

Adviesbureau De Meierij

R. van Laarhoven
Advies op maat
Ruimtelijke Ordening
en bouwontwikkeling

Gemeente Heusden

Ruimtelijke onderbouwing toekennen bedrijfsbestemming Elshoutseweg 3 te Elshout

Initiatiefnemer:

H.A. Klerks, Elshoutseweg 3, 5154 DT Elshout

Baarle-Nassau
9 maart 2015

R. van Laarhoven, Postbus 139, 5110 AC Baarle-Nassau
Tel. 06-20475649. E-mail: laarhoven60@hetnet.nl

www.adviesbureaudemeierij.nl

IBANnr. NLO7 RABO 01285.51.798. Kamer van Koophandel Tilburg, nr.18085626
Algemene voorwaarden gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel
Midden-Brabant te Tilburg onder nr. 18085626

Ruimtelijke onderbouwing

Titel	Ruimtelijke onderbouwing toekennen bedrijfsbestemming Elshoutseweg 3 te Elshout
Status	Concept
Auteur	M.R.M. van Laarhoven
Contact	Postbus 139 5110 AC Baarle-Nassau 06-20475649
E-mail	laarhoven60@hetnet.nl

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding planherziening	4
1.2 Beschrijving gebied	5
1.3 Beschrijving project	10
1.4 Opzet leeswijzer	10
2. Vigerend en toekomstig planologisch kader	11
2.1 Vigerend bestemmingplan	11
2.2 Toekomstig bestemmingsplan	12
3. Beleids- en afwegingskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur Ruimte	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	15
3.2.2 Verordening Ruimte	18
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 Bestemmingsplan “Elshout herziening 2006”	22
3.3.2 Structuurvisie	22
3.3.3 Beleidsnota vestigingsmogelijkheden (ruimte voor bedrijvigheid in Heusden)	25
4. Onderzoek omgevingsaspecten	29
4.1 Flora en Fauna	29
4.2 Bodem	30
4.3 Industrielawaai	31
4.4 Kabels en Leidingen	31
4.5 Wegverkeerslawaaï	31
4.6 Waterhuishouding	32
4.7 Luchtkwaliteit	34
4.8 Externe Veiligheid	35
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	36
4.10 Parkeren en ontsluiting	40
5. Economische uitvoerbaarheid	41
Bijlage	42

1 Inleiding

1.1. Aanleiding planherziening

De heer H.A. Klerks exploiteert sinds 2005 op een in eigendom zijnde locatie aan de Elshoutseweg 3 een bedrijf gericht op het verrichten van grond- en sloopwerken alsmede verhuur. Voor de bedrijfsvoering wordt gebruik gemaakt van de ten zuiden van het woonpand Elshoutseweg 3 gelegen gronden. De heer Klerks is zelf woonachtig in het pand Elshoutseweg 3.

In het kader van de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor o.a. de gronden gelegen ten zuiden van het woonpand Elshoutseweg 3 te Elshout, is de gemeente Heusden verzocht om aan de desbetreffende locatie een bestemming toe te kennen waarbinnen ter plaatse de exploitatie van een grond-, sloop- en verhuurbedrijf mogelijk is. Het betrof daarbij de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied”.

Gemeente Heusden heeft destijds besloten niet aan het verzoek van de heer Klerks tegemoet te komen en voor de desbetreffende gronden te voorzien in een agrarische bestemming. Op basis van een tegen de strekking van dit besluit ingediend beroep heeft de Raad van State aanleiding gezien het bestemmingsplan “Buitengebied” op dit onderdeel te vernietigen en de gemeente opgedragen ter zake in een nieuwe bestemming te voorzien. Ter tegemoetkoming daaraan is de gemeente met de heer Klerks in overleg getreden en heeft daarin aangegeven voor een gedeelte van de ten zuiden van het woonperceel Elshoutseweg 3 te Elshout gelegen gronden alsnog in de door de heer Klerks gewenste bestemming te willen voorzien.

Om ter zake in het gewenste planologisch kader te kunnen voorzien, zullen de ten zuiden van het woonperceel Elshoutseweg 3 gelegen gronden worden betrokken in het vast te stellen reparatieplan Buitengebied. Ter onderbouwing daarvan zal in voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden ingegaan op de diverse afwegingsaspecten dienaangaande. De ruimtelijke onderbouwing vormt daarmee de motivering om voor het bedrijf van de heer Klerks te voorzien in een passende bestemming.

Onderstaand is een kadastrale schets weergegeven waarop de ligging van de gronden ten zuiden van het woonperceel Elshoutseweg 3 te Elshout nader is aangeduid.



Fig. 1 Kadastrale schets.

1.2 Beschrijving gebied.

De gronden ten zuiden grenzend aan de woonperceel kunnen worden geacht deel uit te maken van de bebouwde kern van de kern Elshout, deel uitmakend van de gemeente Heusden. De gronden vormen in zuidelijk richting de overgang naar het overwegend open agrarisch gebied.

In het verleden hebben de gronden deel uitgemaakt van het aan het adres Elshoutseweg 1-3 gevestigde agrarisch bedrijf. Dit bedrijf is mede vanwege de geringe schaal daarvan alsook vanwege het steeds in toenemende mate verdwijnen van het agrarisch karakter van de aan de Kerkstraat/Kapelstraat gevestigde agrarische bedrijven, beëindigd. De voormalige bedrijfsgronden zijn daarbij voor hobbymatig semi-agrarisch gebruik aangewend.

Vanouds betreft de locatie Elshoutseweg 1-3 een hoekligging gelegen op de hoek Kerkstraat/Elshoutseweg. De Elshoutseweg betreft daarbij een aansluiting op de Kerkstraat waardoor sprake was van een zuidverbinding met de evenwijdig aan de Kerkstraat gelegen Mayweg alsook de weer ten zuiden daarvan gelegen kerk Drunen. Ter plaatse van de aansluiting van de Elshoutseweg gaat de Kerkstraat in westelijke richting over in de Kapelstraat.

Langs de Elshoutseweg zelf is van oudsher geen bebouwing aanwezig. Wel zijn ter hoogte van het plangebied aan de westzijde van de Elshoutseweg in de jaren 70 van de vorige eeuw een 2-tal niet-agrarische woonpanden gerealiseerd te weten Elshoutseweg 2 en 4.

Voorts is verder in zuidelijke richting aan de oostzijde van de Elshoutseweg in de jaren negentig van de vorige eeuw een agrarische bedrijfsvestiging gerealiseerd. Daarbij is ook een agrarische bedrijfswoning gerealiseerd. Voor het overige zijn de aan het plangebied grenzende gronden onbebouwd en hoofdzakelijk in gebruik voor agrarische danwel hobbymatige agrarische doeleinden.

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied nader in relatie tot de omgeving weergegeven. Verder zijn enkele foto's opgenomen van het straatbeeld van de Elshoutseweg.

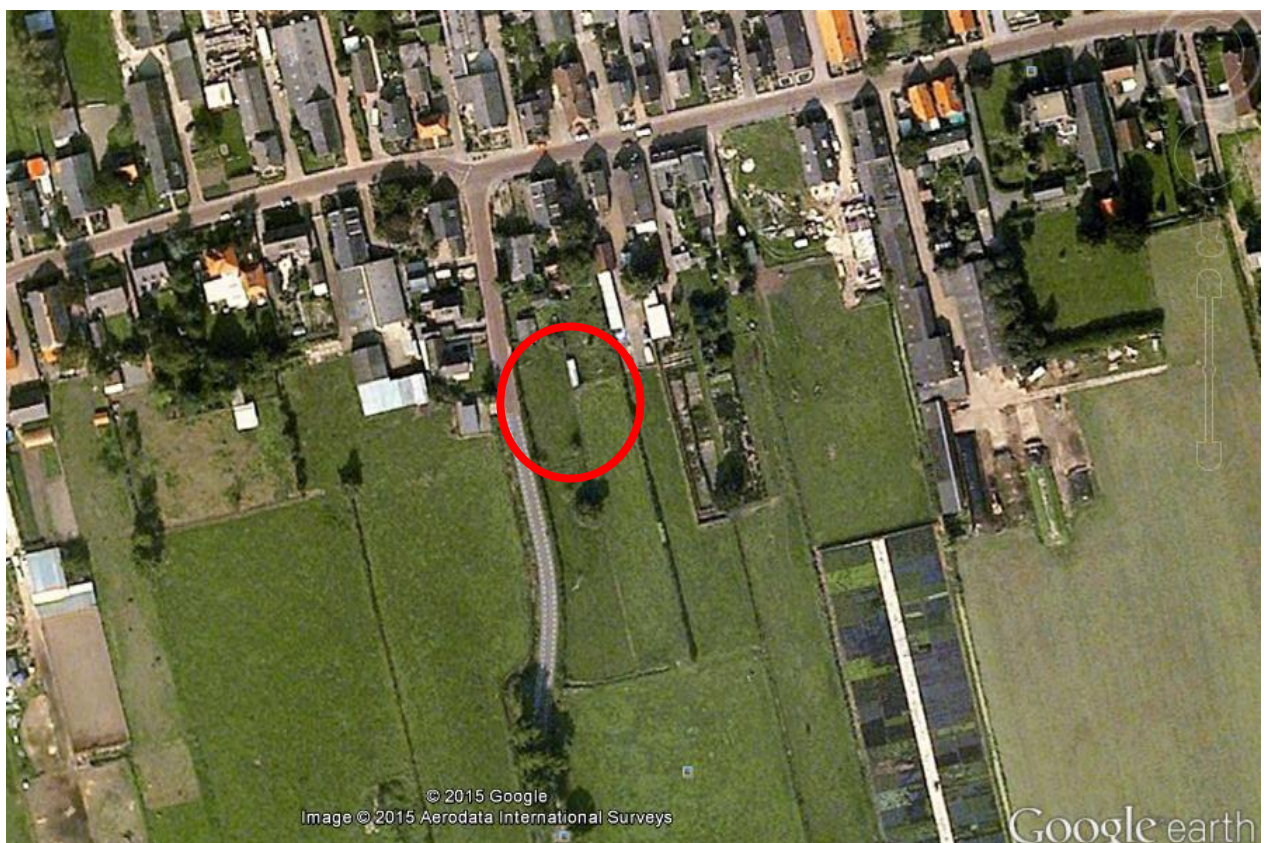


Fig. 2 Kopie luchtfoto.



Fig. 3 Kerkstraat in westelijke richting met overgang naar Kapelstraat



Fig. 4 Kapelstaat in oostelijke richting met overgang in Kerkstraat.



Fig. 5 Elshoutseweg gezien in zuidelijke richting vanaf overgang van Kerkstraat in Kapelstraat.



Fig. 6 Elshoutseweg in zuidelijke richting ter hoogte van plangebied.



Fig. 7 Elshoutseweg in noordelijke richting ter hoogte van plangebied.



Fig. 8 Gerealiseerde woningbouw Elshoutseweg 4 en 2.

1.3. Beschrijving project

Het bedrijf van de heer Klerks betreft een grondverzet-, sloop- en verhuurbedrijf en kan ingedeeld worden in SABI-code 4312 – Grondverzet. De bedrijfsactiviteiten behelzen volgens de inschrijving bij de Kamer van Koophandel (KvK-nummer 17141461) het met behulp van een mobiele graafmachine verrichten van graafwerkzaamheden ten behoeve van aannemers.

De desbetreffende werkzaamheden worden allen op de opdrachtlocatie uitgevoerd. Het werkgebied bestrijkt daarbij in principe het gehele land. Op de gronden ten zuiden van het woonperceel Elshoutseweg zullen in principe geen werkzaamheden worden verricht. Die locatie zal enkel worden gebruikt voor het stallen van het voor de bedrijfsvoering aan te wenden materieel. Wel zullen op de gronden ten zuiden van het woonperceel Elshoutseweg beperkte vervoersbewegingen plaatsvinden met de in het bedrijf te gebruiken werktuigen alsmede zal een beperkte op- en overslag plaatsvinden van restmaterialen die vrijkomen bij de uitgevoerde werkzaamheden. Het handelt daarbij om zand en grond alsmede bestratingsmaterialen.

Voor dit laatste bedrijfsonderdeel zal het tot Bedrijf te bestemmen gedeelte van de gronden ten zuiden van het woonperceel Elshoutseweg worden voorzien van een oppervlakteverharding in de vorm van een klinkerverharding en zullen enige betonelementen worden geplaatst dienende als keerwanden voor de materialen die ter plaatse opgeslagen worden.

Voor het stallen van de in het bedrijf aan te wenden werktuigen zal binnen de te projecteren bestemming worden voorzien in een bouwvlak waarbinnen een bedrijfsbebouwing kan worden opgericht. De oppervlakte van dat bouwvlak en daarmee ook de daarbinnen op te richten bedrijfsbebouwing zal maximaal 180 m² bedragen (10 x 18 meter).

De op te richten bedrijfsbebouwing betreft een bebouwing in één bouwlaag tot een maximale hoogte van 4 meter. De bebouwing zal worden uitgevoerd als een overkapping, aan 3 zijden voorzien van een wand. In de bebouwing zullen verder geen (in pandige) voorzieningen worden gerealiseerd. Op basis hiervan is het gebruik van de bebouwing beperkt tot het daarin stallen van het bedrijfsmaterieel.

1.4 Opzet leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de aanleiding voor de planherziening en wordt een beschrijving gegeven van het gebied en het project.

Hoofdstuk 2 geeft een uiteenzetting van het vigerend bestemmingsplan en het toekomstig planologisch kader.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleids- en afwegingskader, respectievelijk het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijke beleid.

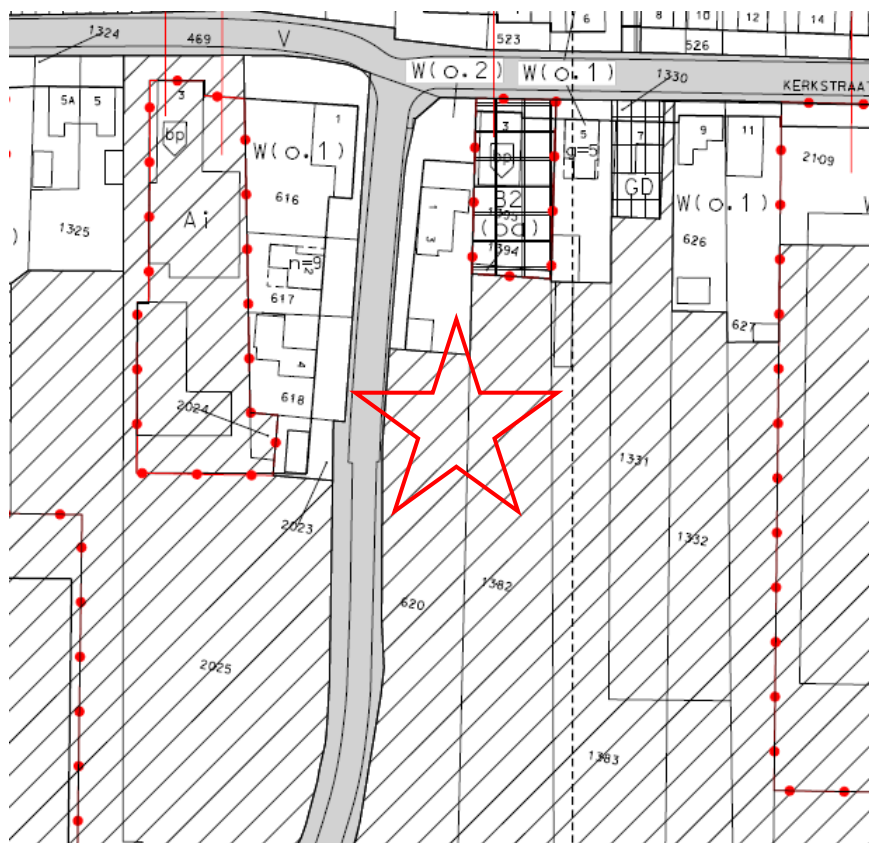
In hoofdstuk 4 worden de resultaten beschreven van het onderzoek naar de diverse omgevingsaspecten. Daartoe wordt ingegaan op de onderdelen flora- en fauna, bodem, hinderlijke bedrijfsactiviteiten, kabels en leidingen, geluid,

waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid, verkeer en archeologische en cultuurhistorische waarden.

2. Vigerend en toekomstig planologisch kader

2.1. Vigerend bestemmingsplan

De gronden in het projectgebied zijn gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Elshout, herziening 2006”, vastgesteld door de gemeenteraad van Heusden bij raadsbesluit van 29 juni 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 13 februari 2007. De regels behorende bij het bestemmingsplan “Elshout, herziening 2006”, zijn opgenomen in het bestemmingsplan Elshout, herziening 2008, vastgesteld bij raadsbesluit van 16 december 2008. Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan weergegeven alsmede de bijbehorende legenda. De gronden van het plangebied zijn daarop gemarkeerd aangegeven.



Gronden projectgebied

Fig. 9. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan.

Ag	AGRARISCHE DOELEINDEN Ag
(kr)	(kr) kernrandgebied
(lk)	(lk) landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde
(lo)	(lo) openheid met landschappelijke waarde
(p)	(p) paardenhouderij
(pr)	(pr) primair
(k)	(k) kassen
(s)	(s) schutterij
(zb)	(zb) zonder bebouwing

Fig. 10 Gedeelte legenda vigerend bestemmingsplan.

Aan de gronden behorende tot het projectgebied is de bestemming “Agrarische Doeleinden” met de nadere aanduidingen ‘primair’ (pr) en ‘kassen’(k) toegekend. De als zodanig bestemde gronden mogen worden gebruikt voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven. De gronden met de aanduiding ‘pr’ zijn daarbij tevens bedoeld voor behoud en/of ontwikkeling van de agrarische productiefunctie. De gronden met de aanduiding ‘k’ zijn tevens bedoeld voor kassen en overige aan de glastuinbouw verbonden (gemeenschappelijke) voorzieningen.

Binnen de bij de bestemming “Agrarische Doeleinden” behorende regels is de vestiging van en het gebruik van de gronden voor de uitoefening van een niet-agrarisch bedrijf, niet toegestaan.

2.2.2. Toekomstig planologische kader.

Om de vestiging van en het gebruik van de gronden van het projectgebied voor de uitoefening van een niet-agrarisch bedrijf mogelijk te maken, zal de geprojecteerde bestemming “Agrarische Doeleinden” voor een gedeelte gewijzigd dienen te worden in de bestemming “Bedrijf”. Voor de ten zuiden van de te projecteren bestemming “Bedrijf” gelegen gronden kan de aanvankelijke bestemming “Agrarische Doeleinden” evenwel gehandhaafd blijven. Met de aldus aan te houden begrenzing tussen beide bestemmingen worden aangesloten bij de in de Verordening Ruimte 2014 aangehouden begrenzing tussen het tot “Stedelijk ontwikkeling” aangeduide gebied en het tot “Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines” aangeduide gebied. Zie verder hiertoe het gestelde onder 3.2 Provinciaal beleid.

Voor een gedeelte van de gronden van het plangebied gelegen ten noorden van de tot Bedrijf bestemde gronden zal de bestemming “Agrarische Doeleinden” worden omgezet naar de bestemming “Tuin”. Dit gedeelte van het projectgebied zal namelijk niet worden betrokken in de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf. Dit gedeelte van het projectgebied komt verder, nu dit door de te projecteren bestemming Bedrijf

wordt afgescheiden van de ten zuiden daarvan gelegen gronden en waarvoor de bestemming “Agrarische Doeleinden” kan worden gehandhaafd, min of meer geïsoleerd te liggen en is daardoor te klein van omvang om agrarisch te worden bestemd.

Onderstaand is de verbeelding opgenomen waarop de toe te kennen bestemmingen nader zijn aangegeven.

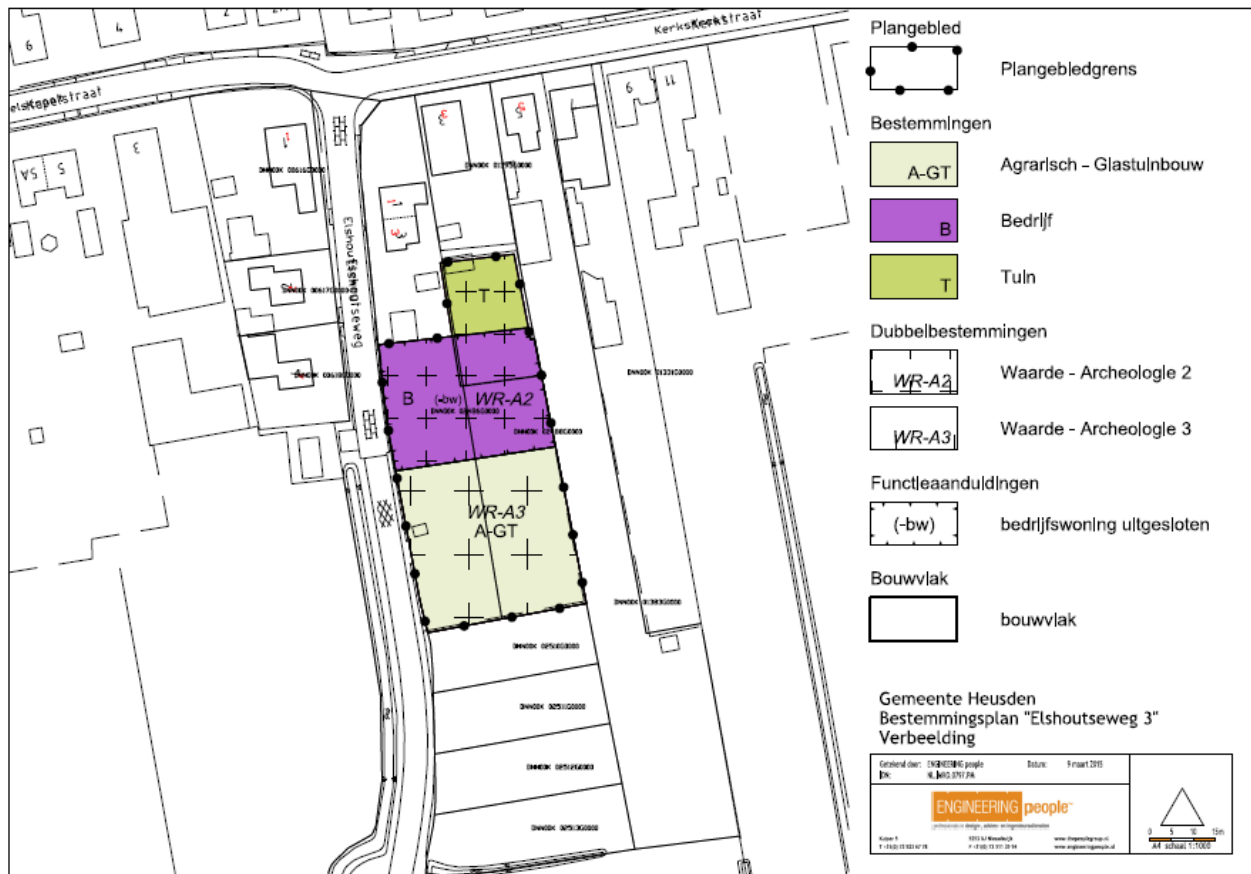


Fig. 11 Verbeelding toekomstig bestemmingsplan.

3. Beleids- en afwegingskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijksbeleid op gebied van de ruimtelijke ordening heeft gestalte gekregen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. In dit document staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes hebben meer bevoegdheden in de bij ruimtelijke ordening gekregen. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de SVIR worden verder 13 nationale belangen genoemd waarop het rijksbeleid zich specifiek richt. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

1. Het Project Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Militaire terreinen en -objecten
3. De Wadden
4. De kust (inclusief primaire kering)
5. De grote rivieren
6. De Werelderfgoederen
7. Reserveringen uitbreidingen weg en spoor
8. Veiligheid vaarwegen
9. Het netwerk voor elektriciteitsvoorziening
10. De buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer
11. Bescherming van de (overige) primaire waterkeringen
12. Reservering voor rivierverruiming Maas
13. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De aangegeven belangen worden beschermd door het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Conclusie

Ondanks dat het in de SVIR gestelde beleid de schaal en maat van onderhavig project overschrijdt, kan worden geconcludeerd dat het project niet in strijd is met de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt niet binnen een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie

Het Barro is niet rechtstreeks van toepassing op het plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 besloten tot vaststelling van de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014. De structuurvisie is in werking getreden op 19 maart 2014.

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

De structuurvisie geeft o.a. de stedelijke structuur aan van de provincie. Deze bestaat uit de steden en dorpen in de provincie. De steden en dorpen worden verbonden door zogenaamde groene geleidingszones die tevens een belangrijke rol vervullen als stedelijk uitloopgebied.

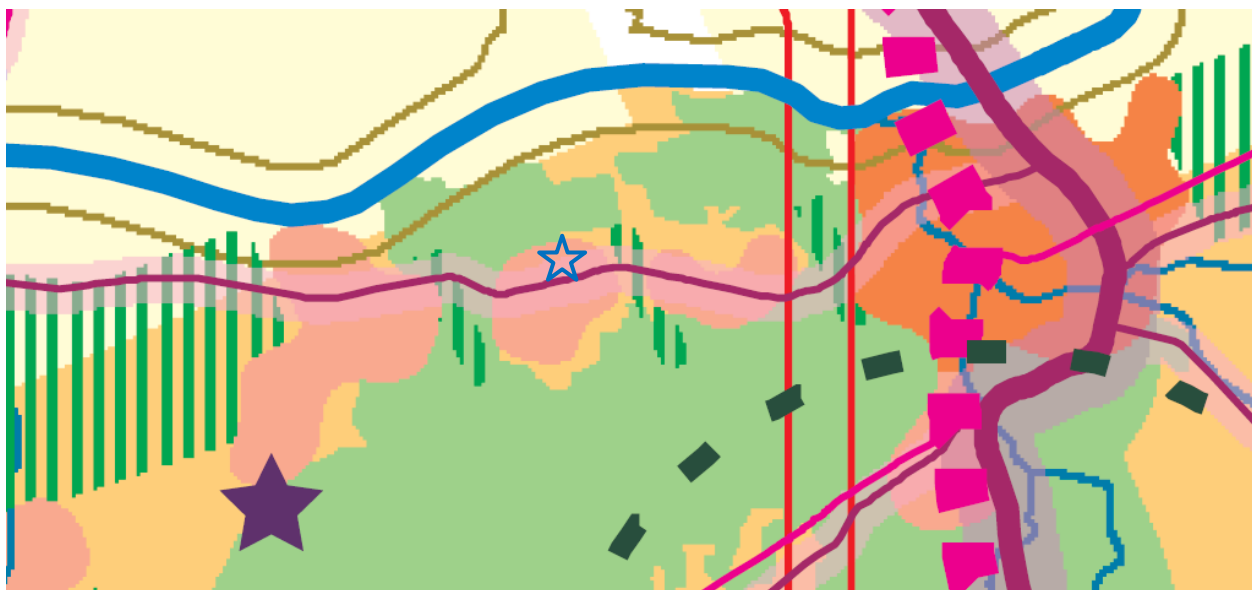
De doelstellingen binnen de stedelijke structuur zijn:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Om deze doelstellingen te bereiken zijn binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden te weten het stedelijk concentratiegebied en de kernen in het landelijk gebied.

In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Ze liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Het plangebied is gelegen in het stedelijk concentratiegebied. Het ontwikkelen van woningbouw sluit aan bij de voor het stedelijk concentratiegebied gestelde doelstellingen.

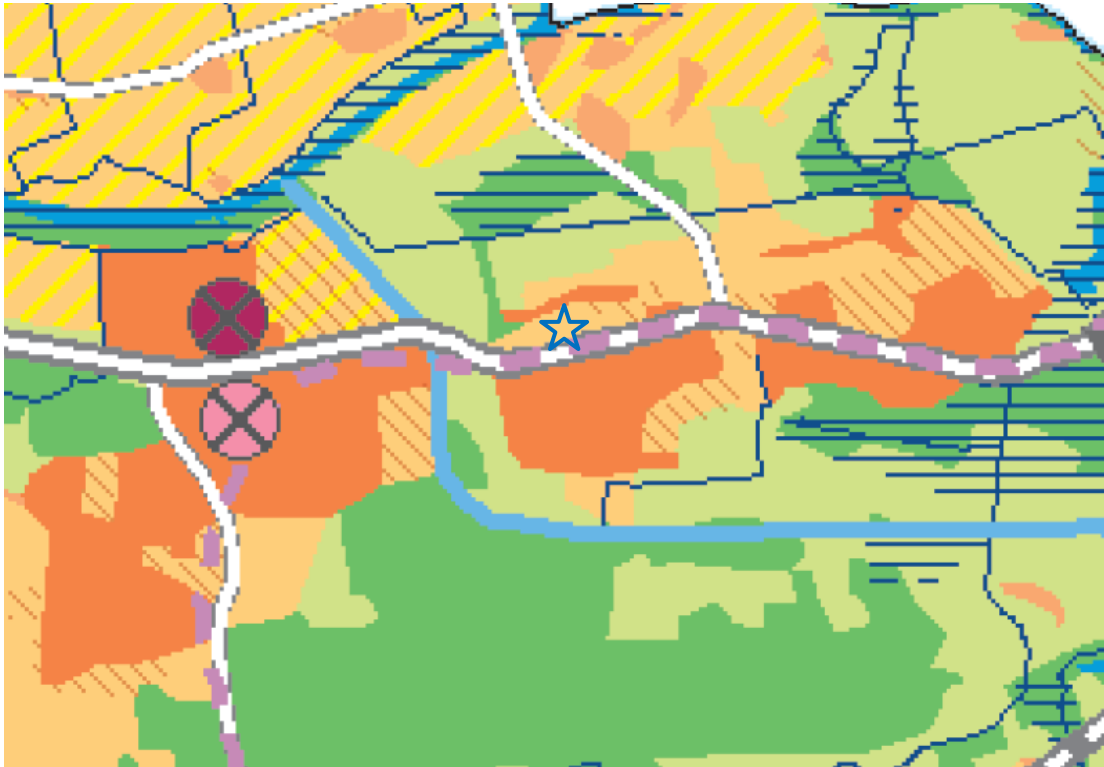


☆ Ligging plangebied

Fig. 12 Uitsnede visiekaart structuurvisie.



Fig. 13 Legenda visiekaart structuurvisie (ged.).



Ligging plangebied

Fig. 14 Uitsnede structurenkaart structuurvisie.

Legenda		
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied	
	Hoogstedelijke zone	
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Kernen in het landelijk gebied	
	Agrofood-cluster West-Brabant	
	Logistiek Park Moerdijk	
	Regionaal bedrijventerrein	
	bestaand	
Topo buiten provincie Noord Brabant (2005)	Stedelijk gebied	
	Bos en heide	

Fig. 15 Legenda structurenkaart structuurvisie (ged.)

3.2.2. Verordening Ruimte

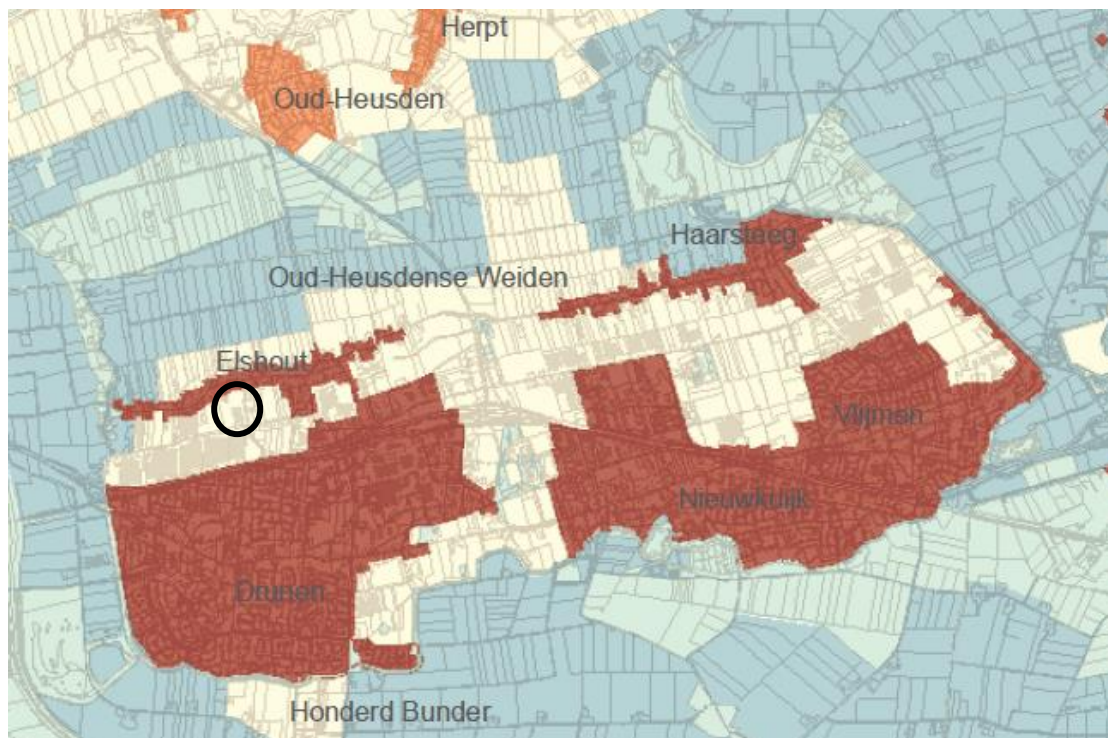
Met de Verordening Ruimte heeft de provincie beoogd de realisering van de in de structuurvisie ruimtelijke ordening gestelde doelen en uitgangspunten verder te bevorderen. De verordening bevat daartoe een aantal instructieregels die door de gemeente in acht dienen te worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 19 maart 2014.

Volgens de bij de verordening behorende Structurenkaart is de locatie Elshoutseweg 3 te Elshout gelegen in 2 gebiedsaanduidingen. Het noordelijk gedeelte van de locatie valt binnen de aanduiding Stedelijk concentratiegebied. Het zuidelijk gedeelte van de locatie valt binnen de aanduiding Gemengd landelijk gebied. De grens tussen beide aanduidingen valt samen met de grens ter plaatse tussen bebouwde kom en niet-bebouwde kom.

Onderstaand is de bij de verordening behorende Structurenkaart weergegeven.



○ Locatie Elshoutseweg 3

Fig. 16 Uitsnede Structurenkaart Verordening ruimte 2014

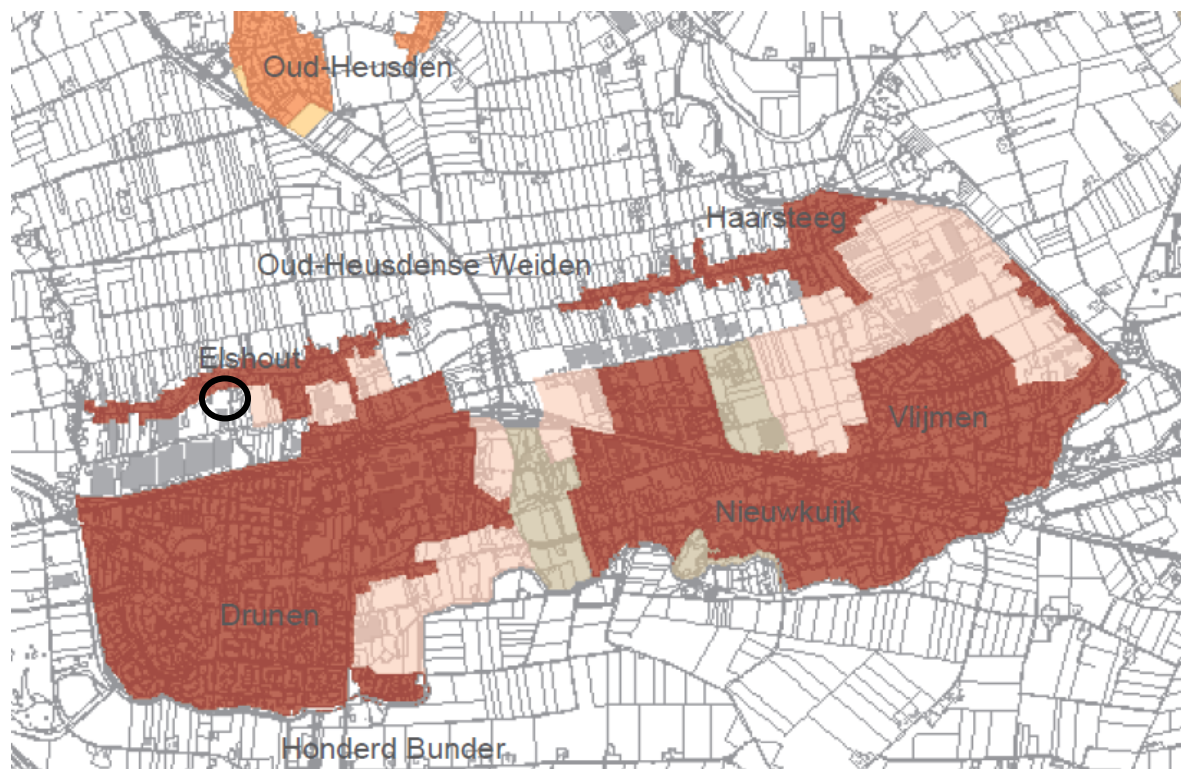
Structuren

Betsaand stedelijk gebied:



Fig. 17 Legenda Structurenkaart Verordening ruimte 2014

De beide gebezigde aanduidingen hebben verder uitwerking gekregen in het bij de Verordening ruimte 2014 behorende kaartmateriaal Stedelijke ontwikkeling en Agrarische ontwikkeling en Windturbines. Van beiden zijn onderstaand en op de volgende pagina uitsnedes weergegeven waarop de ligging van de locatie Elshoutseweg 3 nader is aangegeven.



○ Locatie Elshoutseweg 3

Fig. 18 Uitsnede Stedelijke Ontwikkeling Verordening ruimte 2014

Stedelijke ontwikkeling

Betsaand stedelijk gebied:

 Stedelijk concentratiegebied

 Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling:

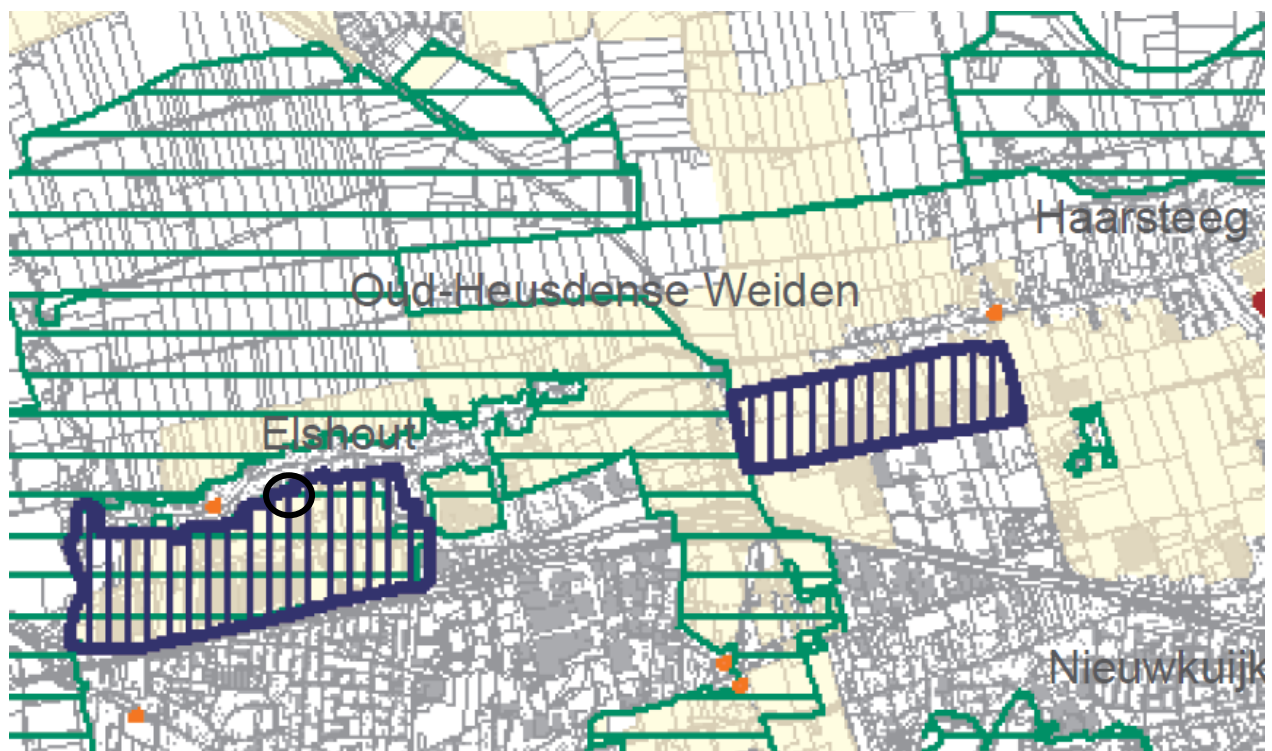
 Stedelijk concentratiegebied

 Kernen in landelijk gebied

 Integratie stad-land

 Regionaal bedrijventerrein

Fig. 19 Legenda Stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte 2014



 Locatie Elshoutseweg 3

Fig. 20 Uitsnede Agrarische ontwikkeling en windturbines Verordening ruimte 2014

Agrarische ontwikkeling en windturbines



Fig. 21 Legenda Agrarische ontwikkeling en windturbines Verordening ruimte 2014

Het gedeelte van de locatie Elshoutseweg 3 waarop een bestemming wordt voorgestaan waarbinnen gekomen kan worden tot de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf zal gelegen zijn in het tot Stedelijk concentratiegebied aangeduid gebied. Op het ten zuiden daarvan aangrenzend gebied, waarvoor is voorzien in de aanduidingen Vestigingsgebied glastuinbouw en Beperkingen veehouderijen, zal niet worden gekomen tot de projectie van een op een niet-agrarisch bedrijfsvorm gerichte bestemming. Zoals onder 2.2.2. Toekomstig planologische kader, zal voor gronden voorzien blijven in een agrarische bestemming. Dit impliceert dat op onderhavig project enkel het beleid ten aanzien van Stedelijk ontwikkeling van toepassing is.

Ten aanzien van het bestaand stedelijk gebied is in de verordening bepaald dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling gelegen moeten zijn in bestaand stedelijk gebied. Onderhavig plan voorziet in een vorm van een stedelijke ontwikkeling te weten de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf.. Nu de locatie onderdeel uitmaakt van het aangeduide bestaand stedelijk gebied is de voorgestane ontwikkeling passend binnen het aangegeven beleid.

In de Verordening wordt verder binnen de stedelijke structuur onderscheid gemaakt tussen stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Het beleid van de provincie is er op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden.

In de Verordening zijn verder aanvullende regels opgenomen voor bedrijven in kernen in landelijk gebied. Als uitgangspunt wordt daarbij gehanteerd dat grote

bedrijven niet passen in kernen in landelijk gebied. Daarbij geldt voor bedrijven in kernen een maximum kavelgrootte van 5.000 m².

Onderhavig project ziet op de vestiging van een bedrijf in een tot stedelijk concentratiegebied aangeduid gebied waarbij een maximale bedrijfsoppervlakte wordt voorgestaan van circa 3400 m².

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de beleidsuitgangspunten zoals aangegeven in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplannen “Elshout herziening 2006” en “Elshout herziening 2008”.

Voor het projectgebied geldt momenteel het bestemmingsplan “Elshout 2006”, vastgesteld bij raadsbesluit van 29 juni 2006 en goedgekeurd op 13 februari 2007. De regels behorende bij het bestemmingsplan “Elshout, herziening 2006”, zijn opgenomen in het bestemmingsplan Elshout, herziening 2008, vastgesteld bij raadsbesluit van 16 december 2008. Aan het gehele projectgebied is daaraan een agrarische bestemming toegekend.

De in de vigerende bestemmingsplannen toegekende agrarische bestemming kan inmiddels, op basis van de in de provinciale beleidsdocumenten, zoals de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte, opgenomen aanduidingen worden geacht te zijn achterhaald. Dit geldt specifiek voor het gedeelte van het plangebied gelegen binnen de in genoemde documenten opgenomen aanduiding Stedelijke ontwikkeling. Het handelt daarbij om het noordelijk deel van het plangebied. Het laten vervallen van de voorheen voor dat deel van het plangebied opgenomen agrarische bestemming en daarvoor in de plaats te stellen een bestemming waarbinnen de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf mogelijk is, zijnde de bestemming “Bedrijf”, sluit aan bij de huidige planologische uitgangspunten en inzichten.

3.3.2 Structuurvisie

De gemeenteraad van de Heusden heeft op 21 juli 2009 besloten tot vaststelling van de Structuurvisie “Ideeën voor een plek”. In de structuurvisie wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Heusden tot het jaar 2030 weergegeven. Het is een beschrijving van de meest gewenste ontwikkeling op hoofdlijnen van de gemeente.

Het is verder een indicatief plan, waarbij uitdrukkelijk geen concrete bestemmingen worden vastgelegd. De structuurvisie bevat dan ook geen voor burgers bindende voorschriften. Deze worden pas neergelegd in later uit te werken bestemmingsplannen. De structuurvisie vormt daarmee een beleidsdocument.

De structuurvisie bestaat uit een visiedocument, een plankaart en een achtergronddocument met bijlagen. De reacties op de inspraak en overlegonden zijn opgenomen in de nota van inspraak, respectievelijk de nota van overleg.

Volgens de visiekaart behorende bij de structuurvisie is het noordelijk deel van de locatie Elshoutseweg 3 gelegen binnen de aanduiding 'bestaand woongebied' alsmede gelegen binnen de aanduiding 'historisch bebouwingslint'. Het zuidelijk deel van de locatie Elshoutseweg 3 is gelegen binnen de aanduiding 'Uitbreiding/transformatie Wonen, lange termijn'. Op de volgende pagina is een uitsnede van de desbetreffende kaart met legenda weergegeven waarop de locatie Elshoutseweg 3 nader is aangeduid.

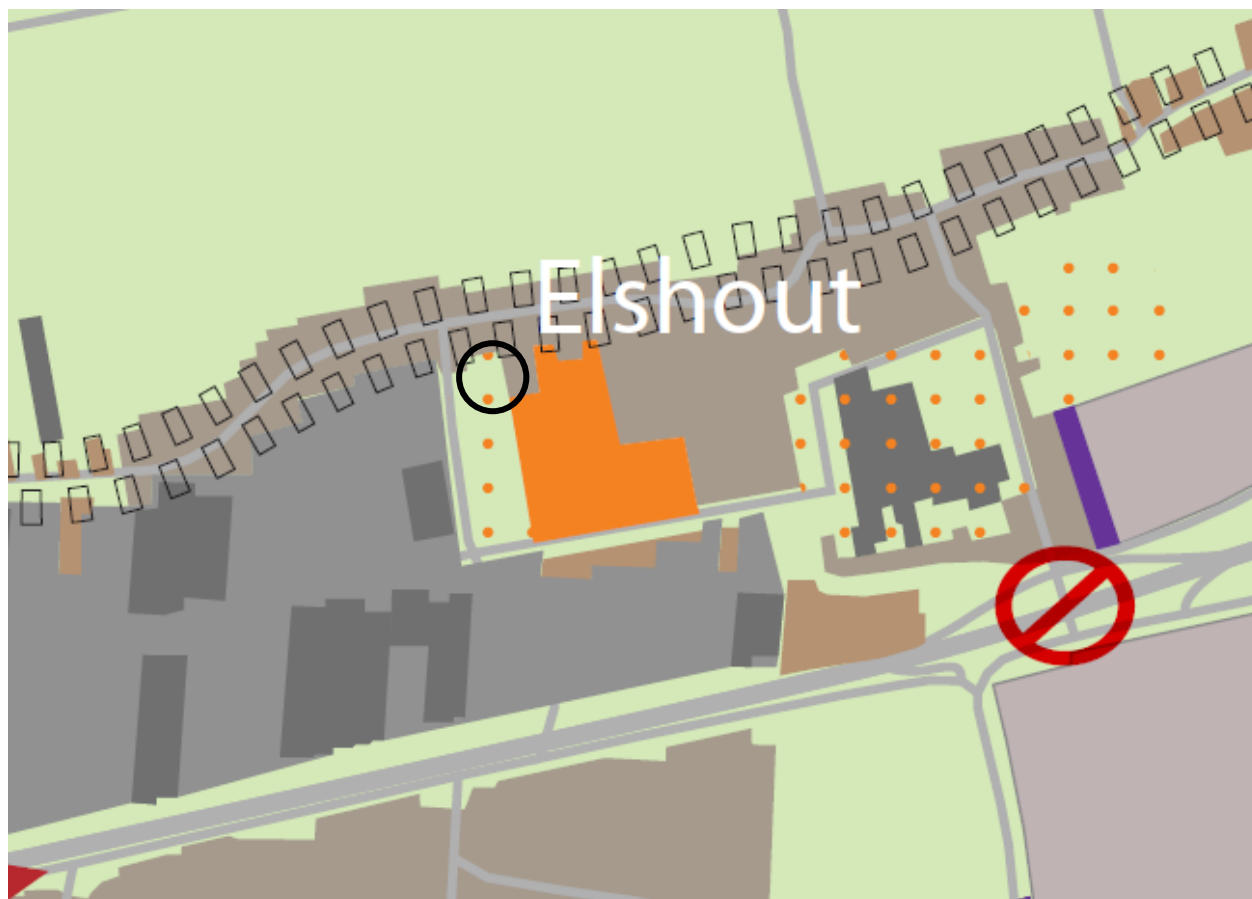
Ten aanzien van het beleidsterrein Wonen wordt in de structuurvisie aangegeven dat de gemeente zich in eerste instantie richt op het afronden van lopende woningbouwprojecten. Nieuwe locaties worden na 2010 in gebruik genomen. Daarbij gaat het om de locatie Dillenburgerstraat in Drunen, Elshout V in Elshout, zuidkant Oudheusden, de locatie Verdoorn in Heesbeen, De Grassen en Geerpark in Vlijmen, Victoria, Donkhof en locatie Willy van den Berkstraat in Haarsteeg en Middelweg-zuid en locatie Koesteeg in Nieuwkuijk.

Verder worden enkele locaties voorzien waarbij wordt ingezet op de transformatie van bedrijvenlocaties naar wonen en wordt woningbouw gerealiseerd in het kader van het revitaliseren van de kern Oudheusden.

Deze plannen leveren bij elkaar een capaciteit op van zo'n 2620 woningen. Voor de resterende 960 woningen zijn er in de structuurvisie ook locaties opgenomen die perspectief bieden voor de iets langere termijn (vanaf 2020). Dit betreft naast een tweetal locaties in Elshout (locatie Jonkers en een gebied ten oosten van de Wolfshoek) het Industriepark Vliedberg ten zuidwesten van Vlijmen, dat plaats zal maken voor woningbouw, alsmede een aantal wat kleinere locaties. Verder zal op termijn de glastuinbouwlocatie tussen Vlijmen en Haarsteeg, buiten de oostwest gerichte landschapszone, omgevormd worden tot een woongebied. Tevens worden in het buitengebied enige ruimte geboden voor wonen in de vorm van een landgoederenzone.

De aangegeven beleidsuitgangspunten leiden tot een 8-tal nader genoemde actiepunten, de zone aan de oostzijde van de Elshoutseweg is één van de genoemde actiepunten.

De plannen tot het vestigen van het bedrijf van de heer Klerks op de gronden ten zuiden van de Elshoutseweg zullen geen belemmeringen opleveren voor het op termijn transformeren/uitbreiden van het aangrenzend gebied tot Wonen. Zoals onder 3.3.3 uiteengezet is, betreft het een kleinschalig bedrijf in een lage milieucategorie waarvan vestiging in een gemengd gebied als aanvaardbaar wordt gezien.



○ Locatie Elshoutseweg 3

Fig. 22 Uitsnede visiekaart structuurvisie Heusden

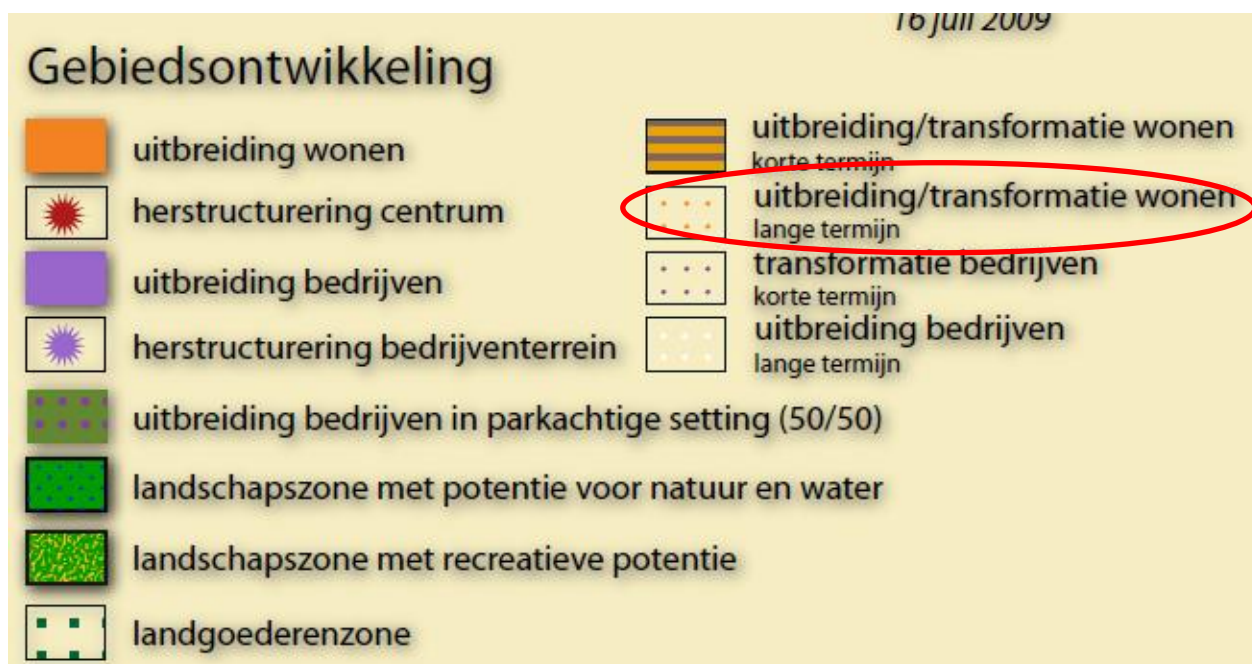




Fig. 23 Legenda visiekaart structuurvisie Heusden (ged.)

3.3.3. Beleidsnota vestigingsmogelijkheden (ruimte voor bedrijvigheid in Heusden)

In het kader van zuinig ruimtegebruik en de wens om ruimte te bieden voor groei en nieuwvestiging van bedrijven, is voor de gehele gemeente Heusden een integraal raamwerk opgesteld voor de vestigingsmogelijkheden van bedrijven. Behalve de vestigingsmogelijkheden van bedrijven is in de nota ook rekening gehouden met het behouden van een gezonde leefomgeving voor de inwoners door mogelijke overlast van bedrijven tot een minimum te beperken.

De doelstelling van de nota is tweeledig, te weten:

- een globaal overzicht te bieden van de ruimtelijke mogelijkheden voor vestiging van bedrijven in de gemeente Heusden;
- een raamwerk voor vestiging van bedrijven te bieden dat handvatten biedt bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen.

Aan de in de nota aangegeven beleidsuitgangspunten ligt verder een aantal beleidskaders ten grondslag, zowel provinciaal alsook gemeentelijk, zoals de Verordening Ruimte maar ook de Structuurvisie, het Sociaal-economisch Plan, de beleidsnota Externe Veiligheid Heusden en de Ontwikkelingsvisie Buitengebied.

De vestigingsmogelijkheden voor bedrijven worden vervolgens langs twee wegen benaderd. Enerzijds op basis van een indeling naar gebiedstype (gebiedsindeling) en anderzijds op basis van een indeling van bedrijven naar de mate waarin zij hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken (milieucategorie).

Ten aanzien van de gebiedsindeling zijn in hoofdlijnen de onderstaande drie gebiedstypen te onderscheiden waar bedrijven zich potentieel kunnen vestigen:

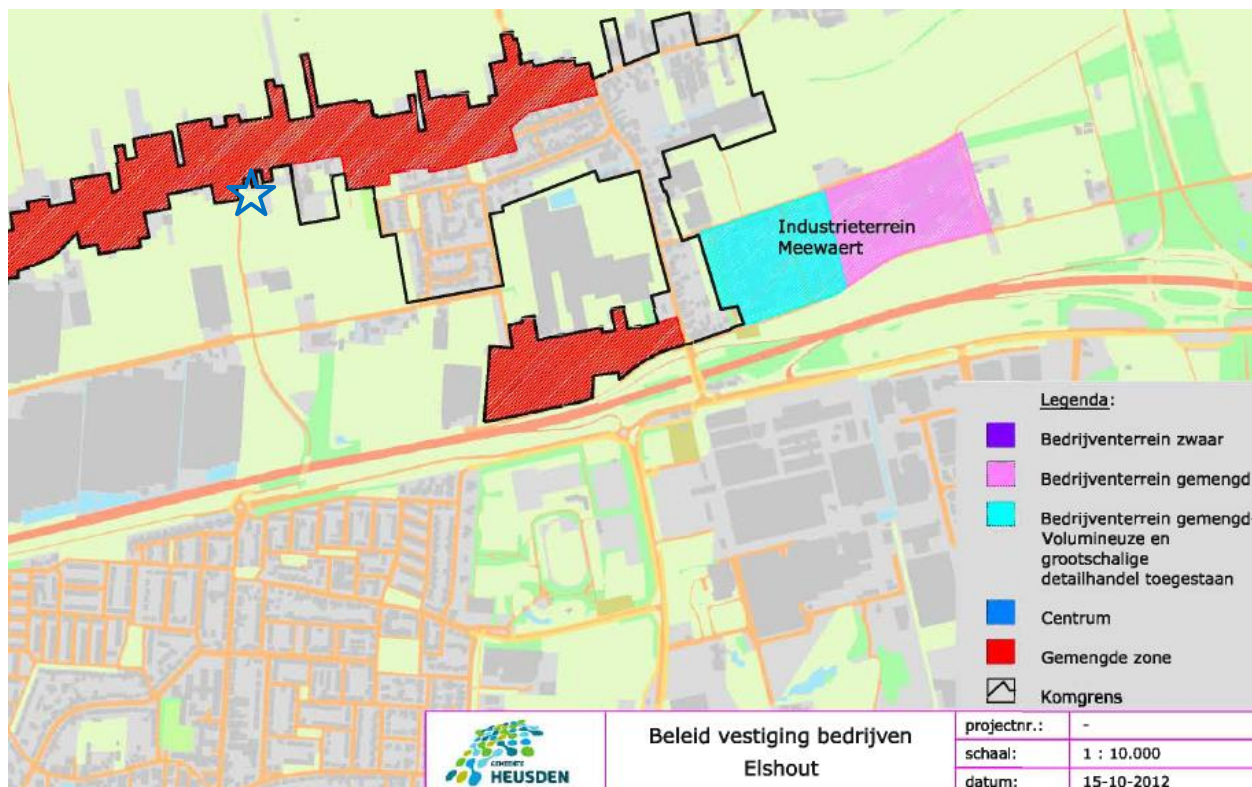
1. bedrijventerreinen (zware bedrijventerreinen en gemengde bedrijventerreinen);
2. binnen bebouwde kom (gemengde/centrumgebieden en woongebieden);
3. buitengebied.

Ten aanzien van de indeling in milieucategorie is aangesloten bij de VNG-uitgave „Bedrijven en Milieuzonering“ waarin bedrijven zijn ingedeeld naar de activiteit die ze uitoefenen. Hierin is voor elk soort bedrijf een milieucategorie ontwikkeld. De milieucategorie waarin een bedrijf wordt ingedeeld hangt af van de uitstoot van geur, stof en geluid, de gevaren die het met zich meebrengt, de verkeersaantrekkende werking en visuele aspecten.

De locatie Elshoutseweg 3 is, voor wat betreft het gedeelte waarop de projectie van een bedrijfsbestemming wordt voorgestaan, gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Elshout. Op basis daarvan is het beleid geldend voor gebied binnen de bebouwde kom van toepassing.

Als volgende afweging is van belang of sprake is van een gemengd gebied danwel een woongebied. Het omgevingstype rustige woonwijk dient aangemerkt te worden als een locatie waar uitsluitend sprake is van een woonfunctie met uitsluitend een wegenstructuur ten dienste van het plangebied en geen verstorende invloed heeft vanwege wegverkeer van nabijgelegen wegen. Bij een gemengd gebied is sprake van een vermenging van de functie wonen en andere gebruiksfuncties zoals o.a. voorzieningen, kantoren en bedrijven. Ook worden woongebieden direct gelegen langs hoofdontsluitingswegen aangemerkt als gemengd gebied evenals lintbebouwing in het buitengebied met overwegende agrarische en andere bedrijvigheid. De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is gelegen aan de buitenrand van de woonkern Elshout. De meest nabij gelegen woningen zijn gelegen aan de westzijde van het plangebied op een afstand van circa 15 meter van de plangrens van het plangebied. De woningen zijn gelegen binnen de lintstructuur van de ontsluitingswegen Kapelstraat – Kerkstraat. Binnen deze lintstructuur is sprake van de aanwezigheid bedrijfsactiviteiten en beide wegen hebben een gebiedsontsluitingsfunctie voor de woonplaats Elshout. Op basis van deze omgevingskenmerken is het omgevingstype vast te stellen als een gemengd gebied.

Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de in de nota opgenomen gebiedskaart voor de kern Elshout. De locatie is daarop aangegeven als een gemengde zone.



★ Locatie Elshoutseweg 3 te Elshout

Fig. 24 Uitsnede gebiedskaart Elshout

Het te vestigen bedrijf betreft, zoals onder **1.3. Beschrijving project** is aangegeven, een kleinschalig bedrijf dat is in te delen in maximaal milieucategorie 2. Uitgaande van deze milieucategorie en de typering van het gebied waarbinnen vestiging wordt voorgestaan als gemengd gebied, kan worden gesteld dat de vestiging van het bedrijf op deze locatie past binnen de in de beleidsnota vestigingsmogelijkheden gestelde uitgangspunten.

Onderstaand is de in de nota opgenomen tabel 3 weergegeven waarin de in gemengde gebieden toegestaan te vestigen bedrijven nader zijn aangegeven (fig. 25). Voorts is de in de nota opgenomen tabel B2.1 weergegeven waarin de toegestaan milieucategorie per vestigingsgebied nader inzichtelijk is gemaakt (fig. 26).

Tabel 3: gemengde en centrumgebieden

Soort bedrijvigheid	Lichte bedrijfsactiviteiten, goed te combineren met nabijgelegen woonfunctie (functiemenging)			
Locatie	Centra, oude dorpslinten en uitvalswegen			
Locatie	Accent bedrijven	Milieucategorie	Externe veiligheid	Opmerkingen
Centrum	Detailhandel, horeca, kantoren en kleinschalige dienstverlening	A en B	Geen risicovolle bedrijven in gemengde gebieden gewenst.	Groeit een bedrijf naar een afmeting die het lokale karakter overstijgt dan verplaatsing naar een bedrijventerrein overwegen.
Gemengde gebieden	Afwisseling van woningen en kleinschalige productiebedrijven en groothandelsbedrijven, dienstverlenende activiteiten (met inbegrip van oa kinderopvang, kinderspeelhallen en dansscholen, sportscholen en fitnesscentra (< 250m ² bvo.)), exclusief detailhandel Incidenteel: Kleinschalige productiebedrijven en groothandelsbedrijven, kleinschalige personenverkeer en goederenverkeer aantrekkende bedrijven (oa discotheken(< 3.000m ² bvo)).	A + B (+C bij gebiedsontsluitingswegen).		

Fig. 25 Tabel vestigingsmogelijkheden gemengd gebied.

Tabel B2.1: Milieucategorie per vestigingsgebied

Locatie	Milieucategorie
Stedelijk gebied:	
Zwaar en middelzwaar bedrijventerrein	2-5
Gemengd bedrijventerrein	
Overig binnen bebouwde kom	1-3 1-2 en soms 3
Landelijk gebied:	
Zwaar bedrijventerrein	2-5
Gemengd bedrijventerrein	1-2
Vrijkomende agrarische bebouwing	1-2 en soms 3

Fig. 26 Tabel toegestane milieucategorie per vestigingsgebied.

4. Onderzoek omgevingsaspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteiten vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op flora en fauna, bodem, hinderlijke bedrijfsactiviteiten, kabels en leidingen, wegverkeerslawaaï, industrielawaai, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologische en cultuurhistorische waarden en parkeren en ontsluiting.

4.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden, die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In de Flora- en faunawet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Bij alle geplande ruimtelijke ingrepen moet worden nagegaan of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de Flora- en faunawet is bepaald welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is in bepaalde situaties voorzien in een ontheffingsmogelijkheid.

Ten aanzien van de in de Flora- en faunawet beschermde soorten wordt de volgende 3-deling gemaakt:

- a. streng beschermde soorten;
- b. overige beschermde soorten;
- c. algemeen beschermde soorten.

a. Streng beschermde soorten.

Het betreft hier de Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dieren plantensoorten Flora- en faunawet.

Aantasting van streng beschermde soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit
- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang
- activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

b. Overige beschermde soorten.

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde dieren plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing, doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is

mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort.

c. Algemeen beschermde soorten.

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dieren plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 van de Flora- en faunawet op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

Ter beoordeling van de aanwezigheid van mogelijke planten en/of diersoorten welke bescherming behoeven is het plangebied visueel onderzocht. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat het projectgebied momenteel onbebouwd is en reeds in gebruik was ten behoeve van de voorgestane bedrijfsactiviteiten. Op het projectgebied is een oppervlakteverharding in de vorm van een klinkerverharding aangebracht. Ook staan op het projectgebied geen bomen of andere (lage) beplantingen. Ook is binnen het projectgebied geen open oppervlaktewater aanwezig.

Door het bestaande gebruik van het projectgebied – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (verkeer, omliggende bebouwingen, menselijke activiteiten) - alsmede door de aard en inrichting van het projectgebied (geen aanwezige beplantingen of hoogteverschillen), vormt het projectgebied geen geschikte biotoop voor vaatplanten, zoogdieren, amfibieën en reptielen.

Uit de visuele beoordeling van het projectgebied is verder niet gebleken van de aanwezigheid van enige nest- en/of schuilgelegenheden voor zoogdieren, amfibieën en reptielen.

4.2 Bodem

In het kader van de ontwikkeling van ruimtelijke functies vormt de bodemkwaliteit een belangrijke afweging. Voor het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten zelf, zulks in de vorm van het stallen van het bedrijfsmaterieel en het beperkt op- en overslaan van restmaterialen zoals zand, grond en bestratingsmateriaal, is de bodemkwaliteit geen relevant aspect. Voor deze activiteiten en het daarmee samenhangend gebruik zal geen verstoring van de bodem plaatsvinden. Ook wordt geen beroep gedaan op het productievermogen van de grond.

De bodemkwaliteit zal wel relevant zijn op het moment dat binnen de thans te projecteren bedrijfsbestemming wordt gekomen tot de bouw van een bedrijfsbebouwing in de vorm van een overkapping ten behoeve van het stallen van het bedrijfsmaterieel. Alsdan zal, in het kader van de daartoe in te dienen omgevingsvergunning bouwen, een rapportage wordt overgelegd waarin is onderzocht of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen voor de voorgestane aanwending van de grond voor de bouw van een stallingsruimte.

4.3 Industrielawaai

In het kader van de gewenste projectie van de bestemming “Bedrijf” en de vestiging daarbinnen van een niet-agrarisch bedrijf is door Agel Adviseurs te Oosterhout een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de milieuzonering als gevolg van de milieubelastende activiteiten daarvan.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat bij de beoogde representatieve bedrijfssituatie van de ruimtelijke ontwikkeling voldaan wordt aan het toetsingskader geluid geldend voor een gemengd gebied en het Activiteitenbesluit milieubeheer voor de onderdelen langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en indirecte hinder. Voor het onderdeel maximaal geluidniveau is ter plaatse van de bestaande woningen Elshoutseweg 3 en 4 sprake van een overschrijding van het toetsingskader met respectievelijk 1 en 3 dB.

Om aan het toetsingskader voor het maximaal geluidniveau te voldoen zal een gesloten afscherming geplaatst moeten worden met een lengte van circa 12 meter en een hoogte van 2 meter evenwijdig aan de uitrit van het perceel. Met toepassing van deze geluidbeperkende maatregel wordt voldaan aan zowel het toetsingskader geldend voor een gemengd gebied als de grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Een rapportage van het uitgevoerde onderzoek naar het optredend omgevingsgeluid is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 1**).

4.4 Kabels en leidingen

De locatie Elshoutseweg 3 te Elshout ligt niet binnen de invloedssfeer van aardgastransportleidingen en/of K1, K2, K3-vloeistofleidingen. Ook liggen er geen andere planologisch relevante kabels en leidingen in of in de directe nabijheid van de locatie.

Ten behoeve van de feitelijke realisering van de binnen de te projecteren bestemming “Bedrijf” te realiseren stallingsruimte zal, alvorens hiervoor graafwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd, de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

Conclusie

Met inachtneming en onder voorbehoud van de nog uit te voeren KLIC-melding levert het aspect kabels en leidingen geen belemmering op voor de projectie van de bestemming “Bedrijf” op de locatie Elshoutseweg 3 te Elshout en het in dat kader realisering van beperkte bedrijfsbebouwing.

4.5 Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, indien in een plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Onderhavig project betreft de projectie van een op een niet-agrarische bedrijfsactiviteit gerichte bestemming en het binnen die bestemming oprichten van een beperkte bedrijfsbebouwing voor het stallen van het bedrijfsmaterieel. In de te realiseren stallingsruimte zullen geen voorzieningen worden aangebracht gericht op het verblijf daarin van mensen zoals een kantoorruimte of een kantine.

Op basis daarvan kan worden gesteld dat de te realiseren stallingsruimte geen geluidgevoelige functie betreft als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In zo'n situatie is geen noodzaak aanwezig voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1. Algemeen

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient middels een uit te voeren watertoets inzicht te worden verschaft in de mate waarin de geplande ruimtelijke ontwikkeling consequenties kan hebben voor de waterhuishouding ter plaatse zowel in kwalitatief alsook in kwantitatief opzicht. De situatie van het water mag door de ruimtelijke ingreep in ieder geval niet verslechteren (stand still beginsel). Kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren moeten zoveel mogelijk worden benut. De aspecten vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater zijn daarbij belangrijke uitgangspunten zeker als bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een toename van het bebouwd c.q. verhard oppervlak.

De locatie Elshoutseweg 3 valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft in haar beleidsnota Watertoets, 8 centrale uitgangspunten geformuleerd. Dit betreffen:

1. wateroverlastvrij bestemmen;
2. gescheiden houden van vuilwater en schoon water;
3. doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik, infiltratie, buffering, afvoer;
4. hydrologisch neutraal bouwen;
5. water als kans
6. meervoudig ruimtegebruik;
7. voorkomen van vervuiling;
8. locatiegebonden waterschapsbelangen.

4.6.2. Toepassing wateruitgangspunten op het projectgebied.

Wateroverlastvrij bestemmen.

Uit de gegevens van het Algemeen Hoogtebestand Nederland (AHN 2) blijkt dat de hoogteligging van de te bebouwen locatie overwegend gelijk is aan het omliggende gebied. Uitgegaan dient te worden van een gemiddelde hoogte van 1.4 meter boven NAP. Het maaiveld ter plaatse van de voorgestane nieuwbouw is nagenoeg gelijk aan dat van de op het perceel aanwezige bestaande bebouwing.

De locatiekeuze is op basis daarvan goed en geeft geen aanleiding om te vrezen voor wateroverlast.

Gescheiden houden van vuil water en schoon water.

Huishoudelijk- en/of bedrijfsafvalwater mag nooit geïnfiltreerd worden in de bodem maar dient te worden afgevoerd via het aanwezige gemeentelijke rioleringsysteem. Ten gevolge van de bouw en het gebruik van de stallingsruimte zal echter geen huishoudelijk- en/of bedrijfsafvalwater ontstaan. Er is enkel sprake van schoon water in de vorm van hemelwater. Ten aanzien van de afvoer hiervan wordt verwezen naar het gestelde onder het onderdeel hydrologisch neutraal bouwen.

Nu geen sprake is van het ontstaan van huishoudelijk- en/of bedrijfsafvalwater is het vereiste van het gescheiden houden van vuilwater en schoon water op onderhavig project niet van toepassing.

Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik, infiltratie, buffering, afvoer.

Onderhavig project heeft betrekking op de project van een bestemming "Bedrijf" en daarbinnen de bouw van een stallingsruimte en de aanleg van een oppervlakteverharding op een gedeelte van de bedrijfslocatie. Deze oppervlakteverharding zal worden uitgevoerd in halfopen verharding bestaande uit een klinkerbestrating.

Vanwege de bouw van de stallingsruimte en het aanbrengen van een oppervlakteverharding zal een wijziging optreden in de kwantiteit van het te infiltreren hemelwater. Hierbij zijn de verschillende vormen van 'verwerking' van het hemelwater beoordeeld en afgewogen.

Hergebruik van het hemelwater is, gelet op de voorgestane aanwending van het perceel en de daarop te realiseren opslagruimte geen optie. Ook de afvoer van het hemelwater is vanwege het in de directe nabijheid van de te bebouwen locatie opbreken van afvoerende sloten danwel oppervlaktewater geen optie.

Mede gelet op de op het te bebouwen perceel beschikbare ruimte is derhalve gekozen voor buffering en infiltratie van het hemelwater in de vorm van een bovengrondse voorziening welke zal worden gesitueerd ten zuiden van het tot "Bedrijf" te bestemmen gedeelte van de locatie. Deze gronden betreffen onbebouwde gronden welke in gebruik zijn voor een hobbymatig agrarisch doel in gebruik zijn. De te realiseren voorziening zal worden geïntegreerd in het landschap.

Hydrologisch neutraal bouwen.

Uitgangspunt van onderhavig initiatief is dat het hemelwater niet geloosd mag worden op het gemeentelijk riool maar afgevoerd dient te worden naar een nieuw aan te leggen infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening zal bovengronds worden gerealiseerd.

Voor het bepalen van de capaciteit/kwantiteit van de gekozen infiltratievoorziening is de te realiseren oppervlakte bebouwing alsook de oppervlakte verharding van belang. Hierbij dient te worden uitgegaan van de situatie dat sprake is van een toename van het verhard oppervlak tot een maatvoering van 1000 m². Van deze oppervlakte is circa 180 m² toe te rekenen aan de op te richten bebouwing. Dit betreft verharding type 1, volledig verhard.

Op het perceel zal verder voor het uitvoeren van verkeersbewegingen een oppervlakteverharding worden gerealiseerd bestaande uit losse elementen (klinkers) (type 2, semi-verhard). De oppervlakte hiervan bedraagt circa 800 m². Voor het overige worden op het perceel geen oppervlakteverhardingen gerealiseerd

Om het hemelwater op het verhard oppervlak te bergen en te infiltreren is op de gronden ten zuiden van het tot “Bedrijf” te bestemmen gedeelte van de locatie een bovengrondse infiltratievoorziening gerealiseerd zulks tot een totale bergingscapaciteit van 60 m³. De voorziening is uitgevoerd in een maatvoering van 5 x 8 meter en een diepte variërend van 1,5 tot 2 meter. De bovengrondse infiltratievoorziening zal worden voorzien van een nooduitloop naar de verdere aansluitend gelegen onbebouwde en onverharde percelen.

Op basis van deze voorziening

Water als kans en meervoudig ruimtegebruik.

De aan te leggen infiltratievoorziening is bovengronds gerealiseerd en is zodanig uitgevoerd dat deze in het landschap is ingepast. De gerealiseerde infiltratievoorziening vormt daarmee dan ook een verdere bijdrage aan de inrichting van de aangrenzende percelen. Verder wordt de infiltratievoorziening op deze manier betrokken in de verdere inrichting van de aan de zuidzijde aangrenzende gronden.

Voorkomen van vervuiling.

Zowel de gemeente alsook het waterschap streven naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Om te waarborgen dat met de afvoer en infiltratie van dat hemelwater geen schadelijke stoffen kunnen uitspoelen en op die manier in de bodem terecht kunnen komen zal met de keuze van bouwmaterialen rekening worden gehouden dat geen gebruik gemaakt wordt van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood.

Locatiegebonden waterschapsbelangen.

Ten aanzien van voorliggend project spelen deze belangen geen rol.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden door de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de wet Milieubeheer.

Door deze wijziging zijn het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006 komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) van kracht geworden, waaronder de AMvB ‘Niet in Betekenende Mate’ (NIBM).

Een belangrijk verschil met het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ en de Regeling ‘Niet in betekenende mate bijdragen’. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Daarin is bepaald dat woningbouwlocaties met een netto toename van minder dan 500 woningen met één ontsluitingsweg niet nader hoeven te worden onderzocht en wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen hoeven woningbouwprojecten met een netto toename van minder dan 1.000 woningen niet nader te worden onderzocht.

Onderhavige ontwikkeling betreft de projectie van een op een niet-agrarische bedrijfsvestiging gerichte bestemming en de bouw van bedrijfsruimte waarin geen voorzieningen worden getroffen voor het verblijf daarin van mensen. Op basis daarvan behoeft geen nader onderzoek ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande levert het aspect luchtkwaliteit geen belemmering op voor de projectie van de bestemming “Bedrijf” op de locatie Elshoutseweg 3 te Elshout en het in dat kader realisering van beperkte bedrijfsbebouwing.

4.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt begrepen het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het hierop gebaseerde beleid is er op gericht risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport van onder andere gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen en omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (bv lpg-stations), vervoer van gevaarlijke stoffen (per weg, water, rails of lucht) en (transport)leidingen (bv aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om de beoogde bescherming te kunnen bieden, is het vaak zaak om bepaalde afstanden in acht te nemen om zodoende voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen. Ook moet rekening worden gehouden met ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid.

Onderhavige ontwikkeling betreft de projectie van een op een niet-agrarische bedrijfsvestiging gerichte bestemming en de bouw van bedrijfsruimte waarin geen voorzieningen worden getroffen voor het verblijf daarin van mensen. Nu de te bouwen bedrijfsruimte enkel wordt gebruikt voor de stalling van het tot het bedrijf

behorende materieel zullen daarin ook geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die voor de omgeving tot een risico kunnen leiden. Op basis daarvan hoeft geen nader onderzoek te worden gedaan naar het aspect externe veiligheid.

Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande levert het aspect externe veiligheid geen belemmering op voor de projectie van de bestemming “Bedrijf” op de locatie Elshoutseweg 3 te Elshout en het in dat kader realiseren van beperkte bedrijfsbebouwing.

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient te worden onderzocht welke archeologische en/of cultuurhistorische aspecten daarbij een rol kunnen spelen. Een indicatie voor de aanwezigheid van archeologische en/of cultuurhistorische waarden kan worden verkregen uit het diverse voorhanden zijnde kaartmateriaal.

Gemeente Heusden heeft de geïnventariseerde archeologische en cultuurhistorische waarden vastgelegd in een aantal beleidsdocumenten. Op basis daarvan kan worden bepaald of bij de voorgenomen ontwikkeling archeologische en/of cultuurhistorische belangen zijn gemoeid.

Voor wat betreft het onderdeel archeologie zijn de archeologische waardenkaart en de archeologische beleidskaart van belang. Beide kaarten worden toegelicht in het zogenaamde achtergronddocument.

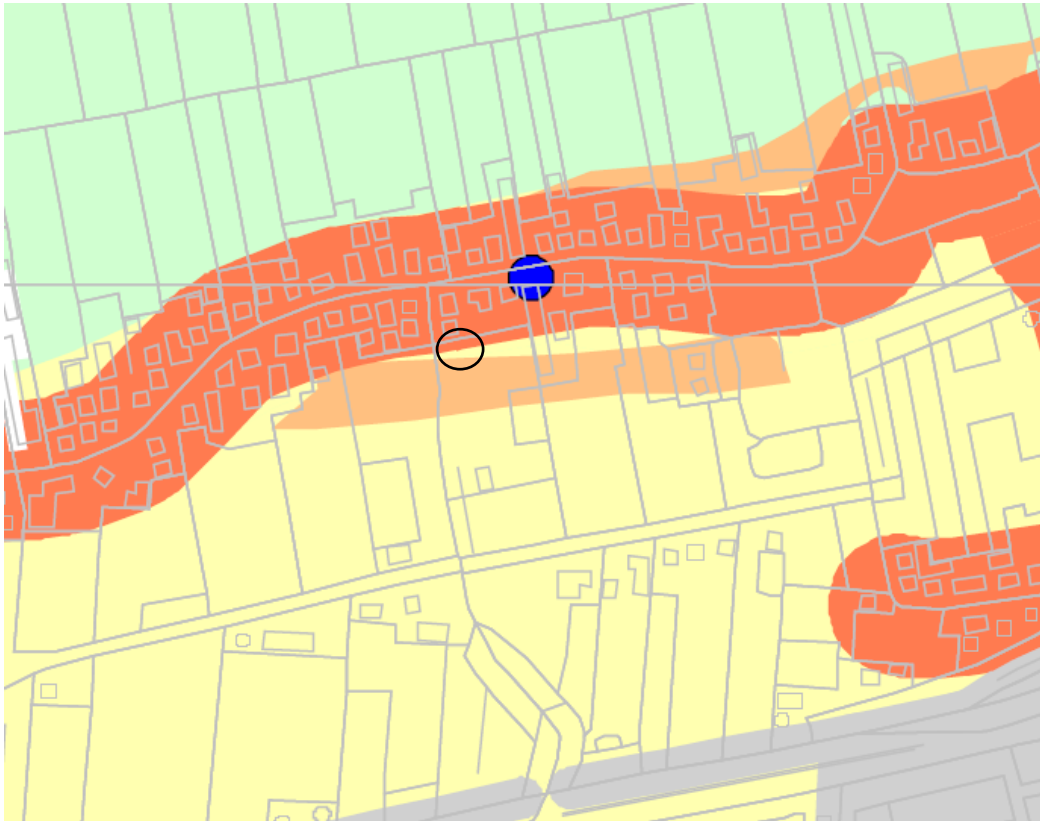
Op de volgende pagina's zijn van beide kaarten uitsneden weergegeven waarbij de locatie Elshoutseweg 3 nader is gemarkeerd. Tevens is van beide kaarten het relevante deel van de bijbehorende legenda weergegeven.

Uit het weergegeven kaartmateriaal blijkt dat de locatie Elshoutseweg 107 is gelegen in een gebied aangeduid als ‘archeologische waarde’.

Voor de als archeologische waarden geïnventariseerde gebieden geldt dat voor ingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m² het uitvoeren van een archeologisch onderzoek verplicht is.

Onderhavig project behelst het toekennen van een bestemming waarbinnen gekomen kan worden tot de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf. Binnen de te projecteren bestemming zal worden voorzien in de bouwmogelijkheid van een bedrijfsbebouwing in de vorm van een stallingsruimte tot een oppervlakte van maximaal 180 m². De oppervlakte van de op te richten bebouwing bedraagt derhalve minder dan 500 m². Ter zake is dan ook geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Dit laat onverlet dat de kans op de aanwezigheid van archeologische sporen in de bodem altijd aanwezig is. Indien tijdens graafwerkzaamheden archeologische vondsten en/of sporen worden aangetroffen zal dit direct bij het bevoegde gezag, in dit geval de gemeente Heusden, gemeld worden.



○ Locatie Elshoutseweg 3 te Elshout.

Fig. 27 Archeologische verwachtingenkaart.

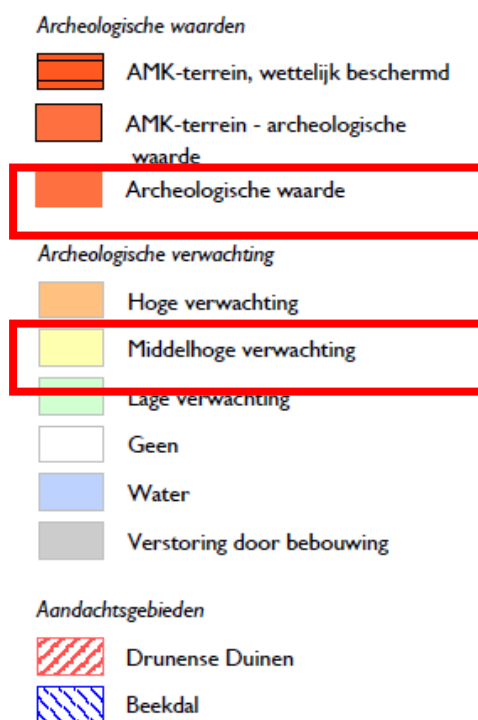
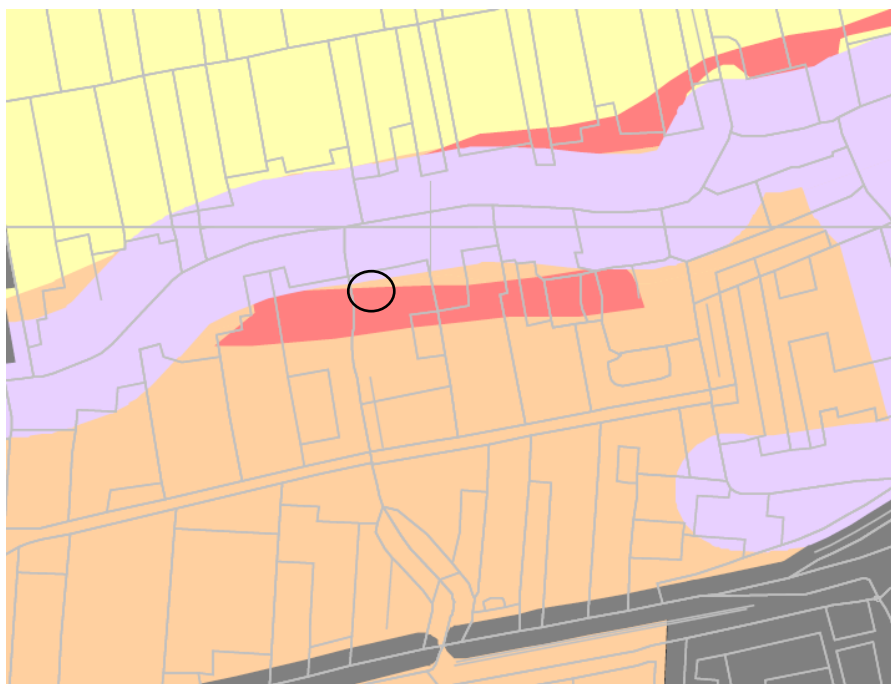


Fig. 28 Legenda archeologische verwachtingenkaart.



○ Locatie Elshoutseweg 3

Fig. 29 Archeologische beleidskaart.

LEGENDA

- Gemeentegrens
- Topografie (top50 vector)

Archeologisch waardevol gebied 1:
Waarde archeologie hoog
(Wettelijke beschermde
archeologisch waardevolle
terreinen).

Archeologisch waardevol gebied 2:
Waarde archeologie hoog
(archeologisch waardevolle
terreinen).

Archeologisch waardevol gebied 3:
Verwachtingswaarde archeologie
hoog (gebied met een hoge
archeologische verwachting).

Archeologisch waardevol gebied 4:
Verwachtingswaarde archeologie
middelhoog (gebied met een
middelhoge archeologische
verwachting).

Archeologisch waardevol gebied 7:
Verwachtingswaarde archeologie
laag (gebied met een lage
archeologische verwachting)

Archeologievrij gebied

Fig. 30 Legenda archeologische beleidskaart

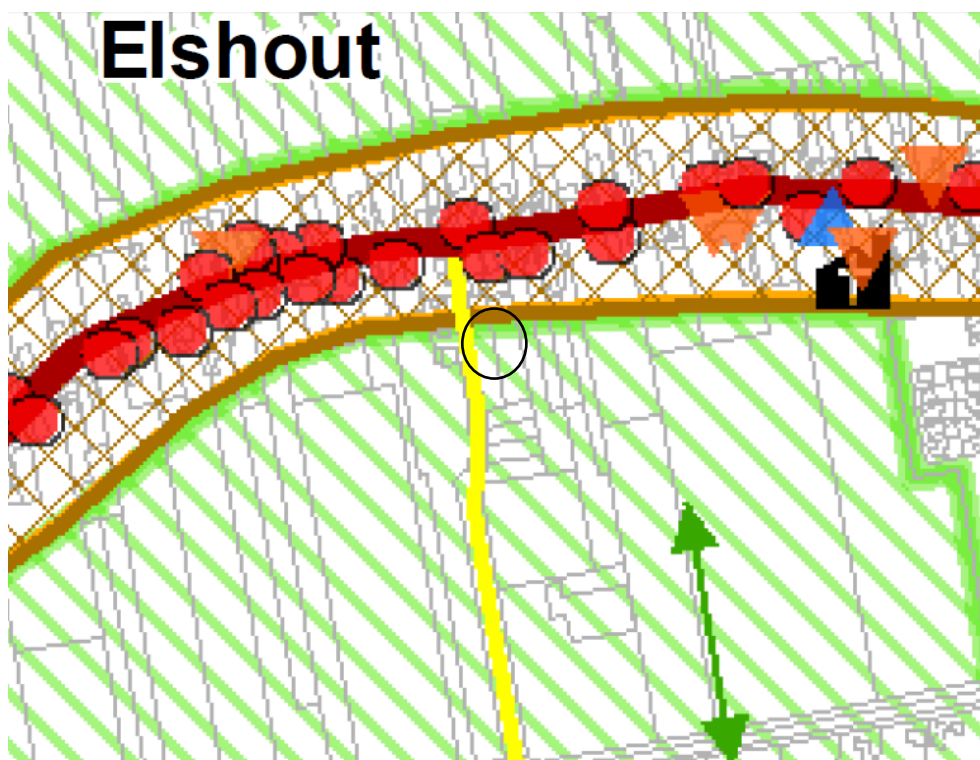
Cultuurhistorie.

Ten aanzien van de mogelijke aanwezige cultuurhistorische waarden heeft eveneens een inventarisatie plaatsgevonden. Deze is vastgelegd in de Cultuurhistorische waardenkaart. Op de volgende pagina is daarvan een uitsnede weergegeven alsmede het relevante deel van de daarbij behorende legenda. De cultuurhistorische waardenkaart wordt verder toegelicht in het Achtergronddocument.

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart is de locatie Elshoutseweg 3 zelf niet geïnterpreteerd als een mogelijke locatie met cultuurhistorische waarden. Ook in de directe omgeving van het gedeelte van de locatie waarop de bestemming “Bedrijf” wordt voorgestaan zijn geen objecten aanwezig met cultuurhistorische waarden.

In de directe omgeving is wel het pand Kerkstraat 3 aanwezig. Dit object is echter georiënteerd op de Kerkstraat en daarmee afgekeerd van het plangebied. Het toekennen van een bedrijfsbestemming aan de ten zuiden van het woonperceel Elshoutseweg 3 gelegen gronden, doet aan die waarden dan ook geen afbreuk.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat ook in de directe omgeving van de voorgestane ontwikkeling geen sprake is van cultuurhistorische waarden welke door de gewenste projectie van een bedrijfsbestemming en daarbinnen de bouw van een stallingsruimte zouden worden aangetast.



○ Locatie Elshoutseweg 3

Fig. 31 Cultuurhistorische Waardenkaart.

Legenda

1. Historische bouwkunst

-  Rijksmonumenten
-  Gemeentelijke monumenten
-  Overige historische bouwkunst

Overheid (historische bouwkunst - puntenobjecten)

-  raadhuis

Religie (historische bouwkunst - puntenobjecten)

-  kerk
-  kapel of wegkruis
-  klooster of andere religieus instituut

Verkeer (bouwhistorie - puntenobjecten)

-  brug
-  vestingwerk
-  kasteel

Fig. 32 Legenda Cultuurhistorische waardenkaart.

Conclusie.

Op basis van de voorhanden zijnde gegevens en het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen opleveren voor de uitvoering van het project.

4.10 Parkeren en ontsluiting

De locatie Elshoutseweg 3 te Elshout is gelegen op de hoek Kerkstraat/Elshoutseweg. Het gedeelte van de locatie behorende tot het woonperceel wordt rechtstreeks ontsloten op de Kerkstraat. Daartoe kan op eigen terrein worden voorzien in de benodigde parkeergelegenheid. Met de projectie van een op een niet-agrarisch bedrijf gerichte bestemming op het zuidelijke gedeelte van de locatie Elshoutseweg 3 wordt daarin geen verandering gebracht.

Het gedeelte van de locatie Elshoutseweg 3 waarop een op een niet-agrarisch bedrijf gerichte bestemming wordt voorgestaan, kan rechtstreeks ontsloten worden op Elshoutseweg. Hiertoe zal aan de zuidzijde van de voorgestane bedrijfslocatie worden voorzien in een zelfstandige toegang tot de bedrijfslocatie.

Door gemeente Heusden is inmiddels aangegeven dat het realiseren van een ontsluiting van de voorgestane bedrijfslocatie op de aangegeven locatie op de Elshoutseweg vanuit verkeerskundig oogpunt alsook uitvoeringstechnisch geen probleem oplevert. Hiervoor zal te zijner tijd een omgevingsvergunning (inrit) worden aangevraagd.

Vanwege de te realiseren ontsluiting van de voorgestane bedrijfslocatie op de aangegeven locatie op de Elshoutseweg zullen vanwege de bedrijfsactiviteiten, alle verkeersbewegingen op eigen terrein plaatsvinden. Tevens zal al het tot het bedrijf behorende materieel op eigen terrein gestald kunnen worden.

Onderhavig project legt dan ook geen enkel beslag op de aanwezige parkeercapaciteit op openbare grond en zal dus ok niet leiden tot enige toename van de parkeerdruk ter plaatse.

5. Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De voorgestane ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

Om de economische uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen zal met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten moeten worden. Onderdeel daarvan zal in ieder geval zijn de opgenomen verplichting voor initiatiefnemers om aan de gemeente mogelijke planschadeclaims te compenseren alsmede de kosten voor de onafhankelijke adviseur gemaakt in het kader van de behandeling van planschadeverzoeken.

Het project wordt op bovenstaande gronden economisch uitvoerbaar geacht.

Bijlage:

1. Akoestisch onderzoek industrielawaai