

Onderbouwing gebiedstype gemengd gebied voor locatie Vijfhuizen
Tilburg

De heren R. Mulders en C. Brandsma

Vijfhuizen, Tilburg

Jonkers Advies
Adviseurs in Omgevingsrecht
Weldsehei 4
5508 WR Veldhoven
040 – 255 48 77
m.jonkers@jonkersadvies.nl

Adviseur:
M.A.M. Jonkers

Datum:
19 februari 2020

Versie:
3

Status:
Definitief

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Bedrijven en milieuzonering	5
2.1.	Milieuzonering algemeen	5
2.2.	Brochure Bedrijven en milieuzonering 2009	5
3.	De projectlocatie	7
3.1.	Beschrijving van de locatie.....	7
3.2.	Bebouwingslint.....	8
4.	Toets aan de hand van de jurisprudentie	11
4.1.	Uitspraak bestemmingsplan Bedrijfserf Katwoude	11
4.2.	Uitspraak bestemmingsplan "Buitengebied" Echt-Susteren	11
4.3.	Uitspraak Buitengebied 2013, Franekeradeel.....	13
4.4.	Uitspraak bestemmingsplan "Heusden Buitengebied, 3 ^e herziening" gemeente Heusden	14
5.	Eindconclusie	16

1. Inleiding

Op verzoek van cliënten is de gemeente gestart met de opstelling van een bestemmingsplan voor het mogelijk maken van de bouw van in totaal 3 ruimte-voor-ruimtetoningen op een tweetal percelen aan de Vijfhuizen te Tilburg.

De weg Vijfhuizen te Tilburg is een weg buiten de bebouwde kom en in het buitengebied, die een korte verbinding vormt tussen Tilburg-Noord en Udenhout.

Voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de woningen op de voorgestelde locaties in relatie tot de eveneens aanwezige agrarische bedrijven hanteert de gemeente de (systematiek uit de) brochure Bedrijven en milieuzonering (uitgave 2009). Voor de toepassing daarvan is relevant of het gebied waarin de ontwikkeling wordt voorgenomen moet worden aangemerkt als rustig buitengebied dan wel als gemengd gebied. In het geval het gebied kan worden aangeduid als gemengd gebied, dan kunnen de richtafstanden uit Lijst 1 van die brochure met één afstandsstap worden verlaagd.

Als gevolg van een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) acht de gemeente duidelijkheid hierover in deze fase van het proces gewenst.

Cliënten hebben daarom het aanbod gedaan om op basis van een feiten- en jurisprudentie-onderzoek te motiveren dat kan worden uitgegaan van een gemengd gebied.

Dit rapport biedt die onderbouwing.

Nadat kort is ingegaan op de systematiek van Bedrijven en milieuzonering en een beschrijving is gegeven van de feitelijk voorliggende situatie zal op basis van een aantal uitspraken van de ABRvS worden gemotiveerd welke feiten en omstandigheden relevant zijn voor het onderscheid tussen beide gebiedstypen. Aangezien die uitspraken zijn geanonimiseerd en daarbij de locatie waarop die uitspraak betrekking heeft dus soms niet te achterhalen is, heb ik desondanks gepoogd om dáár waar dat te achterhalen was, een plaatje toe te voegen met een overzicht waarop de omgeving, eventueel met planologische functies, zichtbaar is. Immers die feitelijke omstandigheden bepalen vaak (mede) de beoordeling door de rechter.

2. Bedrijven en milieuzonering

2.1. Milieuzonering algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) enerzijds en milieugevoelige functies (zoals woningen) anderzijds, wordt een aanvaardbaar woonklimaat verzekerd en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen c.q. uit te breiden.

Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

1. Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. Het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van nieuwe ontwikkelingen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen.

2.2. Brochure Bedrijven en milieuzonering 2009

Bij de milieuzonering wordt algemeen gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009).

De Afdeling heeft meermaals uitgesproken dat er geen verplichting bestaat tot het gebruik maken van de in de brochure opgenomen aanbevelingen.¹

De richtafstanden uit de brochure dienen echter niet klakkeloos te worden overgenomen. Het afwijken van de afstanden uit de brochure brengt mee dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit moet onderbouwen waarom desondanks een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is²

Richtafstandenlijst

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk.

In de lijsten wordt per type bedrijvigheid onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vorm van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

¹ Zie bijvoorbeeld ABRvS 23 februari 2005, ECLI:NL:RVS:2005:AS7239 en meer recent ABRvS 3 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4399)

² Zie bijvoorbeeld ABRvS 8 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3604

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied.

De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd, indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

De brochure geeft voor beide gebiedstypen de navolgende omschrijving:

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied:

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijk bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied:

Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In de hiernavolgende tabel is een overzicht opgenomen van de richtafstanden voor de twee onderscheiden gebiedstypen bij de verschillende milieu-categorieën.

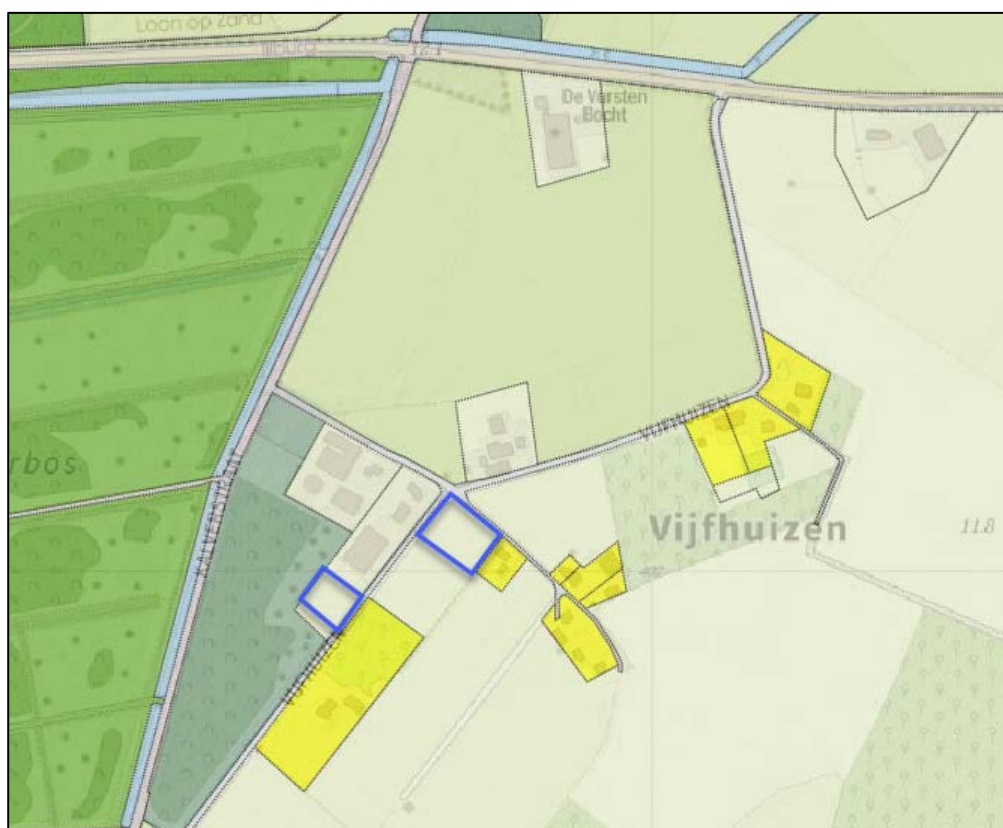
Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1500 m	1.000 m

3. De projectlocatie

In het hiernavolgende zal nader worden ingegaan op de locatie alsmede op de vraag of de omgeving kan worden gekwalificeerd als een bebouwingslint. Immers dat is onder meer van belang om te kunnen bepalen welk gebiedstype hier aan de orde is nu lintbebouwing in het buitengebied expliciet wordt genoemd als voorbeeld van een gemengd gebied.

3.1. Beschrijving van de locatie

De locatie voor de beide woningen en de directe omgeving daarvan is weergegeven op de onderstaande figuur.



Figuur 1 ligging van de ontwikkellocaties

Op basis van het onderscheid tussen de beide gebiedstypen moet hier dus de vraag beantwoord worden of sprake is van een rustig buitengebied of van een gemengd gebied. De stelling wordt ingenomen dat de omgeving van de projectlocatie kan worden beschouwd als gemengd gebied. Meer specifiek dat sprake is van lintbebouwing in het buitengebied met, naast woningen, overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

De volgende functies zijn aanwezig in de directe omgeving van de beide plandelen;

- Zuidelijk en oostelijk daarvan op een afstand van maximaal 100 meter zijn 6 woningen aanwezig en op iets grotere afstand nog 3 woningen;

- Noordoostelijk is op het adres Vijfhuizen 3 een melkveebedrijf aanwezig
- Noordoostelijk op Vijfhuizen 3a is een agrarische bestemming en de mogelijkheid tot het realiseren van een agrarisch verwant bedrijf;
- Noordelijk op Vijfhuizen 4-4a is een melkveebedrijf aanwezig.

Allereerst kan hieruit worden afgeleid dat sprake is van een gebied met een matige tot sterke functiemenging; naast 6 woningen komen immers 3 agrarische bedrijven voor. Voorts kan worden gesteld dat sprake van een lintbebouwing met, voor wat betreft het type bedrijvigheid, overwegend agrarische bedrijvigheid.

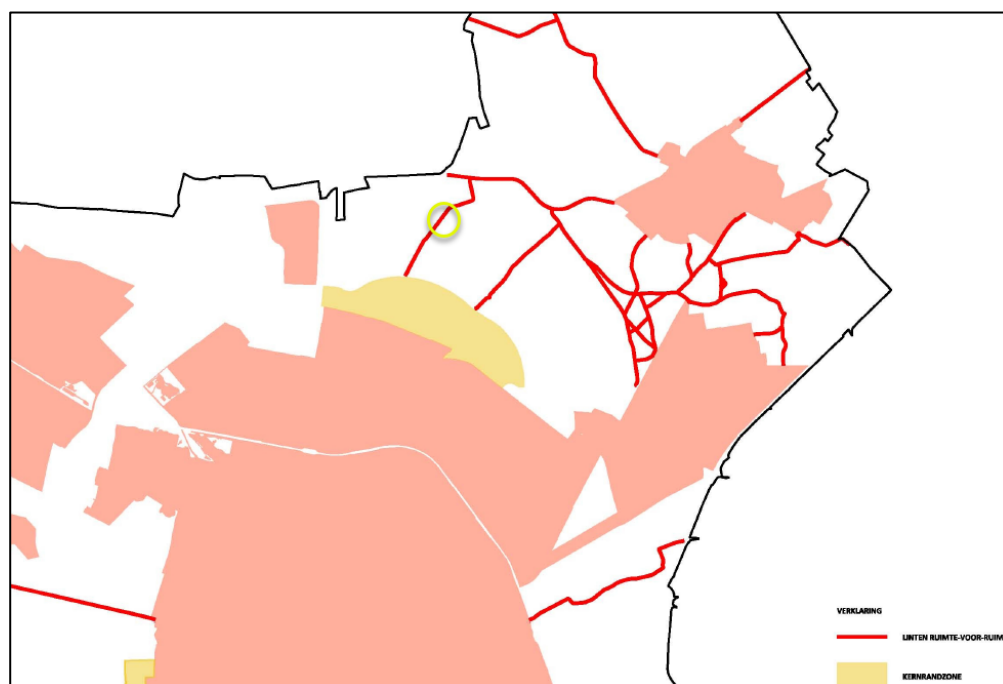
3.2. Bebouwingslint

Daarbij moet voorts de vraag worden beantwoord of sprake is van een bebouwingslint. Daarvoor is van belang dat op 2 december 2013 de gemeenteraad van Tilburg het beleidskader heeft vastgesteld met potentiële locaties voor het toepassen van de ruimte-voorruimte-regeling uit de (toenmalige) provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant. Immers de bouw van ruimte-voor-ruimtetoningen is alleen toegestaan binnen bebouwingsconcentraties en lintbebouwing is één van de vormen van een bebouwingsconcentratie.

Binnen de gemeente Tilburg zijn diverse locaties in het buitengebied, namelijk in de groenblauwe mantel en in agrarisch gebied, welke volgens de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling in aanmerking komen. Bij dat document is een kaartbeeld vastgesteld met potentiële locaties voor het toepassen van de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling. Dat kaartbeeld is volgens dat document een visuele en beleidsmatige vertaling van wat de gemeente Tilburg ziet als bebouwingslinten en kernrandzones.

Daarmee sluit dat besluit naadloos aan bij de eisen uit de Verordening ruimte die stelt dat ruimte-voor-ruimtetoning toelaatbaar zijn in bebouwingsconcentraties. Bebouwingslinten en kernrandzones behoren tot de verzameling bebouwingsconcentraties.

In de onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van die kaart waarbij de rode lijnen de bebouwingslinten weergeven. De locatie is daarop met een gele cirkel weergegeven.



Figuur 2 uitsnede kaartbeeld ruimte-voor-ruimtelocaties

In de Omgevingsvisie Tilburg 2040, die is vastgesteld op 10 maart 2015, is in bijlage 4 het beleid voor ruimte-voor-ruimtelocaties in Tilburg verder geconcretiseerd. Daarin is de vertaling van het provinciaal beleid naar de Tilburgse situatie weergegeven. In paragraaf 4.3 is daarover de navolgende passage opgenomen:

De gemeente Tilburg heeft twee kernrandzones en vele bebouwingslinten. Alleen deze twee typen staan op de kaart; bebouwingsclusters uit de Verordening Ruimte kent de gemeente Tilburg niet en staan dus ook niet op de kaart. De gemeente Tilburg beoordeelt aanvragen voor ruimte-voorruimte kavels volgens de voorwaarden en regels van de provincie. Wij hebben een visuele vertaling gemaakt van wat de gemeente Tilburg ziet als bebouwingslinten en kernrandzones (zie figuur B4.1). De beleidsomschrijving en de voorwaarden van de provincie in de Verordening Ruimte zijn duidelijk, maar juist de visuele vertaling van geschikte locaties vroeg om uitwerking.

Het kaartbeeld dat vervolgens is opgenomen is identiek aan de bovenstaande kaart. De weg Vijfhuizen is daarbij aangegeven als één lint. In werkelijkheid zijn daaraan echter enkele korte doodlopende aftakkingen aanwezig, waaronder ook op de voorgestelde locatie. Zie figuur 1.

In de recent vastgestelde Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is ook een definitie opgenomen van een bebouwingslint. Dat begrip is hierin gedefinieerd als: *min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van gebouwen langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied.*

Uit bovenstaande kan de tussenconclusie worden getrokken dat de directe omgeving van de projectlocaties ook in de relevante beleidsdocumenten van de gemeente wordt beschouwd als bebouwingslint.

4. Toets aan de hand van de jurisprudentie

In de jurisprudentie is de discussie over de vraag of sprake is van een rustig buitengebied dan wel als een gemengd gebied ook regelmatig aan de orde geweest. Deze jurisprudentie is uiteraard veelal casuïstisch van aard. Dat neemt evenwel niet weg dat hieruit een lijn valt te ontdekken die ook relevant kan zijn voor deze case.

Er wordt hierna een beeld geschetst van relevante jurisprudentie. Daar waar dat mogelijk was, is dat tevens voorzien van een plaatje om het gebied te duiden waar de uitspraak betrekking op heeft.

Bij nagenoeg alle uitspraken wordt vrij strikt uitgegaan van de typeringen van de beide gebiedstypen zoals die in de brochure zijn opgenomen, en zoals die hiervóór zijn geciteerd.

4.1. Uitspraak bestemmingsplan Bedrijfserf Katwoude

In deze uitspraak³ gaat het om een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een bedrijfserf aan de Hoogedijk in Katwoude. Dit bedrijfserf is bedoeld voor de hervestiging van lokaal georiënteerde bedrijven. Een appellant heeft bezwaar tegen de komst van een visverwerkend bedrijf. De Afdeling overweegt hieromtrent:

2.5.4. Niet in geschil is dat de VNG-brochure voor een visverwerkingsbedrijf zoals dat in het bestemmingsplan is toegestaan, vanwege het geuraspect een afstand van 300 meter tot aan een rustige woonwijk aanbeveelt. Indien de omgeving is aan te merken als gemengd gebied, kunnen de richtafstanden volgens de VNG-brochure met één stap worden verlaagd. Onder gemengd gebied wordt in de brochure verstaan: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied." De bebouwing aan de Hoogedijk betreft lintbebouwing in een open agrarisch veenweidegebied. Nu in het gebied verschillende functies voorkomen zoals (agrarische) bedrijvigheid en wonen, zoals de raad ter zitting heeft toegelicht, is de Afdeling van oordeel dat de raad het gebied in redelijkheid heeft kunnen aanmerken als gemengd gebied. Dit betekent dat een richtafstand van 200 meter als uitgangspunt geldt.

Het gegeven dat in een lint zowel agrarische als woonbebouwing voorkomt is in dit geval voldoende om tot de conclusie te komen dat sprake is van een gemengd gebied.

4.2. Uitspraak bestemmingsplan "Buitengebied" Echt-Susteren

In deze uitspraak⁴ ging het om de planologische regeling van een paardencentrum waar ook hippische evenementen plaatsvonden en waartegen een buurtbewoner in beroep is gekomen.

³ ABRvS Waterland 19-10-2011 ECLI:NL:RVS:2011:BT8599

⁴ ABRvS Echt-Susteren 1-8-2018 ECLI:NL:RVS:2018:2559

In die uitspraak is de navolgende overweging opgenomen:

De raad heeft bij de besluitvorming aangesloten bij de richtafstanden die zijn aanbevolen in de VNG-brochure. De richtafstanden zijn hierbij verkleind, vanwege de omstandigheid dat volgens de raad sprake is van een "gemengd gebied".

9.2. In de VNG-brochure wordt het omgevingstype "gemengd gebied" als volgt omschreven:

"Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

9.3. De Afdeling stelt vast dat in de omgeving van [locatie 1] woningen staan en ook andere functies voorkomen. Zo is er op ongeveer 50 m van deze locatie een agrarisch bedrijf aanwezig, is op circa 150 m een andere bedrijfslocatie gelegen en is op ongeveer 200 m een intensieve veehouderij aanwezig. [locatie 1] is derhalve gesitueerd in een gebied met functiemenging. [locatie 1] maakt ook deel uit van lintbebouwing. Onder deze omstandigheden heeft de raad zich, naar het oordeel van de Afdeling, terecht op het standpunt gesteld dat er sprake is van een "gemengd gebied" als bedoeld in de VNG-brochure. Het betoog faalt.

Uit deze uitspraak kan worden afgeleid dat de combinatie van woningen en bedrijven (in dit geval (ook) hoofdzakelijk agrarische gerelateerd) kan leiden tot de conclusie dat sprake is van een gebied met functiemenging. Nu ook de woning van appellant deel uitmaakt van de lintbebouwing wordt de conclusie getrokken dat de gemeenteraad het gebied terecht heeft gekwalificeerd als gemengd gebied.

Interessant is om vervolgens te zien hoe de omgeving van die manege er dan uitziet. Dat is terug te zien op de onderstaande figuur, waar de in het geding zijnde manege is aangeduid met het gele kruis. Overigens kan daaruit niet worden afgeleid welke woning de woning van deze appellant, is, maar dat maakt voor de discussie ook niet uit.



Figuur 3 bestemmingsplan Buitengebied Echt-Susteren, locatie van paardencentrum en omgeving

4.3. Uitspraak Buitengebied 2013, Franekeradeel

In deze uitspraak⁵ ging het om de planologisch regeling van een agrarisch bedrijf met een nevenactiviteit loonbedrijf en kraanverhuur en een schapenhouderij, waartegen een omwonende in beroep is gekomen.

De volgende rechtsoverweging is in die uitspraak opgenomen:

10.1. De raad heeft in de ruimtelijke onderbouwing en ter zitting toegelicht dat de omgeving als "gemengd gebied" als bedoeld in de VNG-brochure is aan te merken, omdat hier naast de bedrijven op het perceel [locatie 1] onder meer ook een garagebedrijf en een caravanstalling zijn gevestigd tussen de lintbebouwing met (bedrijfs)woningen aan de Kleasterwei. De Afdeling acht dit uitgangspunt niet onjuist, omdat het omgevingstype "gemengd gebied" in de VNG-brochure onder meer wordt omschreven als "lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid".

Ook hier is het van belang om een beeld te hebben van de omgeving. Die blijkt uit onderstaand plaatje waar de locatie is geduid waar de uitspraak over gaat (met een geel kruisje) alsmede de directe omgeving daarvan.

⁵ ABRvS Franekeradeel 16-3-2016 ECLI:NL:RVS:2016:736



4.4. Uitspraak bestemmingsplan “Heusden Buitengebied, 3^e herziening” gemeente Heusden

Om vast te kunnen stellen dat soms van een verkeerd uitgangspunt wordt uitgegaan is het goed ook te kijken naar een uitspraak waar ten onrechte werd aangenomen dat sprake was van een gemengd gebied. In deze uitspraak⁶ was een bestemmingsplan vastgesteld dat, voor zover in dit kader relevant, de bouw mogelijk maakte van 2 ruimte-voor-ruimte -woningen. De raad betoogde dat de voorziene RvR-woning aan de noordzijde van de Lambertusstraat in een gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure lag, waardoor een richtafstand van 10 meter kan worden aangehouden ten opzichte van een rioolgemaal van het waterschap die tegen dat plan in beroep was gekomen. In dit verband heeft de raad toegelicht dat Hedikhuizen in het gemeentelijke beleid ‘Vestigingsmogelijkheden, ruimte voor bedrijvigheid in Heusden’ van 19 september 2012 is aangemerkt als gemengd gebied. Op basis van dit beleid wordt functiemenging in Hedikhuizen nagestreefd om de leefbaarheid daarvan te vergroten. Ook de feitelijke situatie aan de Lambertusstraat, in het bijzonder de westzijde, laat volgens de raad zien dat sprake is van een gemengd gebied. De Afdeling overweegt hierover:

6.3. Naar het oordeel van de Afdeling zijn de genoemde omstandigheden onvoldoende voor het door de raad ingenomen standpunt dat de omgeving van de voorziene RvR-woning aan de noordzijde van de Lambertusstraat kan worden

⁶ ABRvS Heusden 17-1-2018, ECLI:NL:RVS:2018:117

aangemerkt als gemengd gebied. In dit verband is van belang dat vrijwel alle percelen binnen de kern van Hedikhuizen een woonbestemming hebben. Alleen de gronden ter plaatse van de kerk hebben de bestemming “Gemengd” en de gronden ter plaatse van de begraafplaats hebben de bestemming “Maatschappelijk”. Van bedrijfsmatige activiteiten zoals detailhandel, horeca, kantoren en kleinschalige dienstverlening is binnen de kern van Hedikhuizen geen sprake. Dat Hedikhuizen in het gemeentelijk vestigingsbeleid is aangemerkt als gemengd gebied omdat daar bewust functiemenging wordt nagestreefd, betekent niet dat daarvan in de bestaande situatie sprake is. Verder is voornamelijk sprake van uitgestrekte agrarische gronden met verspreid liggende agrarische bouwvlakken. De enige bedrijfsbebouwing in de nabijheid van de voorziene RvR-woning ligt op ongeveer 400 meter afstand. Dat aan de westzijde van de voorziene RvR-woning op enige afstand daarvan enkele al dan niet agrarische bedrijven en woningen aanwezig zijn, maakt niet dat de noord-, zuid- en westzijde van deze woning als gemengd gebied is te kwalificeren. Voorts heeft de raad niet aannemelijk gemaakt dat het gedeelte van de Lambertusstraat waar een 60 km/u zone geldt, leidt tot een zodanige hinder dat op grond daarvan de omgeving kan worden aangemerkt als een gebied met functiemenging.

De Afdeling was dus van opvatting dat geen sprake was van een gemengd gebied, enerzijds omdat moet worden uitgegaan van de feitelijke situatie (en niet van beleidsvoornemens) en anderzijds omdat er nagenoeg uitsluitend woningen aanwezig zijn en geen andere functies zoals bedrijvigheid (waarbij een wel aanwezige kerk en een kerkhof logischerwijs niet als zodanig kwalificeren).

Het onderstaande plaatje van de omgeving van de locatie laat dat ook zien waarbij de blauwe ster de gedachte locatie voor de woning laat zien (en het vlakje links daarnaast het rioolgemaal van het waterschap).



Figuur 4 locatie ruimte-voor-ruimtewoning Hedikhuizen met duiding van de omgeving

5. Eindconclusie

Uit het vorenstaande kunnen de navolgende conclusies worden getrokken:

In opeenvolgende beleidsdocumenten van de gemeente Tilburg wordt de weg Vijfhuizen benoemd als een bebouwingslint. Ook de feitelijke situatie ter plaatse van de voorgenomen projectlocatie laat zien dat er sprake is van een lijnvormige reeks van gebouwen langs een weg in het buitengebied.

Naast een zestal woningen is sprake van agrarische bedrijvigheid in de vorm van 3 agrarische (verwante) bedrijven, zodat sprake is van een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

De brochure Bedrijven en milieuzonering maakt onderscheid in twee omgevingstypen namelijk het omgevingstype rustige woonwijk of rustig woongebied en het omgevingstype gemengd gebied. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan op grond van die omschrijving als gemengd gebied worden beschouwd.

Een beoordeling van de relevante jurisprudentie laat zien dat, indien de systematiek van Bedrijven en milieuzonering wordt toegepast, de Afdeling vrij strikt toetst aan de omschrijvingen van de omgevingstypen uit de brochure.

De uitspraak in Katwoude laat zien dat als in het gebied verschillende functies voorkomen zoals (agrarische) bedrijvigheid en wonen, een dergelijk gebied kan worden aangemerkt als gemengd gebied.

De uitspraken in Echt-Susteren en Franekeradeel laten zien dat een zekere menging van bedrijfsmatige functies en woningen in een lint voldoende is om te concluderen dat sprake is van een gemengd gebied. De bijgevoegde plaatjes van die beide locaties geeft bovendien een indicatie van de dichtheid van de bebouwing die in deze uitspraken relevant is geacht voor de getrokken conclusies.

De uitspraak van Heusden toont aan dat er wel sprake dient te zijn van verschillende functies. Alleen woningen vormen, vanwege het ontbreken van bedrijfsmatige functies, geen gemengd gebied ook niet als die bedrijvigheid wel beleidsmatig wordt nagestreefd.

De eindconclusie is dat er voldoende argumenten zijn om de projectlocatie aan de Vijfhuizen te kwalificeren als gemengd gebied in de zin van de brochure Bedrijven en milieuzonering. Voor de beoordeling van de effecten van de aanwezige bedrijven kan daarom worden uitgegaan van één lagere afstandsstap.