

6109

Het College van Burgemeester en Wethouders
van Heusden
T.a.v. de heer Marco Molijn
Postbus 41
5250 AA Vlijmen

INGEKOMEN
13 NOV 2014

Heusden, 8 november 2014

Onderwerp: Toezenden van de definitieve ruimtelijke onderbouwing, met aanvullende stukken naar aanleiding van de memo van 23 oktober 2014, ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak aan de Laagstraat 8 te Heusden in opdracht van A.C.M. van Noort, Laagstraat 8, 5256 PJ Heusden.

Geachte heer Marco,

Zoals in de memo van 23 oktober 2014 is aangegeven zijn er nog enkele opmerkingen op de ingediende stukken.
Het betreft de volgende onderdelen die in deze brief aan de orde komen, te weten:

- Bouwwerk haardhout;
- Situatietekening bijlage V van het gewenste bouwvlak bijvoegen;
- Afweging cultuurhistorische karakter;
- Beplantingsplan aanpassen.

Algemene inleiding.

De heer A.C.M. van Noort, Laagstraat 8 te Heusden exploiteert een agrarisch bedrijf.

De oppervlakte van de bedrijfsgronden komen totaal op 25 ha, waarvan 17 ha aan huis gebonden. De overige 8 ha landbouwgrond zijn in de directe omgeving gelegen. Op deze gronden worden akkerbouw producten geteeld. De kadastrale gegevens zijn: sectie F nr. 105.

De heer van Noort exploiteert een volle grond akkerbouwbedrijf.

In enkele bebouwen worden seizoenen gebonden akkerbouwproducten opgeslagen.

In de onlangs gerealiseerde werktuigenloods worden ondermeer grote landbouwwerktuigen gestald.

Enkele gedeelten van de voormalige bedrijfsruimten zijn in gebruik voor het stallen van caravans.

In enkele gebouwen worden seizoenen gebonden akkerbouwproducten opgeslagen.

Op het terrein is een minicamping met 15 standplaatsen dit voorjaar geopend. Deze minicamping is op de bijgevoegde beplantingstekening d.d. 14 augustus 2014, blad 1, aangegeven.

Voor het uitvoeren van het aanbrengen van de puinverharding voor de toegangsweg naar de camping met parkeerplaatsen is op 1 augustus een omgevingsvergunning verleend.

Op het terrein staan de volgende bouwwerken strijdig met het bestemmingsplan:

- Sanitairgebouw minicamping;
- Er is een dierenweide aansluitend aan het camping terrein aanwezig;
- Betonnen keerwand tussen het "agrarisches deel" en het "campingdeel", (dierenverblijf), van het perceel;
- Een zeecontainer;
- Het illegale deel van de werktuigenloods (10 x 10 m)
- Beplanting zonder vergunning;
- Het terrein tot de camping is in het verleden voorzien van een verharding, waaronder straatwerk, stelconplaten en grote betontegels in verband met het uitvoeren van allerlei plaatsgebonden werkzaamheden.

Bij brief van 14 mei 2014 is de Melding Activiteitenbesluit milieubeheer door de gemeente Heusden akkoord bevonden.

A. Onderbouwing voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak.

In de brief van 9 mei 2014 is ondermeer aangegeven, dat een aantal zaken illegaal gebouwd en aangelegd zijn, in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan is met de wethouder besproken.

Hij staat positief tegenover deze plannen. Zie de brief van 9 mei 2014.

Indien de ruimtelijke aanvaardbaarheid wordt onderbouwd is de wethouder bereid zich in te spannen om de illegale bouwwerken te legaliseren.

In eerste instantie is het vergroten van het bouwvlak noodzakelijk voor de legalisatie van die zaken die illegaal gebouwd en aangelegd zijn.

De camping is volgens de voorschriften van het bestemmingsplan akkoord. Hierover heeft veelvuldig overleg met de gemeente plaats gevonden. Het initiatief wordt door de gemeente onderschreven. De gemeente Heusden wil een gemeente zijn, waar doeners hun droom kunnen ontwikkelen. Dat is hier aan de orde.

Het toiletgebouw dient in het bouwvlak te worden opgenomen.

In het verleden is het terrein verhard, ten einde de bereikbaarheid bij regenweer en wintermaanden te garanderen.(kleigrond). Op de foto's 21 t/m 27 is bestaande terrein verharding aangegeven.

Vergroting opslagruimte ten behoeve van het stallen en opslaan van landbouwwerktuigen en akkerbouwproducten.

De opslagruimte voor het opslaan van seizoen gebonden akkerbouwproducten is niet toereikend. Een verbreding/ vergroting van de bestaande werktuigenloods, annex opslagruimte voor de akkerbouwproducten, waarvoor op 1 juni 2012 een omgevingsvergunning is verleend, wordt op korte termijn voorgestaan.

Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om bestaande bedrijfsgebouwen uit te breiden en/of nieuw te bouwen.

De afmeting voor het uitbreiden van de werktuigenloods bedraagt 5.00 x 50.00 m.

Op de lokatie van de zeecontainer is een nieuwe opslagruimte geprojecteerd voor het opslaan van seizoen gebonden akkerbouwproducten, hooi en stro en klein gereedschap. De afmeting bedraagt 15.00 x 20.00 m.

De uitbreiding is op blad 1, het beplantingsplan en bijlage V, aangegeven.

De grootte en vorm van het bouwblok.

De vorm van het bouwvlak is rechthoekig gekozen. Zie hiervoor Bijlage V. De gemeente heeft mede op grond van de feitelijke gegevens aangegeven om het bouwvlak te beëindigen voorbij het toiletgebouw van de minicamping. Dit toiletgebouw dient binnen het bouwvlak gelegen te zijn. De terreingegevens zijn op de fotoreportage goed te zien en te onderscheiden.

Om de bestaande, van oudsher aanwezige verharding te kunnen legaliseren, zal het rechthoekig uitbreiden van het bouwvlak de beste keuze zijn. Alle voornoemde illegale bouwwerken en aanleggingen komen dan binnen het bouwvlak te liggen.

Afweging betreffende het cultuurhistorische karakter.

Beschrijving van het gebied.

Het perceel ligt binnen het beschermde stadsgezicht van Heusden.

Ook ligt het gebied binnen de schootvelden van de vesting Heusden.

In de Ontwikkelingsvisie Buitengebied is het gebied getypeerd als open gebied.

Het agrarisch bedrijf heeft een open landschappelijk karakter nabij de schootvelden van de vestingstad. De landschappelijke doelstelling, om het behoud van deze cultuurhistorische waarden te waarborgen is aan de orde. Bestaande grondgebonden agrarische bedrijven krijgen voldoende ruimte om zich de komende jaren verder te kunnen ontwikkelen. De landbouw is voor het plangebied van groot belang; enerzijds als voedselproducent, anderzijds als beheerder en beeldbepalende drager van het landschap. Het vergroten van agrarische bouwpercelen van grondgebonden agrarische bedrijven (niet meer passend binnen de bouwvlakken uit het bestemmingsplan) zijn mogelijk.

Een vereiste is dat het perceel op een goede manier landschappelijk wordt ingepast.

Op het beplantingsplan, Blad 1, is de landschappelijke inpassing aangegeven.

Door het jaarlijkse onderhoud, zal met betrekking tot het op hoogte houden van de bestaande en nieuwe aanplant, de openheid van het landschap voor de toekomst verzekerd zijn.

De gemeente wil daarom goede ruimtelijke randvoorwaarden scheppen, ten einde de bestaande agrarische bedrijven in het plangebied te kunnen behouden. De gemeente wil een economische rendabele en duurzame landbouw bevorderen.

De gemeente heeft aangegeven de voorgestane ontwikkeling te ondersteunen.

Conclusie:

Volgens de brief van de gemeente van 9 mei 2014 past de uitbreiding van het bouwvlak binnen de provinciale Verordening Ruimte.

Binnen het Gemengd Landelijk kan een agrarisch bedrijf uitbreiden tot 1,5 ha. De oppervlakte van het huidige bouwvlak bedraagt ca 4000 m².

Tekening, bijlage IV. In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak ca 5800 m². Dit is ruimschoots binnen de 1.5 ha.

B. Parkeerplaatsen.

Deze tekening is ter beoordeling bij de brief van 15 augustus 2014 verzonden en daarna bij mail van 27 augustus 2014 akkoord bevonden.

C. Beplantingsplan.

Van toepassing is de aangepaste beplantingstekening Blad 1.

Bij de camping is de beplanting als positief beoordeeld, aangezien daarmee de camping juist ingepast wordt, terwijl dat geen verplichting is.

Op een eerder verzoek van de gemeente is de camping ingeplant het geen de camping en het landschappelijk karakter ten goede komt.

Nadere informatie en verduidelijking van de hoogte van de erfbeplanting.

De aangegeven beplanting om de camping wordt jaarlijks tot 1.80 m hoogte machinaal teruggesnoeid.

In de zone D wordt aangepast. De Laurier wordt vervangen door een haag zoals in de toelichting behorende bij de beplantingstekening is aangegeven. Deze haag zal jaarlijks op een hoogte van 1.80 m worden terug gesnoeid.

De onlangs ingeplante windsingels zullen jaarlijks tot een hoogte van 1.80 m worden teruggesnoeid.

Dit is het uitgangspunt van de opdrachtgever, ten einde de openheid van en het landschapskarakter van het gebied te kunnen waarborgen.

Beplantingsplan voor het overig deel van het perceel ten behoeve van het bouwblok vergroting.

Van toepassing is het beplantingsplan, tekening Blad 1. Deze tekening is op d.d. 8 november, naar aanleiding van de memo d.d. 23 oktober 2014, aangepast.

Volgens het document "Werkafspraken Kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant", past het project binnen de categorie 2. Hiervoor is de volgende onderbouwing van toepassing.

Het perceel is gelegen tegen de verhoging van het viaduct over de provinciale weg, de N 267. De beplanting heeft hoegenaamd niet veel negatief effect op de openheid van het landschap en het beschermde stadsgezicht van Heusden. Alleen vanaf de Laagstraat zelf wordt deze in noordelijke richting enigszins belemmert. De effecten op de openheid zijn min of meer te verwaarlozen.

Categorie 2: De ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels betreffende de kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een zeer beperkte invloed op het landschap hebben is hier aan de orde. Er is alleen een goede landschappelijke inpassing in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteit van de omgeving vereist.

Op de tekening Blad 1, gewijzigd d.d. 8 november 2014, is het beplantingsplan voor het gehele perceel aangegeven.

De bestaande beplanting en met aanvulling van wat er bij komt is aangegeven en omschreven als aanvulling op de toelichting behorende bij de beplantingstekening d.d. 14 augustus 2014, aangepast d.d. 25 september en 8 november 2014, Blad 1.

Verder is de fotoreportage uitgebreid met foto's van het voorste gedeelte van het perceel. Deze foto's zijn in september tijdens het onderhoud afgegeven.

De fotoreportage geeft een goed beeld van de bestaande beplanting op de perceelgrens. Door de bomen aan de westzijde van het aangrenzende perceel is de erfbeplanting aan die zijde moeilijk of nauwelijks zichtbaar vanaf de Laagstraat. Aan de rechterzijde is een coniferen haag van de rechter buurman vanaf de Laagstraat bepalend.

Indien er bij u vragen zijn, dan ben ik gaarne bereid deze nader toe te lichten. G. de Bonth. Tel. 0416-372136.

In afwachting van uw bericht, tekent,

Bijgevoegd:

Aanvullend beplantingsplan, blad 1, d.d.8 november 2014

Bijlage I, Overzichtstekening van het bestemmingsplan;

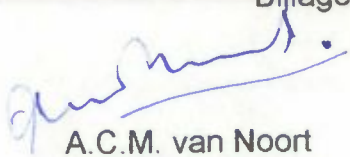
Bijlage II, Kopie van het voormalige bestemmingsplan;

Bijlage III, Een kopie van het vigerende bestemmingsplan;

Bijlage IV, Kadastrale ondergrond met het huidige bouwblok;

Bijlage V, Kadastrale ondergrond met de uitbreiding van het

Bijlage VI, Kopie van luchtfoto. gewenst bouwblok;



A.C.M. van Noort
Laagstraat 8
5256 PJ Heusden.

**Toelichting behoort bij de beplantingstekening van A.C.M. van Noort,
Laagstraat 8, 5256 PJ Heusden, d.d.14 augustus 2014, gewijzigd d.d. 8
november 2014, Blad 1 .**

Op de tekening zijn de hagen en of houtwallen met een hoofdletter aangeduid.

- A. Heg of haag, bestaande uit: - 13 stuks *Prunus spinosa*;
- 13 stuks wilgen, *Salix alba*;
- 13 stuks haag beuk, *Fagus sylfatica*

Afwisselend geplant. De hoogte bedraagt 1.80 m.

Foto's 1 en 2.

- B. Betreft een bestaand bosplantsoen of een grote diversiteit van houtsoorten.

Zie de foto's 4 t/m 6.

De hoogte is wisselend tot plm. 5.00 m.

Soorten: - Hazelaar, *Coryles avellana*
- esdoorn,
- *Taxus baccata*,
- *Prunus spinosa*,
- Sparren, *Pitsia marica*
- Zomereik, *Quer robur*,
- *Prinus Cera*

- C. Onlangs aangeplant.

Een wilgen singel. Zie de foto's 7 en 8.

7.00 m1. totaal 21 stuks

- D. Onlangs aangeplant. (**De tekst voor de 75 m laurier is per 8 november 2014 aangepast.**)

75.00 m Laurier struiken, 225 stuks worden verwijderd en vervangen door:
Een haag, bestaande uit een dubbele rij, meidoorn (*Crategus Monogyna*),
esdoorn (Spaanse aak), en de sleedoorn. De afstand tussen de rijen bedraagt
plm. 25 cm en de onderlinge afstand bedragen plm. 33 cm. Dus 6 stuks per
streckende meter. Of totaal $75 \times 6 = 450$ stuks.

35.00 m Haagbeuk, *Fagus sylfatica*, 110 stuks.

De hoogte zal 1.80 m bedragen

Zie de foto's 9 t/m 12.

Op het kampeer terrein staan een 12-tal solitaire bomen. Zie de foto's 13 t/m16.

De namen daarvan zijn op de tekening bij de bomen aangegeven.

De foto's 17 t/m 20 geeft een beeld van de sierbestrating, de beplanting aan de westzijde en de dierenweide met afrastering.

De foto,s 21 t/m 28 geven inzicht in de entree van de woning, bedrijfsgebouwen en de verharding van de bijbehorende gronden.

Op foto 29 is de onlangs, met puin verharde weg aangegeven, waarvoor op 1 augustus 2014 een omgevingsvergunning is verleend.

Aanvulling naar aanleiding van de mail van 27 augustus 2014

- E. Onlangs aangeplant.
Een wilgen singel. Zie foto 30 t/m 33.
20.00 m. totaal 60 stuks.
- F. Bestaande erfbeplanting in de vorm van heggen en of houtwallen.
Zie de foto's 34 t/m 36. Op de voorgrond zijn boompartijen, loofbomen, van het aangrenzende perceel, aan de westzijde, duidelijk zichtbaar. Op foto 41 zijn de bomen van het aangrenzende perceel in westelijke richting vanaf de achtertuin van de woning goed te zien.
- G. Bestaande wilgen singel in overeenstemming met E.
- H. Bestaande Italiaanse populieren. Zie foto 37 t/m 39.
Lengte 28.00 m. Totaal 18 stuks.
- I. Onlangs aangeplante wilgen singel.
Lengte ca 30.00 m.

De Foto's 42 en 43 zijn vanaf de brug over de provinciale weg N 267 genomen. Hier is de ligging van het perceel te zien. De beplanting heeft weinig effect op de openheid van het landschap en het beschermde stadsgezicht Heusden.

De foto's 44 en 45 geven een beeld van de bestaande verharding en de opslagruimte voor het seizoen gebonden akkerbouwproducten.

Ten overvloede:

De erfbeplanting zal jaarlijks op een hoogte van 1.80 worden teruggesnoeid.
De knotwilgen worden om de 5 jaar teruggesnoeid.

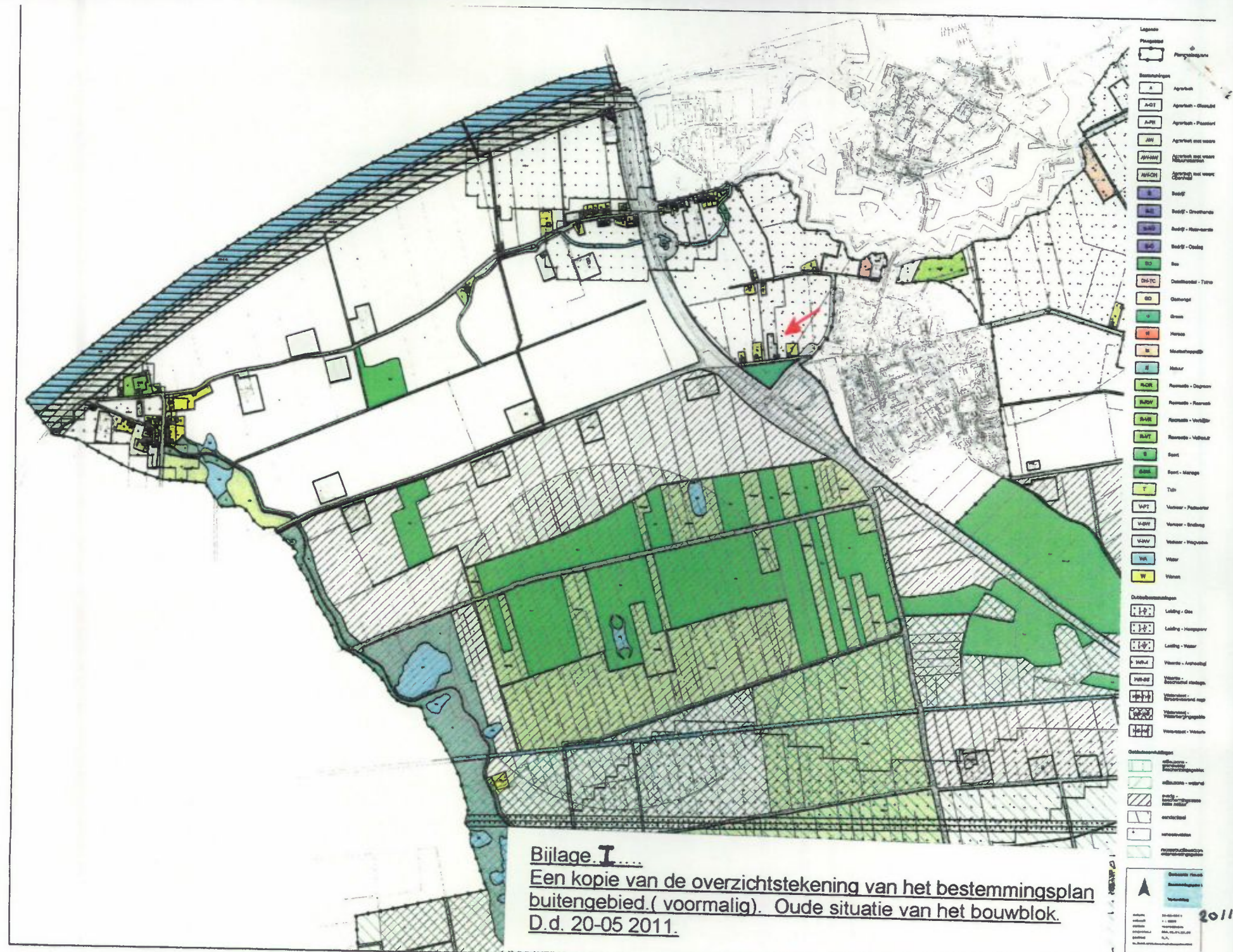
Het doortrekken van het dak is noodzakelijk, om de opslagruimte voor het opslaan van akkerbouwproducten te vergroten. Het is een open opslagruimte, die bij regenweer, slagregen uit zuidwestelijke richting, het natregenen van de opgeslagen akkerbouw producten dient te voorkomen.

De fotoreportage is reeds bij u in bezit.

Bij vragen kunt u Gijs de Bonth bellen. Tel. 0416-372136.

A.M.C. van Noort
Laagstraat 8
5256 PJ Heusden

Aangepast: d.d. 25 september 2014 ~~Aangepast: 22x memo 23-10-2014~~



Plankaart Laagstraat 8 te Oudheusden

met kadastrale onderzet



GeoWeb versie 2.3.2.4
Copyright © 2002-2007 ESRI
Nederland B.V., Grontmij
Nederland bv

Aan deze tekening kunnen geen
rechten worden ontleend. © 2011
Alle rechten voorbehouden aan
de gemeente Heusden.

Auteur: Frontoffice
Datum: 14 Feb 2011
Schaal: 1:1000
Kadastrale kaart bijgewerkt tot dec 2010

Bijlage..II...

Een kopie van het voormalige bestemmingsplan Buitengebied met het agrarisch bouwvlak. Het bouwvlak is gedeeltelijk naast het perceel geprojecteerd.

Zie auteur: frontoffice; D.d. 14 februari 2011 Kadastrale kaart bijgewerkt tot dec 2010

D.d. 14 augustus 2014.

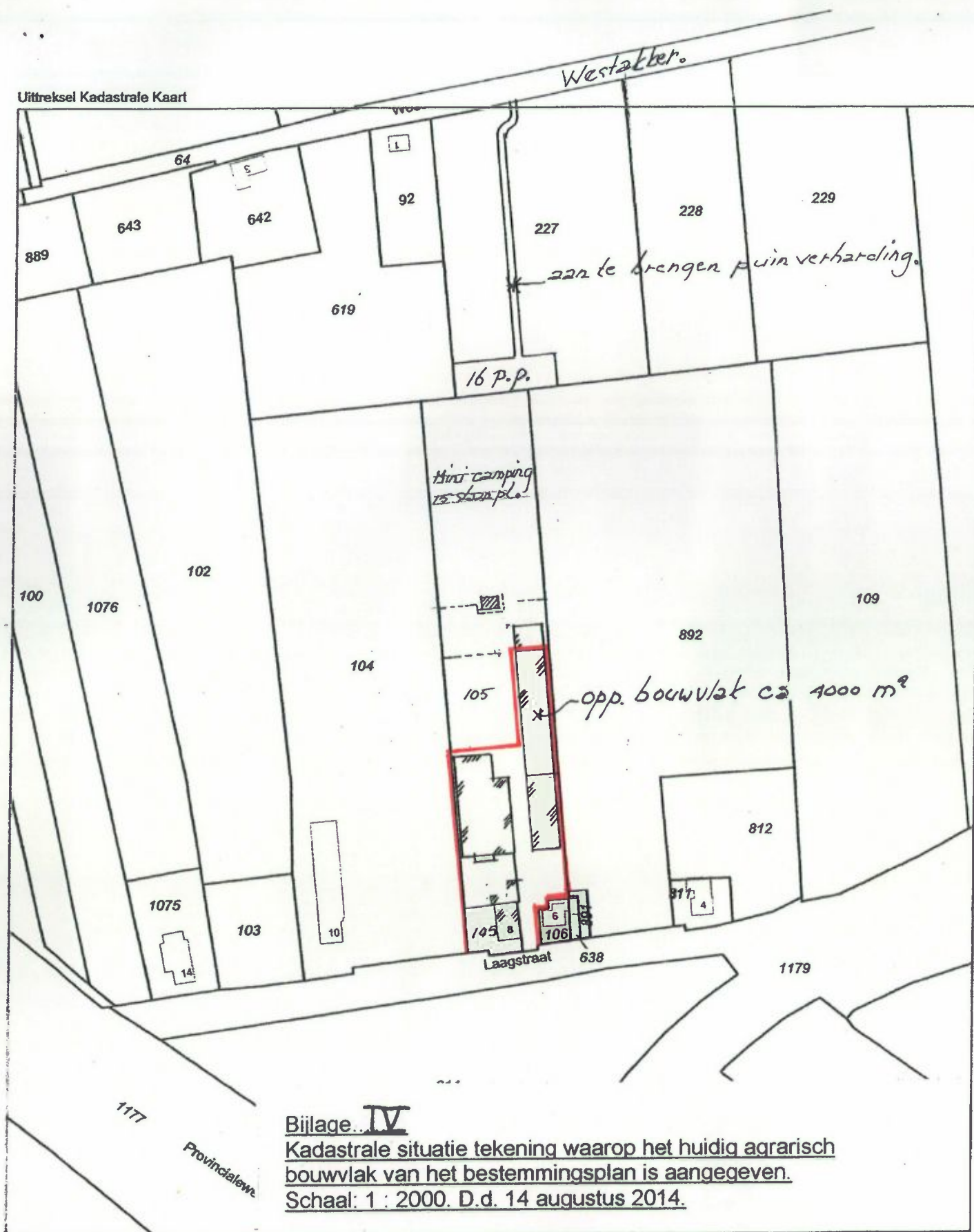
2013/08/14 08:43 PM

Bijlage III

Een kopie van het bestemmingsplan met het agrarisch bouwvlak.

Laagstraat 8, Heusden.

D.d. 14 augustus 2014.



Bijlage IV

Kadastrale situatie tekening waarop het huidig agrarisch bouwvlak van het bestemmingsplan is aangegeven.

Schaal: 1 : 2000. D.d. 14 augustus 2014.

0 m 20 m 100 m

Deze kaart is noordgericht

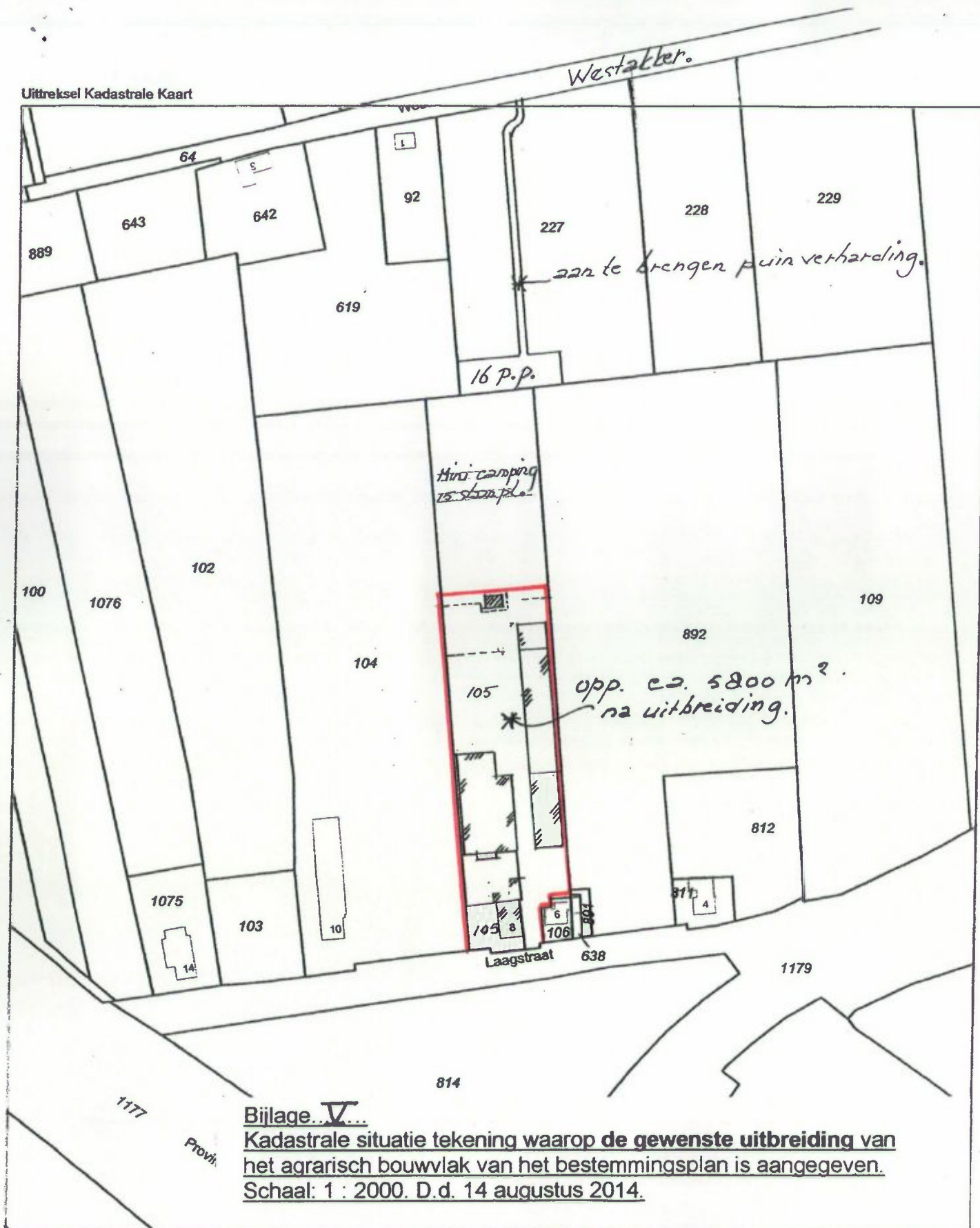
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Kadastrale grens
--- Voorlopige grens
— Bebauwing
— Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel 227-105

HEUSDEN
F





Bijlage V

Kadastrale situatie tekening waarop de gewenste uitbreiding van het agrarisch bouwvlak van het bestemmingsplan is aangegeven.
Schaal: 1 : 2000. D.d. 14 augustus 2014.

0 m 20 m 100 m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
 23 Huisnummer
 — Kadastrale grens
 - - - Voorlopige grens
 — Bebauwing
 — Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel 227-105

HEUSDEN
 F





Biilage VI.....

Een kopie van een overzichtstekening van de percelen grond, in rood aangegeven, in eigendom van A.C.M. van Noort..