

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING FUNCTIEWIJZIGING MARIËNDONKSTRAAT 15,
ELSHOUT

FAMILIE L. VAN MOURIK

Mariëndonkstraat 15, 5154 EG, ELSHOUT



JONKERS ADVIES
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT
WELDSEHEI 4
5508 WR VELDHOVEN

ADVISEUR:
M.A.M. JONKERS

DATUM:
8 JULI 2016

VERSIE:
2

STATUS:
DEFINITIEF

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	6
2.	Projectlocatie	7
3.	Huidig planologisch regime	8
4.	Het initiatief	9
4.1.	Beschrijving huidige situatie	9
4.2.	Beschrijving gewenste situatie.....	13
5.	Toetsing aan beleid	14
5.1.	Rijksbeleid.....	14
5.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
5.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	14
5.2.	Provinciaal beleid	15
5.2.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	15
5.2.2.	Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie 1-1-2016).....	16
5.3.	Gemeentelijk beleid	17
5.3.1.	Structuurvisie	17
5.3.2.	Beleidsnota Vestigingsmogelijkheden.....	17
5.4.	Conclusies.....	19
6.	Ruimtelijke aspecten	20
6.1.	Stedenbouwkundige inpassing.....	20
6.2.	Landschappelijke inpassing.....	20
6.3.	Archeologie en cultuurhistorie	20
6.4.	De Ladder voor Duurzame Verstedelijking	20
6.5.	Conclusies.....	21
7.	Milieuaspecten	22
7.1.	Wegverkeerslawaai	22
7.2.	Bedrijven en milieuzonering.....	22
7.3.	Luchtkwaliteit	23
7.4.	Bodemkwaliteit	23
7.5.	Externe veiligheid	23
7.6.	Kabels en leidingen	23
7.7.	Natuur en ecologie	24
7.8.	Water	26
7.9.	Conclusies.....	26

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
9. Eindconclusie	27

Bijlagen:

- Overzicht bestaande bebouwing op projectlocatie

1. INLEIDING

De heer en mevrouw van Mourik hebben in maart 2012 het perceel Mariëndonkstraat 15 te Elshout aangekocht van de ouders van mevrouw van Mourik. Dat betreft een (voormalig) gemengd agrarisch bedrijf met woning en bijbehorende stallen, gebouwen en gronden. De locatie beslaat de kadastrale percelen K 341, 1517 en 1519 en heeft een oppervlakte van ruim 4500 m².

Op het perceel is tot voor enkele jaren feitelijk een gemengd agrarisch bedrijf in werking geweest. De bedrijfsmatige activiteiten zijn intussen verplaatst naar elders. De op het perceel aanwezige bijgebouwen die voor de agrarische functie werden gebruikt, zijn alle nog aanwezig maar verkeren deels in een slechte staat.

Na de aankoop van het perceel zijn zij gestart met het opknappen van het voorste deel van de woning met het oogmerk dat deel van het hoofdgebouw alvast aan te passen aan de eisen van deze tijd. Een meer grootschalige verbouwing/aanpassing van het hoofdgebouw is in een later stadium over enkele jaren noodzakelijk.

Mede naar aanleiding van de gemeentelijke plannen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de kom van Elshout is namens hen op 15 oktober 2015 een principeverzoek ingediend. Het doel daarvan was medewerking te krijgen voor een gewijzigd gebruik van het perceel. Bij brief van 11 april 2016 heeft de gemeente besloten in principe medewerking te verlenen aan dat initiatief. Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter verdere onderbouwing daarvan.

2. PROJECTLOCATIE

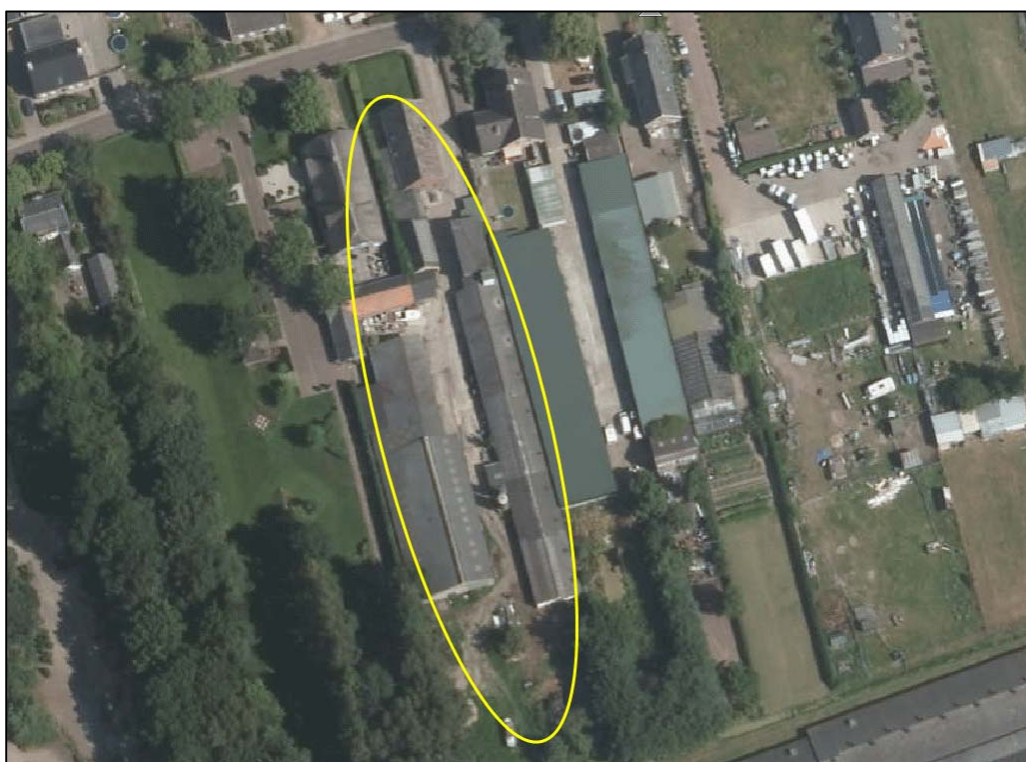
Het perceel Mariëndonkstraat 15 is gelegen in de bebouwde kom van Elshout aan de oorspronkelijke verbinding met de kern Haarsteeg. De bebouwing in deze straat kan, zoals overigens ook geldt voor een groot deel van de oorspronkelijke kern Elshout, worden gekenmerkt als lintbebouwing met een diepe en smalle verkaveling.

Vanuit de agrarische oorsprong van de kern, waren in het verleden in deze straat verschillende agrarische bedrijven gevestigd. Zoals in de praktijk in de meeste van oorsprong agrarische kernen het geval is, heeft ook hier op verschillende locaties uitplaatsing van die agrarische bedrijven naar het buitengebied plaatsgevonden om daarmee de groei van die bedrijven te kunnen realiseren. De achterblijvende bedrijven zijn voor een groot deel in de loop van de afgelopen decennia beëindigd. Daar waar geen sanering van bestaande bebouwing heeft plaatsgevonden, heeft deze intussen veelal een andere, vaak bedrijfsmatige, bestemming gekregen.

Het perceel ligt in een omgeving waar thans nog enkele actieve agrarische bedrijven zijn gevestigd.

Tot mei 2015 heeft voor deze locatie een milieuvergunning/melding gegolden voor het houden van melkvee (30 stuks), vrouwelijk jongvee (29 stuks) en fokvee (3 stieren) en 343 vleesvarkens. Bij besluit van 1 mei 2015 is die vergunning/melding ingetrokken.

Op de onderstaande figuur is een uitsnede van de luchtfoto van de projectlocatie opgenomen.



Figuur 1 Uitsnede luchtfoto Mariëndonkstraat 15, Elshout

3. HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME

Het perceel waarop deze onderbouwing betrekking heeft, is gelegen in het plangebied van bestemmingsplan “Elshout, herziening 2006”. Het perceel heeft daarin de bestemming “Agrarische Doeleinden A”. De als zodanig aangewezen gronden zijn volgens artikel 7 bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven. Tevens is de aanduiding “kr” opgenomen, hetgeen een overgangszone aanduidt tussen in de nabijheid aanwezige danwel in de naaste toekomst te verwachten stedelijke functies en het buitengebied. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen dat een diepte heeft van ongeveer 120 meter, gerekend vanuit de Mariëndonkstraat.

Op de onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de plankaart van het bestemmingsplan Elshout, herziening 2006, waarbij de projectlocatie met een gele ellips is aangeduid.



Figuur 2 Uitsnede plankaart bestemmingsplan Elshout, herziening 2006

4. HET INITIATIEF

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de gewenste situatie op de bedrijfslocatie. Eerst wordt ingegaan op de huidige situatie van het perceel en daarna zal de gewenste situatie nader worden beschreven.

4.1. Beschrijving huidige situatie

Op de locatie is thans geen agrarisch veebedrijf meer aanwezig. De bestaande bebouwing is nog wel in stand. Die is voor een deel in slechte staat, zoals ook blijkt uit de hierna opgenomen foto's.

De voormalige ligboxenstal, gesitueerd rechts achter op het perceel, is bouwkundig nog van goede kwaliteit. Datzelfde geldt voor het achterste deel van de vleesvarkensstal. Op de hierna opgenomen foto's is een impressie opgenomen van de aanwezige bebouwing.



Foto 1 Hoofdgebouw/woning gezien vanaf de Mariëndonkstraat



Foto 2 Achterste deel hoofdgebouw



Foto 3 beeld op de voormalige ligboxenstal



Foto 4 voormalige vleesvarkensstal



Foto 5 open loods gesitueerd vóór de ligboxenstal



Foto 6 schuur aan voorzijde



Foto 7 zicht naar schuren aan voorzijde op perceel en achterzijde hoofdgebouw (rechts)

4.2. Beschrijving gewenste situatie

De voormalige boerderij wordt thans gebruikt als woning. Het achterste deel moet nog intern worden verbeterd, maar het gebruik zal ongewijzigd blijven.

Een fors deel van de bestaande bebouwing zal worden gesloopt. Een klein gedeelte van de vleesvarkensstal aan de achterzijde op het perceel is overigens al gesloopt. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de bestaande bebouwing.

Omdat het grootste deel van die bebouwing is voorzien van een asbestafdekking is sloop een kostbare aangelegenheid. De bedoeling is daarom om dat fasegewijs te realiseren in de loop van de komende jaren. Aldus zal binnen de planperiode fasegewijs ongeveer 500 m² aan bestaande bebouwing worden gesloopt.

De bestaande ligboxenstal met een oppervlakte van ruim 600 m² is bedoeld om te worden gebruikt als stalling voor ABC¹-goederen. Feitelijk is dat gebruik thans al aanwezig sedert het verdwijnen van de agrarische activiteit. De initiatiefnemers willen die activiteit ook blijven voortzetten. De feitelijke situatie is dat de caravans en vouwwagens veelal in de zomermaanden uit de loods zullen worden gehaald en zeer incidenteel buiten die maanden. Daarnaast is het de bedoeling om een deel van de bestaande vleesvarkensstal geschikt te maken voor een bedrijf in maximaal milieucategorie 2. Daarbij wordt vooralsnog gedacht aan een timmerwerkplaats c.q. opslag. In verband daarmee is het verzoek voor dat gedeelte een bestemming "Bedrijf" met specifieke aanduiding "bedrijf tot milieucategorie 2" op te nemen.

¹ ABC= auto's, boten en caravans

5. TOETSING AAN BELEID

5.1. Rijksbeleid

5.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door het Rijk vastgesteld. De Structuurvisie bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 met een doorkijk naar 2040. In de structuurvisie wordt ingestoken op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk hanteert hierbij een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het Rijk. De Rijksoverheid houdt hiermee vast aan het doel van de Wro; decentraal waar kan, centraal waar moet. Hiernaast komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Daarnaast wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, om zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan moet er gezorgd worden voor een optimale bereikbaarheid.

Toetsing initiatief

Voor het plangebied doet de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen concrete uitspraken. Er spelen ook geen ontwikkelingen die raken aan het nationale belang. Het ruimtelijke beheer en de ruimtelijke invulling van het gebied worden aan gemeente en provincie overgelaten.

5.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort: Barro) geborgd. Dat is op 30 december 2011 in werking is getreden. In het Barro is een aantal projecten, die van Rijksbelang zijn genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd.

Toetsing initiatief

Er zijn geen Nationale belangen die invloed hebben op het planvoornemen.

5.2. Provinciaal beleid

5.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De huidige Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer

en onderhoud van het bestaand stedelijk gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Toetsing initiatief

Het initiatief betreft het wijzigen van het gebruik van het perceel Mariëndonkstraat 15 van agrarisch naar wonen in combinatie met lichte bedrijvigheid. Er is sprake van een aanmerkelijke verkleining van het bouwvlak terwijl bovendien het bebouwd areaal aanmerkelijk wordt verkleind. Dat past volledig binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, zodat dit initiatief past binnen het beleid, zoals hierboven is beschreven.

5.2.2. Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie 1-1-2016)

In de Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie 1-1-2016) van de provincie is de locatie voor het overgrote deel gelegen binnen het gebied met de structuraanduiding “bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied”. Het achterste deel van het perceel met een klein stukje van de vleesvarkensstal (dat intussen reeds is gesloopt) ligt binnen de aanduiding “Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied”. In de hierna opgenomen figuur is een uitsnede opgenomen van de kaart behorende bij de Verordening Ruimte 2014.



Figuur 3 Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014

In artikel 4 van de verordening zijn de regels opgenomen voor gebieden die binnen de aanduiding “bestaand stedelijk gebied” vallen. Daaruit valt af te leiden dat het in beginsel aan het gemeentebestuur is om te bepalen welke ontwikkelingen binnen een als zodanig aangeduid gebied acceptabel worden geacht.

Er is geen sprake van nieuwbouw van woningen maar slechts van een herbestemming van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Wel geldt voor deze situatie de zorgplicht voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals die voortvloeit uit artikel 3.1 van de Verordening. Van belang daarbij is dat de sloop van overtollige agrarische bebouwing fors bijdraagt aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt in de loop van de tijd ruim 500 m² agrarische bebouwing gesloopt.

Daarvoor in de plaats wordt een functieverandering binnen bestaande bebouwing

gevraagd. Er is per saldo derhalve sprake van forse afname van de bebouwde oppervlakte. Daarnaast is het zo dat het verdwijnen van een actieve agrarische functie binnen de bebouwde kom leidt tot een verbetering van de woon- en leefkwaliteit van de omliggende percelen.

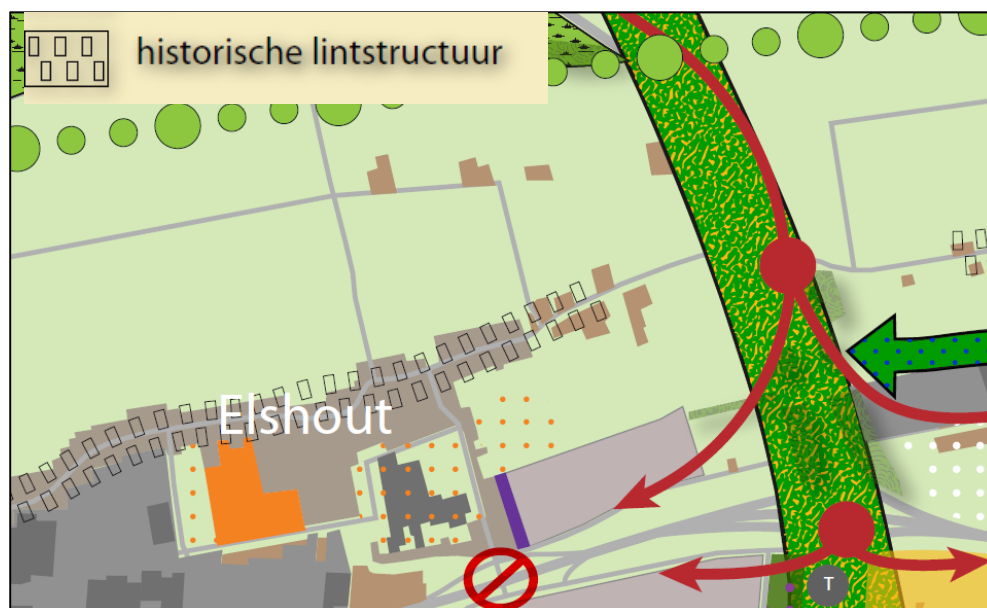
De conclusie is dat wordt voldaan aan de eisen uit de Verordening Ruimte.

5.3. Gemeentelijk beleid

5.3.1. Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 21 juli 2009 de Structuurvisie “Ideeën voor een plek” vastgesteld. 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 een indicatief plan, waarbij geen concrete bestemmingen worden vastgelegd. De structuurvisie bestaat uit een visiedocument, een plankaart en een achtergronddocument met bijlagen.

Voor de projectlocatie bevat de structuurvisie geen directe aanknopingspunten. Wel is van belang dat op de visiekaart de locatie is aangeduid als locatie gelegen aan een historisch lint. Op onderstaande figuur is dat zichtbaar.



Figuur 4 uitsnede visiekaart Structuurvisie

5.3.2. Beleidsnota Vestigingsmogelijkheden

De gemeente Heusden heeft beleid ontwikkeld voor het toelaten van bedrijven binnen haar grondgebied. Dat betreft de nota “Vestigingsmogelijkheden, Ruimte voor bedrijvigheid in Heusden” van september 2012. In die nota is vastgelegd welke ontwikkelingsmogelijkheden

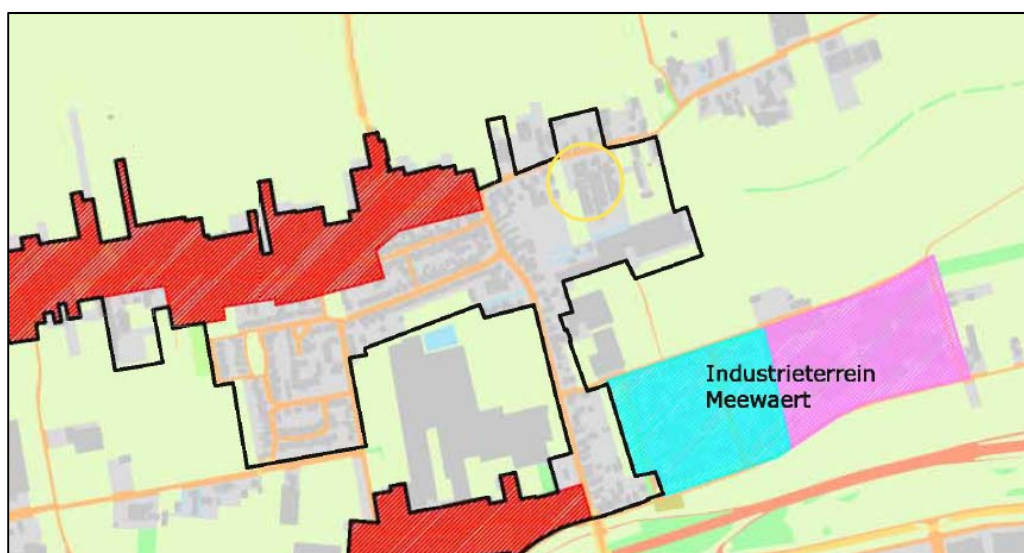
het gemeentebestuur ziet voor bedrijven binnen de verschillende kernen van de gemeente, onderscheiden naar gebiedstypen.

De uitgangspunten voor de vestigingsmogelijkheden van bedrijven volgens die nota zijn:

- er wordt gestreefd naar zuinig en effectief ruimtegebruik;
- binnen bepaalde ruimtelijke randvoorwaarden, biedt de gemeente Heusden een “waaier” aan vestigingsmogelijkheden ter bevordering van het ondernemingsklimaat en de leefbaarheid.

De uitwerking van deze twee uitgangspunten betekent in de praktijk dat bedrijvigheid hoofdzakelijk geconcentreerd wordt rondom de A59 en op bedrijventerreinen, dat gestreefd wordt naar flexibele inpassing van lichte bedrijvigheid in gemengde gebieden en centrumgebieden en voor lichte bedrijvigheid onder voorwaarden ruimte in woongebieden gevonden kan worden.

Bij deze beleidsnotitie zijn enkele kaarten gevoegd waarin de kernen zijn ingedeeld in bepaalde gebiedstypen. In onderstaande figuur is daarvan een uitsnede opgenomen waarbij de projectlocatie met een gele cirkel is aangeduid.



Figuur 5 uitsnede kaart Elshout Beleid vestiging bedrijven

In hoofdstuk 3 van de notitie is het beleid geformuleerd. Daarin is aangegeven dat de historische linten voor een groot gedeelte zijn te typeren als gemengde gebieden. Vaststaat dat de Mariëndonkstraat is te typeren als een historisch lint. Dat blijkt voorts ook uit de structuurvisie, waar voor die straat een dergelijke aanduiding is opgenomen. Desondanks is op deze kaart dat deel van de kern Elshout aangeduid als woongebied. Gelet op de beschrijving van woongebieden in paragraaf 3.4 van die beleidsnotitie (“De woongebieden zijn gelegen binnen de bebouwde kom en worden gekenmerkt door aaneengesloten bouwblokken met woningbouw”) kan dit gebied bezwaarlijk worden beschouwd als woongebied maar heeft het veel meer de kenmerken van een gemengd gebied, mede in aanmerking genomen de nog steeds aanwezige agrarische en overige bedrijfsmatige functies.

Zowel binnen woongebieden, maar zeker binnen gemengde gebieden, zijn bedrijven binnen milieucategorie 2 zeer wel voorstelbaar terwijl ook de opslag van ABC- goederen daarin prima past. Dat houdt mede verband met het feit dat het provinciaal beleid erop is gericht om bedrijven in milieucategorie 1 en 2 te weren van bedrijventerreinen vanuit het beginsel

van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast is relevant dat het voor het naastgelegen perceel (Mariëndonkstraat 17) intussen ook reeds is ingestemd met de ontwikkeling naar een soort van bedrijvenverzamel functie voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Van betekenis is bovendien dat de bedrijfsactiviteiten waar het hier om gaat nauwelijks een verkeersaantrekkende werking hebben.

Toetsing initiatief

De conclusie kan worden getrokken dat het voorliggende initiatief past binnen de beleidskaders van de gemeente inzake de vestigingsmogelijkheden van (kleinschalige) bedrijven.

5.4. Conclusies

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van provincie en gemeente.

6. RUIMTELIJKE ASPECTEN

In dit hoofdstuk zal nader worden ingegaan op de ruimtelijke aspecten die verband houden met het initiatief.

6.1. Stedenbouwkundige inpassing

De locatie heeft thans een agrarische bestemming. De bedoeling is om die bestemming te wijzigen in een combinatie van wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Die functiewijziging leidt tot het verdwijnen van de agrarische activiteiten, hetgeen uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is.

De locatie maakt onderdeel uit van de lintbebouwing van de Mariëndonkstraat. Na realisering van de plannen van de initiatiefnemers is er per saldo sprake van een forse afname van het bebouwd/verhard oppervlak, zodat daarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Gelet op de aard van de activiteiten en in aanmerking genomen de aard van de omgeving is deze vorm van bedrijvigheid op deze locatie zeer wel voorstelbaar. Daar komt bij dat het vooral gaat om een herbesteding van bestaande bebouwing zodat de beeldkwaliteit van het lint niet wordt aangetast. Daarmee is in inpassing in het lint voldoende verzekerd.

6.2. Landschappelijke inpassing

De locatie grenst aan de achterzijde aan het buitengebied van de kern Elshout en meer in het bijzonder aan een bestaande stal van het agrarisch bedrijf, gevestigd op de locatie Wolfshoek 74. Een doorkijk naar het achtergelegen gebied ontbreekt daardoor. In het kader van de ontwikkeling van de woonfunctie zal het buitenterrein bij de gebouwen deels worden ingericht als tuin, waarbij het achterste deel een wat meer extensief karakter zal krijgen. Daarmee is voorzien in een voldoende landschappelijke inpassing.

6.3. Archeologie en cultuurhistorie

De gronden op het perceel Mariëndonkstraat 15 zijn reeds bebouwd en daardoor dus geroerd. Ook is de woning op de Mariëndonkstraat 15 niet aangewezen als monument of beeldbepalend pand. Cliënten zijn niet voornemens om te bouwen, maar enkel om bestaande bebouwing die in zodanig slechte staat is, te slopen en voor zoveel noodzakelijk de bestaande bebouwing te herstellen/verbeteren.

Nu cliënten slechts een wijziging in het gebruik van het perceel beogen, speelt archeologie en cultuurhistorie geen rol in het initiatief.

6.4. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing indien een initiatief een stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, sub i van het Bro. Met

de Ladder wordt zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik nagestreefd. Het betreft slechts een kleinschalig initiatief waarbij een functiewijziging plaatsvindt voor een deel van het perceel. Het initiatief leidt tot functieverandering en het slopen van overtollige bebouwing. Er vindt dus geen nieuw ruimtebeslag plaats. Deswege nemen de bouwmogelijkheden niet toe, maar af. Een functiewijziging in een omvang als deze, betreft geen stedelijke ontwikkeling en is derhalve niet ladderplichtig (ABRvS 23 april 2014, nr. 201306183, r.o. 5.5.1).

6.5. Conclusies

De conclusie is dat het plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, enerzijds door het vervallen van de agrarische bestemming en anderzijds door het verwijderen van een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing en verharding.

7. MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de milieuaspecten die verband houden met het verzoek.

7.1. Wegverkeerslawaai

Het initiatief betreft primair een functiewijziging voor het perceel in die zin dat op het achterste gedeelte van het perceel een opslag wordt toegelaten van ABC-goederen, alsmede een timmerwerkplaats wordt gerealiseerd. De bestaande woning is qua functie niet gewijzigd, zodat die in het kader van het wegverkeerslawaai niet hoeft te worden gezien. De opslag van ABC-goederen en een timmerwerkplaats betreffen geen geluidgevoelige objecten, zodat de toets aan de normstelling voor wegverkeerslawaai achterwege kan blijven.

7.2. Bedrijven en milieuzonering

Als gevolg van de transportbewegingen over de inrit en op het perceel, kan sprake zijn van geluiduitstraling naar de omgeving. De verwachting is dat die verkeersbewegingen met personenauto's, voor zover het de bedrijfsmatige activiteiten betreft, zeer beperkt zullen blijven. Van vrachtverkeer zal nauwelijks sprake zijn.

Zoals eerder aangegeven, is een stalling voor ABC-goederen, waarvan hier sprake is, ingedeeld in milieucategorie 2 waarbij de maatgevende afstand van 30 meter geldt voor het milieu-aspect geluid. Omdat de omgeving waarin het perceel zich bevindt kan worden aangemerkt als gemengd gebied, mag de richtafstand van 30 meter overeenkomstig de brochure Bedrijven- en Milieuzonering worden verlaagd met 1 afstandsstap. Deswege bedraagt de richtafstand tot naastgelegen geluidgevoelige gebouwen 10 meter. De voormalige ligboxenstal waarin de stalling wordt voorzien, ligt op een afstand van ruim 30 meter, gemeten vanaf de gevel van die bebouwing tot aan de gevel van de te beschermen objecten, dus de woningen op de percelen Mariëndonkstraat 17 en 13. Mede gelet op het geringe aantal verkeersbewegingen en het feit dat sprake is van personenauto's en geen vrachtverkeer wordt ingeschat dat dit geen knelpunt oplevert.

Voor wat betreft de gewenste bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 voor de voormalige varkensstal geldt feitelijk hetzelfde als hiervoor beschreven voor de stalling. Ook die afstand is voldoende groot om te kunnen voldoen aan de gecorrigeerde richtafstand vanuit Bedrijven en Milieuzonering.

Voorts geldt dat dergelijke bedrijven vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit en voor wat betreft de normstelling voor geluid moeten voldoen aan de eisen zoals die zijn opgenomen in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit. Daaruit vloeit voort een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 50 dB(A) als etmaalwaarde en een maximaal geluidsniveau van 70 dB(A). Het gebouw waarin de stalling van de voertuigen plaatsvindt is gesitueerd achter op het perceel, zodat de geluidsuitstraling daarvan zeker geen overlast zal geven naar de naastgelegen woningen. Datzelfde geldt voor het gebruik van de voormalige varkensstal voor bedrijvigheid in milieucategorie 2.

Geconcludeerd wordt dat redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de voorgenomen activiteiten voldoen aan de daaraan te stellen normen, waaronder die uit het Activiteitenbesluit. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen verzekerd, zodat wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

7.3. Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling alsook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Met de Wet luchtkwaliteit wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (opgenomen in Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In die wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO²) en fijn stof (PM¹⁰) worden beleidsmatig relevant geacht. In het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO² en PM¹⁰ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven. Uit toepassing van de rekentool blijkt dat deze situatie voldoet aan de randvoorwaarden voor het niet in betekende mate bijdragen, hetgeen betekent dat wordt voldaan aan de wettelijke eisen terzake.

7.4. Bodemkwaliteit

Voor het initiatief wordt niet gebouwd zodat een onderzoek naar de bodemkwaliteit niet noodzakelijk is. Daar komt bij dat uit historisch onderzoek blijkt dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat in het verleden sprake is geweest van bodembedreigende activiteiten. Er is derhalve geen aanleiding om in dit geval een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

7.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid speelt in deze situatie geen rol. Het betreft een reeds bestaande woning waarbij in de omgeving geen relevante bronnen aanwezig zijn en ook relevante transportroutes ontbreken. Daarnaast is het zo dat de nieuwe activiteiten geen veiligheidsrisico's naar de omgeving met zich brengen.

7.6. Kabels en leidingen

Bij nieuwe planologische ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, voor zover die planologisch relevant zijn. Indien

daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden ten aanzien van bouwen of gebruik. Daarbij kan worden gedacht aan hoogspanningsverbindingen, hoge druk buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar, buisleidingen voor transport van aardolieproducten of producten die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving.

In het projectgebied of de directe omgeving daarvan bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Mogelijk zijn wel diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) aanwezig. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige weginfrastructuur. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat kabels en leidingen geen beperking opleveren voor het initiatief.

7.7. Natuur en ecologie

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortenbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebieds-specifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied betreft het Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek. De kortste afstand vanaf de projectlocatie tot dat gebied bedraagt meer dan 3 km. Er zal geen sprake zijn van beïnvloeding.

7.8. Water

Het initiatief valt binnen het werkgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap heeft een waterbeheerplan 2010 - 2015 (november 2009, Waterschap Aa en Maas) en de Beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas' vastgesteld, waarin de voor het aspect water relevante uitgangspunten geformuleerd zijn. Ten behoeve van het initiatief is een watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het waterschap geen belang heeft in een dergelijke ontwikkeling.

Omdat er geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, maar op termijn juist wordt gesloopt, heeft dit uitsluitend een gunstig effect op de waterbelangen. Hierdoor neemt de verharde oppervlakte op het perceel namelijk af, zodat water beter kan infiltreren.

7.9. Conclusies

Uit voorgaande blijkt dat de milieu-aspecten zich niet verzetten tegen de realisering van het voorgenomen initiatief.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De omwonenden in de omgeving van de Mariëndonkstraat 15 zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over het initiatief. Daaruit is niet gebleken van belemmeringen, zodat valt aan te nemen dat tegen dit plandeel door die betrokkenen geen zienswijzen naar voren zullen worden gebracht.

9. EINDCONCLUSIE

Het project waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, is gericht op het verkrijgen van een juridische basis voor het wijzigen van de bestemming van agrarisch gebruik naar wonen met kleinschalige bedrijvigheid binnen de kern van Elshout. Die basis zal worden geformaliseerd in het nog vast te stellen nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Elshout. Uit hoofdstuk 6 blijkt dat het initiatief leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, terwijl in hoofdstuk 7 wordt aangetoond blijkt dat er vanuit milieu-planologisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de realisering van de nieuwe kleinschalige bedrijfsactiviteit.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderhavig project planologisch gezien te verantwoorden is.

BIJLAGE 1

Bijlage 1.
Behoort bij ruimtelijke
onderbouwing
Mariëndonkstraat 15, Elshout



Overzicht van gebouwen op perceel Mariëndonkstraat 15, Elshout met aanduiding en gewenste functie.

1. Bestaand woonhuis te handhaven.
2. Bestaand bijgebouw. Op termijn te slopen en vervangen door nieuw bijgebouw bij woning.
3. Bestaand stalletje te slopen.
4. Bestaand loods te slopen
5. Bestaande deel varkensstal te slopen.
6. Bestaande deel varkensstal te handhaven voor vestiging bedrijf milieucategorie 2
7. Bestaande deel varkensstal te handhaven voor vestiging bedrijf milieucategorie 2
8. Deel varkensstal reeds gesloopt. Thans aangelegd als speelweide/tuin
9. Voormalige ligboxenstal te handhaven t.b.v. opslag ABC goederen.
10. Open loods te slopen.
11. Schuur te slopen.
12. Carport/garage. Te slopen.