslagvoorzieningen aan de voorzijde van de kas van 1.30 ha elders op de bedrijfslocatie, kan niet gesteld worden dat het ingediende bouwplan op de voorgestelde locatie noodzakelijk is voor de doelmatigheid en continuïteit van de bedrijfsvoering.'

De Commissie heeft aldus overwogen dat de uitbreidingsplannen van appellante op dat moment weinig concreet waren en slechts waren bedoeld als een nader uit te werken toekomstbeeld.

Ook gelet op het bovenstaande advies is verweerder van mening dat uitbreiding van het bedrijf van appellante niet geheel is uitgesloten. Slechts de keuze voor de plaats waar uitbreiding kan plaatsvinden, is ingeperkt.

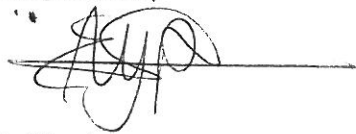
Tevens blijkt uit het advies dat appellante op dat moment geen concrete plannen voor uitbreiding had, maar dat het slechts ging om een uit te werken toekomstbeeld. Ook thans is verweerder niet bekend met enig concreet uitbreidingsplan van appellante.

Verweerder merkt voorts nog op dat indien appellante van mening is dat zij desondanks schade lijdt door de beperking van haar uitbreidingsmogelijkheden, het haar vrij staat om op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot planschade in te dienen.

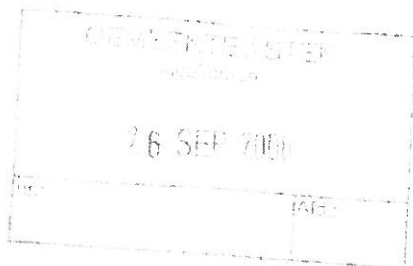
6 Conclusie

Verweerder komt tot de conclusie dat het beroep van appellante niet kan leiden tot vernietiging van het bestreden besluit.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Nijpels', written over a horizontal line.

E. Nijpels



 Adviescommissie
Agrarische Bouwaanvragen

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Asten
Postbus 290
5720 AG ASTEN

Uw kenmerk
20070004/J.Strijbosch

Ons nummer
BA 7509

Datum
25 september 2008

Behandeld door
Ing. H. Gerlings/TS

Onderwerp

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 10 juli 2008, inzake het verzoek van de heer G. Koolen, Meijl-
seweg 19 te Heusden, delen wij u het volgende mede.

Op basis van overleg met de aanvrager, de door u toegezonden stukken en nader onderzoek komt de
Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.
De aanvrager heeft een leeftijd van 46 jaar. Hij exploiteert vanuit twee locaties glastuinbouwbedrijven.
Dit betreft de oorspronkelijke locatie Meijlseweg 19 te Asten-Heusden en een nieuwbouwproject te
Somerens. In 2001/2003 is aan de Kievitsakkers te Somerens een glastuinbouwbedrijf met 8.70 ha glas-
opstand gebouwd. Op dit bedrijf worden trostomaten geproduceerd voor de bulkmarkt.

Aan de Meijlseweg 19 beschikt de aanvrager over een bedrijfslocatie met 3½ ha glasopstand. De be-
drijfsvoering is ondergebracht in twee BV's, te weten Tuinderij Koolen BV en Den Bleek BV. Beide
BV's en het onroerend goed behoren toe aan de aanvrager.
Ter plaatse is een in 1999 ter vervanging van oude glasopstanden gebouwde kas van 1.30 ha aanwezig
(Tuinderij Koolen), en een in 1995/1996 gebouwde kas van 2.20 ha (Den Bleek). Centraal tussen beide
bedrijven is een verwerkingsruimte (18 x 60 meter) met bijbehorende kantine en kantoor, een wkk-
installatie, buffertanks alsmede de verwarmingsketel voor de kas van 2.20 ha gesitueerd.
Het bedrijf kent twee opritten ter ontsluiting van de verwerkingsruimte.

Aan de voorzijde van de kas van 1.30 ha zijn diverse bedrijfsruimten aanwezig en een corridor. Ter plaat-
se zijn een kantoorvoorziening voor het gehele bedrijf ondergebracht, een berging voor de opslag van ge-
reedschap en materiaal alsmede een verwarmingsketel. In de corridor zijn dit voorjaar natte voorzienin-
gen zoals ontijzeringsinstallatie, vernevelingsinstallatie, UV-ontsmetter en substaatunit ondergebracht. De
oorspronkelijke substraatruimte is daarbij uit gebruik genomen.
Op het buitenterrein zijn de reeds aanwezige watersilo's recent uitgebreid met een derde voor 150 kuub
en twee kleintjes voor de opslag van rioolwater en spuiwater uit de ontijzeringsruimte.

De bedrijfsvoering op deze locatie is gericht op de productie van snacktomaten. Tezamen met twee andere glastuinbouwbedrijven staat circa 12 ha glas ter beschikking. De geproduceerde tomaten worden onder eigen merk (Viva Veggie) op de markt gebracht op welke wijze een meerwaarde kan worden gerealiseerd.

Het verzoek van de aanvrager omvat de bouw van een bedrijfsruimte (kasconstructie) van 16.50 x 24.37 meter ter vervanging en uitbreiding van de voormalige substraatruimte van 9½ x 16 meter.

De aanvrager beargumenteerde dat energie, gelet op de stijgende prijs hiervan, een steeds belangrijker item wordt bij het beheersen van de kostprijs. Hij gaf aan dat om die reden met belangstelling de ontwikkelingen omtrent de gesloten kas en de mogelijkheden van de koude/warmte opslag in de bodem worden gevolgd. Hij gaf aan te verwachten dat energiewinning uit zonnewarmte in de zomerperiode en de opslag ervan in de bodem in de toekomst tot gangbare systemen zullen uitgroeien.

Hij gaf aan daartoe de te bouwen ruimte in de toekomst te willen gaan gebruiken ten behoeve van de kas van 1.30 ha. Aangegeven werd dat, aangezien een concrete uitwerking van de plannen in de toekomst nog dient plaats te vinden, de exact benodigde voorzieningen en apparatuur met bijbehorend ruimtebeslag in dit stadium niet duidelijk zijn.

Ten behoeve van de kas van 2.20 ha is niet duidelijk op welke locatie hiertoe mogelijk dergelijke voorzieningen zullen worden gemaakt.

In algemene zin pleitte de aanvrager, gelet op de geschetste problematiek voor uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijfsbebouwing. In dat kader werd aangegeven dat, als gevolg van de bouw van de kassen in de weergegeven omvang, de beschikbare ruimte voor andere voorzieningen beperkt is.

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Op de locatie Meijlenseweg 19 wordt een volwaardig glastuinbouwbedrijf geëxploiteerd. Gelet op de verwevenheid en het gebruik van gezamenlijke voorzieningen van beide kassen alsmede gelet op het feit dat sprake is van één ondernemer, is feitelijk sprake van één agrarisch bedrijf. Het onderhavig verzoek heeft betrekking op de vervanging van de voormalige substraatruimte door een ruimte met een grotere omvang.

De vraagstelling van uw gemeente richt zich op de locatie van de gevraagde nieuwbouw alsmede op de noodzaak van de gevraagde voorziening voor de bedrijfsvoering en de continuïteit ervan.

Allereerst merkt de Commissie op dat in dit stadium nog geen sprake is van een concreet uitgewerkt plan voor de uitvoering van de beide kassen met een systeem van warmteterugwinning. In de toelichting van de aanvrager wordt deze ontwikkeling ook weergegeven als een nader uit te werken toekomstbeeld. Hierbij aansluitend merkt de Adviescommissie op dat de geschetste systemen van warmteterugwinning vanuit de glastuinbouw momenteel met grote belangstelling worden gevolgd. Deze systemen worden nog niet regulier toegepast en zijn de ontwikkelingsfase nog niet ontgroeid.

Naar de toekomst toe kan er vanuit worden gegaan dat dergelijke of qua doelstelling vergelijkbare oplossingsrichtingen zich zullen ontwikkelen tot praktijkrijpe en breed toepasbare systemen ter beperking van de energie input. Dergelijk systemen zijn met name relevant voor glastuinbouwbedrijven met een hoge energie behoefte waarbij de input van CO₂ van belang is als groeistimulator, zoals bij de glasgroenteteelt van de aanvrager het geval is.

Gelet op de benodigde nadere uitwerking in de toekomst, alsmede gelet op de mogelijke afweging van het onderbrengen van bijvoorbeeld de huidige opslagvoorzieningen aan de voorzijde van de kas van 1.30 ha elders op de bedrijfslocatie, kan niet concreet gesteld worden dat het ingediende bouwplan op de voorgestelde locatie noodzakelijk is voor de doelmatigheid en continuïteit van de bedrijfsvoering.

Enkel kan gesteld worden dat bebouwingsmogelijkheden op de voorgestelde bedrijfslocatie, mede gelet op de beperkte fysieke uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse, in de toekomst meer ontwikkelingsmogelijkheden zullen bieden aan de agrarische bedrijfsvoering van de aanvrager.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Ing. H.P. Gerlings
secretaris

Zitting: Rechtbank 's-Hertogenbosch

Sector Bestuursrecht

d.d. 28 februari 2011 om 13.15 uur

Procedurenummer 09 / 5556 WRO V163

KA/40100-pln/KA

PLEITNOTA

Inzake:

TUINDERIJ KOOLEN B.V.,

gevestigd te Heusden, gemeente Asten,

verzoeker,

gemachtigde: mr. drs. F.K. van den Akker;

Contra:

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ASTEN,

verweerders,

gemachtigde:

Edelachtbare,

1. Ter toelichting op het beroep van mijn cliënte, Tuinderij Koolen B.V., wil ik graag nog het volgende naar voren brengen.

Bebouwde kom of buitengebied

2. Cliënte blijft bij haar standpunt dat de bouwlocatie niet in de bebouwde kom is gelegen en dat het college dus niet met toepassing van artikel 19, lid 2 WRO vrijstelling en bouwvergunning had mogen verlenen. Zoals ook de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bepaald is de vraag of een perceel in de bebouwde kom is gelegen een vraag van feitelijke aard is, waarbij de aard van de omgeving bepalend is en van belang is waar de bebouwing feitelijk (nagenoeg)

ophoudt. Ik kan u verwijzen naar de uitspraken van de Afdeling van 14 maart 2007 (nr. 200604956/1) en 2 december 2009 (nr. 200900866/1). Kijken we naar de situatie aan de Meijelseweg dan moeten we vaststellen dat het onderhavige bouwplan gerealiseerd zal worden op een locatie waar de tot de bebouwde kom behorende bebouwing al is opgehouden en het buitengebied begint. Feitelijk wordt met de bouw van de woning het bestaande lint aan de Meijelseweg dus verder het buitengebied in gebracht.

3. Ik wil u ook nog wijzen op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 november 2005 (nr. 200502568/1). Deze uitspraak had betrekking op de situatie dat vrijstelling en bouwvergunning was verleend voor de bouw van een woning tegen de bebouwde kom aan. Direct ten noorden van de locatie, aan de overzijde van de weg, stonden een basisschool, een ouderensoos, een kinderopvangcentrum en drie woningen. Ten westen grensde de locatie aan lintbebouwing die weer aansloot op de kern. Ten oosten en ten zuiden van de locatie lag het buitengebied. Een situatie die lijkt op de onderhavige situatie aan de Meijelseweg dus. De Afdeling Bestuursrechtspraak oordeelde dat de bouwlocatie het begin vormde van het buitengebied en dus niet tot de bebouwde kom behoorde. Aldus dient naar de mening van cliënte ook geoordeeld te worden over de onderhavige locatie aan de Meijelseweg 17a.
4. Cliënt blijft ook bij zijn standpunt dat het gebied waarin de bouwlocatie ligt feitelijk moet worden aangemerkt als een kernrandgebied. In de ruimtelijke onderbouwing wordt het gebied ook als zodanig aangemerkt en uit niets blijkt dat het daarbij gaat om een ongelukkig gekozen term. Het gebied waarin de bouwlocatie ligt vormt overduidelijk een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied en is daarmee dus bij uitstek aan te merken als een kernrandzone.
5. In de toelichting bij de provinciale notitie “Categorieën van gevallen ex artikel 19, lid 2, WRO” wordt uitdrukkelijk gesteld dat kernrandzones niet tot de bebouwde kom behoren. Het college was dus niet bevoegd artikel 19, lid 2, WRO toe te passen.

6. Dat de bouwlocatie volgens de provinciale Verordening ruimte, fase 1, in het stedelijk gebied is gelegen, maakt dit niet anders. Het gaat immers om de feitelijke situatie en niet om planologisch benoemde situatie.

Beperking van uitbreidingsmogelijkheden voor glastuinbouwbedrijf van cliënte

7. Indien geoordeeld moet worden dat het college wel bevoegd was om vrijstelling en bouwvergunning te verlenen met toepassing van artikel 19, lid 2 WRO, dan blijft cliënte van mening dat het bestreden besluit een onevenredige inbreuk maakt op haar bedrijfsbelangen omdat als gevolg van de vrijstelling en bouwvergunning cliënte in haar uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt.
8. Dat het glastuinbouwbedrijf van cliënte door de bouw van de nieuwe woning in haar uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt, staat niet ter discussie. Het college erkent dat uitdrukkelijk, ook weer in haar verweerschrift.
9. De uitbreidingsmogelijkheden worden alleen al beperkt door het bestemmingsplan. Ten tijde van het nemen van het bestreden besluit diende op grond van het destijds geldende bestemmingsplan Buitengebied 1998 nog een afstand van 30 meter aangehouden te worden tussen de kassen van een glastuinbouwbedrijf en woningen, niet zijde de eigen bedrijfswoning. In het thans geldende bestemmingsplan Buitengebied Asten 2008 is deze afstand verkleind naar 25 meter. De afstand van de nieuw te bouwen woning op het perceel Meijelseweg 17 tot de rand van het verbale bouwblok van het glastuinbouwbedrijf van cliënte bedraagt niet meer dan circa 10 meter. Het staat dus wel vast dat cliënte in haar uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt. Cliënte kan een deel van het bouwblok immers niet meer voor kassenbouw gebruiken.
10. Het college motiveert de beperking van de uitbreidingsmogelijkheden door te stellen dat er een deugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen enerzijds het belang van uitbreiding van het woongebied en anderzijds het belang van cliënte bij

uitbreiding van haar bedrijf. In haar verweerschrift herhaalt het college dit nogmaals. Cliënte is echter van mening dat de belangenafweging in het gehele niet deugdelijk is en het bestreden besluit zeer zeker niet kan dragen.

11. Allereerst ten aanzien van het belang van de bouw van de woning op de onderhavige locatie. Het college onderbouwt dit belang door te stellen dat het agrarisch bedrijf aan de Meijelseweg 17 is beëindigd en dat de bouw van een woning op de plaats van de gesloopte stallen functioneel passend is. Voorts verwijst het college naar de toekomstvisie “De Avance” uit februari 2006, die is gericht op inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding teneinde de woningvoorraad veilig te stellen.
12. Benadrukt moet worden dat het bestreden besluit betrekking heeft op de bouw van niet meer dan één enkele woning. De noodzaak of wenselijkheid van die ene woning kan niet uitsluitend worden onderbouwd door te stellen dat in de omgeving meerdere woningen aanwezig zijn en door te verwijzen naar de toekomstvisie “De Avance”. Die visie heeft namelijk betrekking op de gehele gemeente en bepaalt slechts in algemene zin dat circa 10% van het woningbouwprogramma van de gemeente gerealiseerd moet worden in de kern Heusden, hetgeen neerkomt op 95 woningen tot 2010. Op geen enkele manier wordt daarmee duidelijk gemaakt waarom het belang van de bouw van één enkele woning op de onderhavige locatie zo zwaarwegend is dat het belang van cliënte bij behoud van haar in het bestemmingsplan vastgelegde uitbreidingsmogelijkheden daarvoor moet wijken.
13. En als het al zo zou zijn dat de bouw van de woning aantoonbaar noodzakelijk is om de doelstellingen uit de visie “De Avance” te kunnen realiseren, hetgeen cliënte betwist, dan blijft nog altijd de vraag over waarom deze woning uitgerekend op niet meer dan 10 meter van de rand van het bouwblok van cliënte moet worden gebouwd. Zonder nadere onderbouwing valt niet in te zien dat de woning niet elders, op grotere afstand van het glastuinbouwbedrijf van cliënte kan worden gebouwd. In dit verband kan ook gewezen worden op het feit dat achter het perceel Meijelseweg 17, tussen de

Patrijsweg, Snepweg en Vlinkert en op de gronden die eveneens voorheen bij het agrarisch bedrijf Meijelseweg 17 behoorden, een nieuwe uitbreidingswijk van Heusden is gepland voor circa 120 woningen. Voor deze nieuwe woonwijk wordt wel een ruime afstand tot het bedrijf van cliënte aangehouden. Kennelijk kan het daar wel. Waarom kan het dan niet voor de nieuwe woning op het perceel Meijelseweg 17? En waarom kan deze woning niet ergens in het plan voor de nieuwe woonwijk worden ingepast of nog ergens anders in Heusden? Het antwoord op deze vragen wordt niet gegeven. In plaats daarvan stelt het college zich op het standpunt dat cliënte haar toekomstige uitbreidingsplannen maar ergens anders op haar perceel moet realiseren, waarover zo dadelijk overigens meer. Waarom dit kennelijk wel geldt voor de uitbreidingsplannen van cliënte en niet voor het woningbouwplan op het perceel Meijelseweg 17 wordt niet duidelijk gemaakt. Met een deugdelijke belangenafweging heeft dat dan ook niets te maken.

14. Cliënt betwist overigens dat de nieuw te bouwen woning past binnen de functionele structuur van de omgeving. Althans, het is planologisch gezien allerm minst vanzelfsprekend dat een extra woning wordt gebouwd tussen de bestaande woning Meijelseweg 17 en het bedrijfsperceel van cliënte. De functionele structuur van de omgeving bestaat niet alleen uit woningen, maar wel degelijk ook uit een aanzienlijk areaal aan glastuinbouw. Sterker nog, in het ten tijde van het bestreden besluit nog geldende bestemmingsplan Buitengebied 1998 lagen zowel het perceel Meijelseweg 17 als het bedrijf van cliënte nog binnen het concentratiegebied glastuinbouw. Het enkele feit dat in de omgeving meerdere woningen voorkomen, betekent dus nog niet dat toevoeging van nog een woning past binnen een goede ruimtelijke ordening.
15. Tegenover het belang van de woningbouw, staat het belang van cliënte bij de continuïteit en ontwikkeling van haar glastuinbouwbedrijf. Het college heeft zich op het standpunt gesteld dat uitbreiding van het bedrijf van cliënte aan de zijde van de nieuwe woning onwaarschijnlijk is en dat aan de andere zijde van het bedrijf meer uitbreidingsmogelijkheden bestaan.

16. Allereerst brengt cliënte hier tegenin dat haar perceel aan de Meijlsegweg 19 zowel in het oude bestemmingsplan Buitengebied 1998 als in het thans geldende bestemmingsplan Buitengebied Asten 2008 binnen het concentratiegebied voor glastuinbouw is gelegen. Het ligt voor de hand dat glastuinbouwbedrijven binnen dit concentratiegebied zo min mogelijk in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en zeker niet door de bouw van een enkele woning zoals in het onderhavige geval.
17. Voorts merkt cliënte op dat het helemaal niet onwaarschijnlijk is dat zij haar bedrijf aan de zijde van de nieuwe woning wil uitbreiden. Reeds op 23 mei 2008 heeft zij immers een bouwvergunning aangevraagd voor het vervangen en vergroten van de technische ruimte aan die zijde van de nieuwe woning. Die bouwvergunning is nooit verleend omdat als gevolg van de inmiddels vergunde nieuwe woning niet meer voldaan kon worden aan de toen nog geldende afstand van 30 meter en de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) oordeelde dat de plannen voor de technische ruimte nog niet waren uitgewerkt en om die reden niet gesteld kon worden dat het bouwplan op de voorgestelde locatie noodzakelijk was.
18. Cliënte benadrukt dat zij in de nabije toekomst wel degelijk behoefte zal hebben aan vervanging en uitbreiding van de technische ruimte. Als gevolg van de hoge energieprijzen en de toenemende concurrentie staat het energiegebruik in de glastuinbouwsector onder druk. Ook cliënte ziet zich gedwongen om energiezuinige systemen te gaan toepassen, waarbij vooral gedacht moet worden aan systemen voor warmteterugwinning en warmtewisselaars. Ook de AAB onderkent dit in haar advies van 25 september 2008. Systemen voor warmteterugwinning dienen bij voorkeur aan de kopse kant van de kassen en in elk geval op zo kort mogelijke afstand van de kassen en de ventilatoren te worden geplaatst. Hoe groter de afstand hoe kleiner het rendement. Voor cliënte betekent dat dat juist het gedeelte van het bouwblok aan de zijde van de nieuwe woning de meest aangewezen plek is om een technische ruimte te plaatsen. Plaatsing aan de andere zijde, waar volgens het college nog voldoende uitbreidingsruimte ligt, is niet reëel aangezien dat zou betekenen dat het zogenaamde

betonpad van het bedrijf tussen de technische ruimte en de kassen komt liggen. Het enige alternatief zou zijn om de technische ruimte in de bestaande kas onder te brengen, maar dat zou betekenen dat cliënte bestaande teeltruimte moet opofferen hetgeen tot directe vermindering van opbrengsten en dus tot schade leidt.

19. Cliënt heeft er dus zeer zeker belang bij dat zij voor de toekomst van haar bedrijf alle bestaande uitbreidingsmogelijkheden behoudt en niet belemmerd wordt in de omvang en de plaats waar zij kan uitbreiden. Dat geldt gelet op het voorgaande ook voor het gedeelte van het bouwblok aan de zijde van de nieuwe woning. Dat cliënte nog geen volledig uitgewerkte plannen voor de technische ruimte heeft overgelegd, doet daar niet aan af. Het bestemmingsplan Buitengebied Asten 2008 is in juli 2009 vastgesteld en geldt dus nog voor een periode van acht jaar. Cliënte heeft dus nog ruimschoots de tijd om haar plannen uit te werken en uit te voeren.

20. Cliënte blijft dan ook van mening dat het college bij de beoordeling van de bouwvergunningaanvraag voor de nieuwe woning onvoldoende rekening heeft gehouden met de bedrijfsbelangen van cliënte. Concreet had het college de (toen nog) voorgeschreven afstand van 30 meter tussen de kassen van cliënte en de nieuw te bouwen woning moeten meten vanaf de rand van het bouwblok van cliënte. Het college heeft in elk geval geenszins aannemelijk gemaakt dat het belang om uitgerekend op niet meer dan circa 10 meter van de rand van het bouwblok van cliënte één nieuwe woning te bouwen zodanig groot is dat het belang van cliënte bij behoud van haar uitbreidingsmogelijkheden daarvoor moet wijken.

Geluidbelasting op de nieuwe woning

21. Gelet op hetgeen cliënte hiervoor reeds heeft gesteld over de inperking van haar uitbreidingsmogelijkheden en het feit dat het college daar geen deugdelijke belangenafweging tegenover heeft gesteld, is in feite de vraag wat de geluidbelasting vanuit het glastuinbouwbedrijf van cliënte op de nieuwe woning zal zijn niet hele relevant meer. Niettemin wil ik er toch nog wel op ingaan, al was het maar omdat het college in haar verweerschrift een wel zeer ongenueanceerd beeld schetst.

22. Allereerst valt op dat het college wel verwijst naar het rapport “Akoestisch onderzoek Tuinderij Koolen BV” van SRE Milieudienst, maar, voor zover ik heb kunnen nagaan, dat rapport niet aan uw rechtbank heeft toegezonden. Reden daarvoor zal ongetwijfeld zijn dat de conclusies van dat rapport voor het college heel wat minder rooskleurig zijn dan zij in haar verweerschrift doet voorkomen. Dat is ook de reden waarom ik het rapport alsnog aan uw rechtbank heb toegezonden.
23. Het college gaat er in haar verweerschrift (al dan niet bewust) volledig aan voorbij dat het akoestisch onderzoek bedoeld was om uit te zoeken of de nieuwe woning beperkingen oplegt aan een uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf van cliënte. Meer in het bijzonder heeft SRE Milieudienst onderzocht of een uitbreiding met de beoogde technische ruimte aan de zijde van de nieuwe woning door die woning wordt beperkt. De conclusie van SRE Milieudienst is duidelijk. Die beperkingen zijn er, zowel wanneer cliënte een type-B inrichting blijft (waarbij de geluidnormen uit het Besluit glastuinbouw gelden) als wanneer cliënte een type-A inrichting wordt (waarbij de strengere normen uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening gaan gelden). SRE Milieudienst concludeert dat bij eventuele uitbreiding de inrichting van cliënte maatregelen moet treffen omdat er een woning dichterbij de bestaande woning is gebouwd dan de al bestaande woningen.
24. Het college gaat in haar verweerschrift uitsluitend in op de resultaten van het onderzoek, voor zover die betrekking hebben op de vraag of de inrichting van cliënte in de huidige situatie en met de bouw van de nieuwe woning aan de normstelling van het Besluit glastuinbouw kan voldoen. Dat dat het geval is, ligt voor de hand. Zou immers cliënte in de huidige bedrijfssituatie als gevolg van de bouw van de nieuwe woning niet aan de geluidnormen kunnen voldoen, dan stond sowieso vast dat de woning niet gebouwd mocht worden. Dat is echter niet wat cliënte heeft gesteld. Cliënte heeft gesteld dat zij door de bouw van de woning in haar uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt. Dat stond reeds vast omdat die beperking rechtstreeks uit het bestemmingsplan volgt. Uit het akoestisch onderzoek blijkt ook

nog eens dat cliënte extra geluidwerende maatregelen zal moeten nemen om de door haar gewenste uitbreiding te kunnen realiseren. Het akoestisch onderzoek bevestigt dus het standpunt van cliënte.

Conclusie

Gelet op het voorgaande blijft cliënte van mening dat het bestreden besluit niet in stand kan blijven.

Ik dank u voor uw aandacht.

Gemachtigde

Rechtbank 's-Hertogenbosch, sector bestuursrecht

Zitting d.d. 28 februari 2011, 13.15 uur

Nr. 09/5556 WRO V143

Pleitnota E. Nijpels

namens:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten

inzake:

het beroep van Tuinderij Koolen B.V. te Asten tegen de beslissing op bezwaar van 30 oktober 2009

1 Inleiding

In het verweerschrift heb ik namens het college gereageerd op het beroep van Tuinderij Koolen tegen het verlenen van een bouwvergunning en een vrijstelling ex artikel 19, lid 2, Wet Ruimtelijke Ordening (WRO). In mijn pleidooi ga ik op een aantal punten nader in.

2 Vrijstelling

Dat en waarom de vrijstelling kon worden verleend, is toegelicht in het verweerschrift.

Ik wijs in aanvulling daarop nog op de zienswijze van appellante(d.d. 4 december 2007), waar op bladzijde 2 – in lijn met het verweer dat ik namens het college heb gevoerd – is betoogd dat de woning feitelijk onderdeel uitmaakt van de bebouwde kom. Ook in het bezwaarschrift d.d. 24 maart 2008 (blz. 2) heeft appellante gesteld dat de woning in de bebouwde kom is gelegen. Dit is een andere stelling dan appellante in het beroepschrift naar voren heeft gebracht. Kennelijk was appellante het eerst wél eens met de conclusie van het college dat de woning in de bebouwde kom is gelegen.

3 Type B-bedrijf

In de beslissing op bezwaar is de conclusie gehandhaafd dat het bedrijf van Koolen een type B-bedrijf zal blijven. Voor een toelichting op dit standpunt verwijs ik naar het verweerschrift.

Over de vraag of de te bouwen woning als categorie I of II moet worden aangemerkt, merk ik nog het volgende op.

De te bouwen woning zal geen deel uitmaken van aaneengesloten woonbebouwing. De afstand vanaf de voorziene woning (nr. 17a) tot de gevel van de woning aan de andere zijde (nr. 17) is ongeveer 11 meter. Ook de afstand tussen woningen aan de Meijelseweg nrs. 15 en 17, en de afstand tussen de woningen aan de Meijelseweg nrs. 13 en 15, is ongeveer 12 meter.

Derhalve is niet voldaan aan de definitie van aaneengesloten woonbebouwing uit het Besluit glastuinbouw. Het is evenmin een gebouw bestemd voor verblijf. De te bouwen woning moet daarom als object categorie II ("woning van derden") worden aangemerkt.

Nu de afstand van de woning tot het bedrijf van appellante meer dan 25 meter is, zal het bedrijf van appellante na de bouw van de woning geen type A-bedrijf worden.

4 Geluidsbelasting op de nieuwe woning

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in de huidige situatie de geluidsbelasting op andere woningen al hoger is dan de te verwachten geluidsbelasting op de te bouwen woning. Hoe dan ook voldoet het bedrijf van appellante ruimschoots aan de normen van het Besluit Glastuinbouw. De bouw van de nieuwe woning is hierop niet van invloed. De stelling van appellante dat geluidsoverlast te verwachten is en dat om die reden waarschijnlijk maatregelen moeten worden genomen, is dan ook onjuist.

5 Uitbreidingsmogelijkheden

In het bestemmingsplan "Buitengebied Asten 1998" is het bedrijf van appellante gelegen binnen de gebiedsbestemming "Agrarisch gebied tevens concentratiegebied glastuinbouw". Door de realisatie van de nieuwe woning zal er voor appellante geen ruimte meer bestaan voor uitbreiding aan de noordzijde van haar bedrijf, die grenst aan het perceel waar de woning gebouwd zal worden. Ter plaatse is echter wél de oprichting van een waterbassin, een watersilo of een warmwateropslagtank mogelijk. Uitbreiding is voorts mogelijk aan de andere zijde van het bedrijf van appellante, zolang deze uitbreiding past binnen de gebiedsbestemming.

Bij het besluit is het belang van appellante bij behoud van haar uitbreidingsmogelijkheden aan de noordzijde van haar bedrijf afgewogen tegen het belang van een goede ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente Asten. Het college heeft in redelijkheid kunnen besluiten dat aan dit laatste belang meer gewicht moet worden toegekend. Dat op een afstand van

minder dan 30 meter een woning wordt gebouwd, maakt niet dat het besluit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter onderbouwing van dit standpunt verwijs ik naar het verweerschrift. In aanvulling daarop merk ik nog het volgende op.

Appellante heeft weliswaar op 23 mei 2008 – drie maanden na de verlening van de bestreden bouwvergunning en vrijstelling – een bouwaanvraag ingediend, maar er was ten tijde van de beslissing op bezwaar geen sprake van een concreet en reëel plan tot uitbreiding van het bedrijf van appellante waar het college rekening mee had moeten houden. Ook op dit moment is overigens nog geen sprake van een dergelijk plan.

Ik wijs op het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van 25 september 2008, waarin is opgenomen dat nog geen sprake is van een concreet uitgewerkt plan voor de uitvoering van beide kassen met een systeem van warmteterugwinning. In de toelichting van appellant is de ontwikkeling weergegeven als een nader uit te werken toekomstbeeld. Het systeem dat appellante wenst toe te passen, wordt nog niet regulier toegepast en is de ontwikkelingsfase nog niet ontgroeid.

6 Conclusie

Het college verzoekt u het beroep ongegrond te verklaren.

behandeld door	E. Nijpels
correspondentie	Postbus 11756, 2502 AT Den Haag
telefoon	(070) 515 34 43
fax	(070) 515 30 77
e-mail	E.nijpels@pelsrijcken.nl
zaaknr	10025796