

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VERGROTING WERKPLAATS KAPELSTRAAT 46-48

LOONBEDRIJF VAN DRUNEN B.V.

Kapelstraat 48, 5154 AX Elshout

JONKERS ADVIES
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT
WELDSEHEI 4
5508 WR VELDHOVEN
040 -255 48 77

ADVISEUR:	DATUM:	VERSIE:	STATUS:
M.A.M. JONKERS	5 AUGUSTUS 2016	4	DEFINITIEF

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
2.	Projectlocatie	6
3.	Huidig planologisch regime	8
4.	Het initiatief	9
4.1.	Beschrijving huidige situatie	9
4.2.	Beschrijving gewenste situatie.....	10
5.	Toetsing aan beleid	12
5.1.	Rijksbeleid.....	12
5.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
5.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	12
5.2.	Provinciaal beleid	13
5.2.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
5.2.2.	Verordening Ruimte 2014.....	14
5.3.	Gemeentelijk beleid	15
5.3.1.	Structuurvisie	15
5.3.2.	Beleidsnota Vestigingsmogelijkheden.....	15
6.	Ruimtelijke aspecten	17
6.1.	Stedenbouwkundige inpassing.....	17
6.2.	Archeologie en cultuurhistorie	19
6.3.	De Ladder voor duurzame verstedelijking	19
6.4.	Conclusies.....	20
7.	Milieuaspecten	21
7.1.	Wegverkeerslawaaï	21
7.2.	Bedrijven en milieuzonering.....	21
7.3.	Geurhinder	22
7.4.	Luchtkwaliteit	23
7.5.	Bodemkwaliteit	23
7.6.	Externe veiligheid	24
7.7.	Kabels en leidingen	24
7.8.	Natuur en ecologie	24
7.9.	Water	26
7.10.	Conclusies.....	27
8.	Uitvoerbaarheid	28

8.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
8.2.	Financiële uitvoerbaarheid	28
9.	Eindconclusie	29

Bijlagen:

1. INLEIDING

Loonbedrijf van Drunen is gevestigd op Kapelstraat 48 te Elshout waar al tal van jaren een agrarisch loonbedrijf wordt geëxploiteerd. Het bedrijf is in 2009 uitgebreid met een werktuigenloods die achter op de percelen Kapelstraat 46 en 48 staat. In die loods is thans het machine- en voertuigenpark van het loonbedrijf gestald. Achterin die loods is een wasplaats aanwezig, waar cliënte haar wagens en machines schoonmaakt.

Op de voorzijde van het perceelnummer 48 is thans, net achter de woning en het kantoor, een werkplaats aanwezig. Daarin wordt het onderhoud en de reparaties aan de eigen machines uitgevoerd. Het bedrijf heeft de behoefte die werkplaats uit te breiden omdat die, mede vanwege het steeds groter worden van de machines, te klein is geworden om nog efficiënt te kunnen functioneren. Die uitbreiding is voorzien op een deel van het naastgelegen perceel Kapelstraat 46 dat Van Drunen intussen (deels) heeft aangekocht.

Op 5 november 2014 is bij de gemeente Heusden een principeverzoek ingediend, teneinde medewerking te krijgen voor dat initiatief. De gemeente heeft intussen in principe ingestemd met deze ontwikkeling.

Intussen is de gemeente voorts gestart met de opstelling van een nieuw bestemmingsplan voor de kom van Elshout.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter nadere motivering van het ingediende verzoek en als onderbouwing voor het initiatief om dit verzoek mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor Elshout.

2. PROJECTLOCATIE

De projectlocatie, bestaande uit de percelen Kapelstraat 46 (deels) en 48, is gelegen in de bebouwde kom van Elshout.

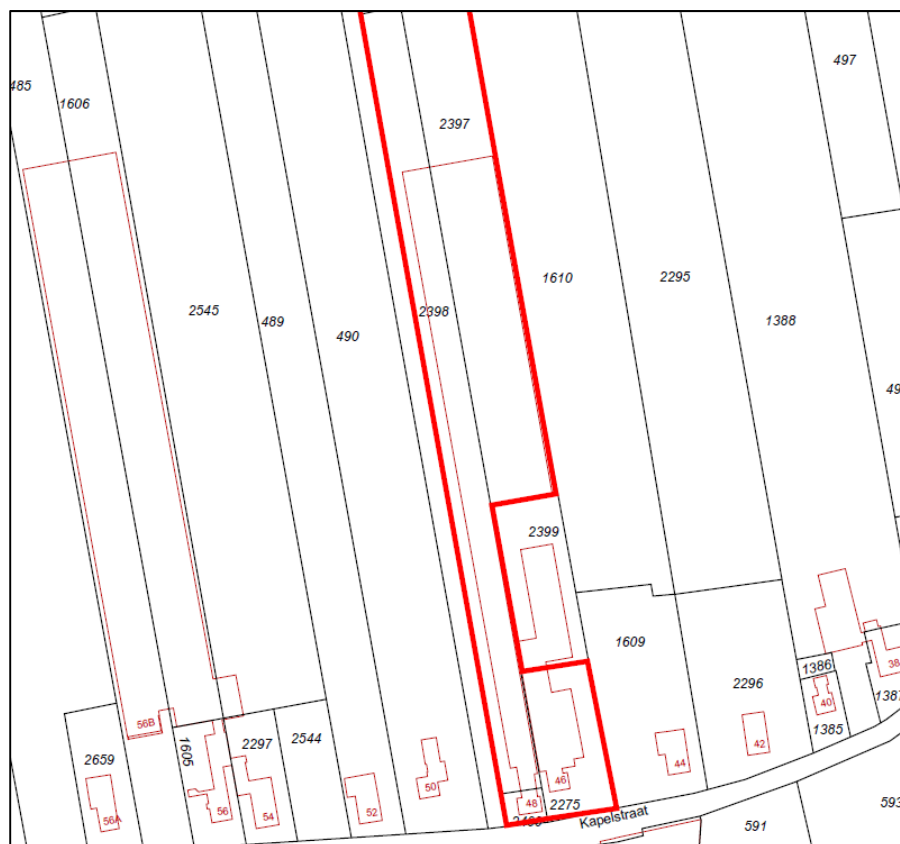
De bebouwing in deze straat kan, zoals overigens ook geldt voor een groot deel van de oorspronkelijke kern Elshout, worden gekenmerkt als lintbebouwing met een lange en smalle verkaveling, het traditionele slagenlandschap.

Vanuit de agrarische oorsprong van deze kern, waren in het verleden in deze straat verschillende agrarische bedrijven gevestigd. Van Drunen is, als dienstverlener voor de agrarische sector, ook ontstaan vanuit de aanwezigheid van die agrarische bedrijvigheid.

Zoals in de praktijk in de meeste, van oorsprong agrarische, kernen het geval is, heeft ook hier op verschillende locaties uitplaatsing van 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.

Van Drunen beschikt thans over het eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie K, nummers 2400, 2275, 2398 en 2397. Op de onderstaande kadastrale kaart zijn deze percelen met een rode omkadering aangeduid.

Het perceel met nr. 2399, met een oppervlakte van 1.820 m² is in eigendom van J. Knippels.



Figuur 1 Uitsnede kadastrale kaart met eigendommen Van Drunen in rood omlijnd

Van Drunen heeft een aantal jaren geleden het achterste deel van het perceel Kapelstraat 46 aangekocht van J. Knippels, die zijn agrarisch bedrijf heeft verplaatst naar de Oosterseweg 1 te Elshout. Na een planologische procedure is daarop in 2009 een nieuwe werktuigenloods gebouwd. Die wordt benut voor de stalling van werktuigen, machines en voertuigen van het loonbedrijf.

Van Drunen heeft vervolgens in het voorjaar van 2014 het voorste deel van Kapelstraat 46, bestaande uit een woning en een (voormalige) melkveestal, aangekocht van Knippels senior, de vader van J. Knippels (eigenaar van 2399).

In de onderstaande figuur is een afdruk van de luchtfoto opgenomen.



Figuur 2 luchtfoto van de projectlocatie met rood omlijnd het deel dat in eigendom is bij J. Knippels

Het perceel kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie K, nr. 2399 is eigendom van J. Knippels, dezelfde persoon van wie destijds het achterste deel is aangekocht en die op het adres Oosterseweg 1 te Elshout een bedrijf met (onder meer) vleeskuikens exploiteert. Dat perceel is via een recht van overpad bereikbaar vanuit de Kapelstraat. De milieuvergunning voor dat perceel is in 2011 reeds gedeeltelijk ingetrokken. Hoewel die vergunning thans nog geldend is voor het houden van 14.000 vleeskuikens, worden al ongeveer 5 jaar geen dieren meer gehouden. De stal staat sedert die tijd leeg.

3. HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME

De projectlocatie is thans gelegen in bestemmingsplan “Elshout, herziening 2006”. Het perceel Kapelstraat 48 heeft daarin de bestemming “Bedrijf-2 ad”, hetgeen inhoudt dat een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 is toegestaan, alsmede dat een bedrijf in agrarische dienstverlening ten behoeve van de landbouw aanwezig mag zijn. Het achterste deel van het perceel Kapelstraat 48 en het gehele perceel Kapelstraat 46 heeft de bestemming “Agrarische doeleinden” met voor het perceel 46 de specifieke aanduiding “intensieve veehouderij toegestaan”.

Zoals hiervóór al aangegeven, is voor de werktuigenloods op het achterste deel van zowel de percelen 46 als 48 op 17 februari 2009 via een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 1 WRO (oud) een bouwvergunning verleend.

Hierna is een uitsnede van de bij dat plan behorende plankaart opgenomen. De uitbreiding aan de achterzijde is daarop nog niet aangeduid, aangezien die is vergund nádat het bestemmingsplan is vastgesteld.



Figuur 3 Uitsnede plankaart "Elshout, herziening 2006" Kapelstraat 46 en 48

De gemeente is voornemens het bestemmingsplan Elshout te actualiseren. De eerder verleende vrijstelling voor de bouw van de werktuigenloods achter op het perceel zal in dat nieuwe plan moeten worden verwerkt. Het oogmerk van Van Drunen is om de uitbreiding van de werkplaats aan de voorzijde eveneens mee te laten liften met de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan voor Elshout.

4. HET INITIATIEF

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

4.1. Beschrijving huidige situatie

Het loonwerkbedrijf van Van Drunen is gesitueerd op het perceel Kapelstraat 48 en op het achterste deel van het perceel dat voorheen onderdeel uitmaakte van Kapelstraat 46. Op het voorste deel van beide percelen zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, die beide in bezit van Van Drunen zijn. Op het achterste deel van de percelen is een loods aanwezig, waarin de machines, voertuigen en werktuigen van het bedrijf zijn gestald. Deze heeft een oppervlakte van ongeveer 5.200 m². Achterin die loods is een wasplaats ingericht, waar de wagens en machines na gebruik worden gereinigd. Onderhoud aan de machines en voertuigen gebeurt thans in de werkplaats die aan de voorzijde is gesitueerd, net achter de bedrijfswoning en het kantoor. Op de onderstaande foto is een zijaanzicht van de voorzijde van het bedrijf zichtbaar met de locatie van de werkplaats aangeduid met de gele cirkel.



Foto 1 zijaanzicht werkplaats

Het perceel Kapelstraat 48 heeft een totale breedte van slechts 17 meter. Een deel daarvan wordt in gebruik genomen door de inrit waarover gemotoriseerd verkeer naar de achtergelegen werktuigenloods kan rijden. Als gevolg daarvan blijft effectief slechts een zeer beperkte breedte van het perceel over voor de bebouwing. Aan de westzijde wordt het bedrijfsp perceel begrenst door een brede sloot, zijnde een A-waterloop van het waterschap.

Van Drunen heeft in 2014 de eigendom verworven van een deel van het naastgelegen perceel Kapelstraat 46. Dat betreft de agrarische (bedrijfs-)woning met de daarachter gesitueerde voormalige stal. Het woonhuis wordt thans tijdelijk verhuurd en de stal staat leeg.



Foto 2 zicht op voorzijde Kapelstraat 46

4.2. Beschrijving gewenste situatie

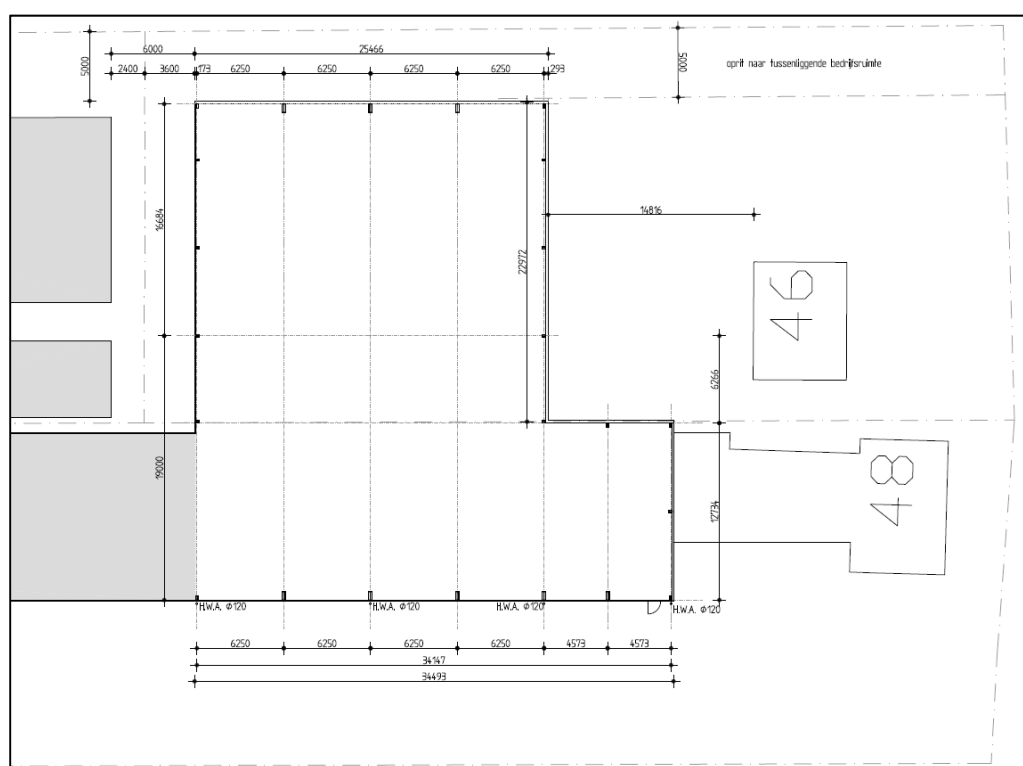
De bedoeling is om te komen tot nieuwbouw van de werkplaats. Die werkplaats is thans gesitueerd aan de voorzijde op het perceel Kapelstraat 48 (zie foto 1). Deze werkplaats heeft momenteel een breedte van ongeveer 12 meter en een lengte van 25 meter.

Mede vanwege de steeds toenemende omvang van de machines is het thans niet meer mogelijk om in die werkplaats het onderhoud efficiënt uit te voeren. De machines die het loonwerkbedrijf gebruikt worden steeds groter en de huidige werkplaats is daarvoor te klein. Daar komt bij dat het thans zo is dat een grote machine, die in reparatie is en waarvoor op onderdelen wordt gewacht, thans (soms enkele dagen) de hele werkplaats bezet en er dan geen werkzaamheden aan andere machines kunnen worden uitgevoerd. De werkplaats behoeft daarom dringend uitbreiding en gelet op de beperkte breedte van het perceel is dat alleen mogelijk wanneer daarvoor een deel van het naastgelegen perceel kan worden benut. Alleen dan immers kan de werkplaats voldoende breedte krijgen.

De bedoeling is daarom om de bestaande werkplaats op 48 en de melkveestal op 46 te slopen en in plaats daarvan een nieuwe werkplaats te realiseren van ongeveer 25 x 35 meter. In de onderstaande figuur is een afdruk opgenomen van de situering van de nieuwe werkplaats. In het kader van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan is namens de eigenaar van de achtergelegen pluimveestal onder meer een opmerking gemaakt over de belemmering van de bereikbaarheid van die stal. Die stal heeft aan de voorzijde een toegang en die zou bij realisering volgens het oorspronkelijke voorstel, waarbij de stal tegen

de perceelgrens was gesitueerd, kennelijk te veel worden beperkt. Gevraagd wordt in die inspraakreactie een afstand aan te houden tussen de pluimveestal en de nieuwe werkplaats van 5 meter. Daarom is ervoor gekozen het plan aan te passen zodanig dat voldoende afstand aanwezig blijft. In de nieuwe situatie, zoals op de figuur hieronder weergegeven, wordt de werkplaats naar voren opgeschoven zodat een afstand wordt aangehouden tussen beide gebouwen van ten minste 6 meter. De nieuwe werkplaats staat dan 3,6 meter van de achterste perceelgrens. Rekening houdend met de afstand van de bestaande pluimveestal van Knippels van 2,4 meter tot die perceelgrens komt de totale afstand dus op 6 meter. Volgens de inspraakreactie is dat ruim voldoende om de toegankelijkheid van de pluimveestal te verzekeren.

Daarmee wordt bovendien ook voorzien in een voldoende brandveilige situatie, nu een afstand voor dat doel van 3 meter tot de perceelgrens algemeen aanvaardbaar wordt geacht.



Figuur 4 gewenste uitbreiding werkplaats

De ontsluiting van de nieuwe werkplaats zal blijven plaatsvinden via het perceel Kapelstraat 48. De aanwezige inrit op Kapelstraat 46 zal alleen worden gebruikt als inrit bij de bestaande woning en als toegang naar het achtergelegen agrarisch bedrijf. In die zin vindt er ook geen beïnvloeding plaats naar de omliggende percelen.

De woning op het perceel Kapelstraat 46 blijft als zodanig aanwezig.

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 (Barro) geborgd. Dat besluit 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 nader ingekaderd.

Toetsing initiatief

Er zijn geen Nationale belangen die invloed hebben op dit initiatief.

5.2. Provinciaal beleid

5.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De 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 geleedingszones 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 geleedingszones 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 stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Toetsing initiatief

Het initiatief betreft het uitbreiden van een bestaand bedrijf gelegen binnen een stedelijk concentratiegebied. Er is sprake van herstructurering, omdat de ruimte van een voormalig agrarische bedrijf opnieuw wordt benut. Dat is in overeenstemming met het zorgvuldig ruimtegebruik, zoals hierboven is beschreven en is derhalve in overeenstemming met het provinciale beleid.

5.2.2. Verordening Ruimte 2014

De percelen zijn aan de straatzijde van de Kapelstraat gelegen in “Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied”. Het achterste deel van de percelen zijn aangeduid als “Gemengd landelijk gebied”. Op de onderstaande figuur is dat te zien. Het voorgenomen initiatief voor de nieuwbouw van de werkplaats is geheel gesitueerd binnen de structuraanduiding “Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied”.



Figuur 5 Uitsnede plankaart Verordening Ruimte 2014 Kapelstraat 46-48

Voor het totale bedrijfsperceel van Van Drunen gelden vanuit de Verordening Ruimte dus twee regimes naast elkaar. Van Drunen wil binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied, de bestaande werkplaats en melkveestalsloperijen en een nieuwe werkplaats realiseren. Hoewel het totale bedrijf in twee structuren valt, is in dit geval maatgevend de regeling voor het bestaand stedelijk gebied. Immers volgens de toelichting bij de Verordening Ruimte zijn de structuren aanvullend aan elkaar en sluiten deze elkaar uit. Dat betekent dat ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant onder één van deze structuren valt en niet onder meer structuren tegelijk kan vallen (zie paragraaf 1.5 Toelichting Verordening Ruimte).

In artikel 4 van de Verordening Ruimte zijn de voorwaarden beschreven waarmee de provinciale belangen, voor zover het bestaand stedelijk gebied betreft, worden geborgd. Daaruit vloeit voort dat voor het initiatief geen bijzondere beperkingen of voorwaarden gelden vanuit hoofdstuk 3 van de Verordening Ruimte. Uiteraard gelden wel de algemene eisen uit hoofdstuk 2 met betrekking tot de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien daarvan kan worden opgemerkt dat het plan bijdraagt aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit nu de agrarische bestemming (met daarbij de mogelijkheid voor een intensieve veehouderij) voor het voorste deel van Kapelstraat 46 vervalt. Omdat bestaande bebouwing wordt gesloopt en vernieuwd, is ook geen sprake van een toename van het bebouwd oppervlak, maar juist van een afname.

Toetsing initiatief

Geconcludeerd wordt dat bij dit initiatief geen provinciale belangen zijn betrokken anders dan de algemene regels ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik omdat een perceel waarop voormalige agrarische bebouwing aanwezig is en dat is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, wordt geherstructureerd. Dat betekent dat de Verordening Ruimte 2014 niet in de weg staat aan het initiatief.

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.

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.

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 groene cirkel is aangeduid.



Figuur 6 Uitsnede kaart Vestigingsbeleid bedrijven Heusden

De percelen zijn gelegen in gemengd gebied. Van belang bij deze toetsing is dat het gaat om een beperkte uitbreiding van een reeds gevestigd bedrijf, waarbij bovendien de uit te breiden activiteit (de onderhoudswerkplaats) feitelijk al aanwezig is, maar slechts in omvang wordt uitgebreid. Die uitbreiding vindt plaats via herstructurering van een bestaand (agrarisch) bedrijfsperceel. Het bedrijf op zichzelf is reeds in overeenstemming met het planologisch regime aanwezig, zodat thans slechts de uitbreiding van de werkplaats in dit licht dient te worden beoordeeld. De werkplaats wordt gesloopt en in een grotere omvang herbouwd. De toetsing betreft daarmee enkel het deel van de werkplaats dat groter is dan de huidige werkplaats. Dat betreft een kleinschalig initiatief en past dus in gemengd gebied.

Blijkens het vestigingsbeleid valt de bedrijvigheid van een werkplaats in milieucategorie B. Bedrijvigheid van die categorie is mogelijk in gemengd gebied.

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

6. RUIMTELIJKE ASPECTEN

6.1. Stedenbouwkundige inpassing

De percelen waarop het initiatief wordt voorgenomen hebben thans deels een bedrijfsmatige en deels een agrarische bestemming. Het perceel waarop de uit te breiden werkplaats wordt voorzien, heeft een agrarische bestemming en is thans reeds grotendeels bebouwd met agrarische bebouwing. Feitelijk verandert het stedenbouwkundig beeld daardoor nauwelijks, aangezien die agrarische gebouwen (bestaande uit de voormalige melkveestal en bijgebouwen) worden gesloopt en de woning als zodanig in stand blijft. Beoordeeld vanaf het historische lint Kapelstraat is de bedrijvigheid in de vergrote werkplaats niet of nauwelijks waarneembaar. Er wordt ten slotte gebouwd achter de bestaande woningen. Daarmee is een inpassing in het lint voldoende verzekerd. Voor wat betreft de ontsluiting wijzigt de situatie ook niet, aangezien gebruik wordt gemaakt van de bestaande ontsluiting op het adres Kapelstraat 48.

Van Drunen heeft thans op het adres Kapelstraat 48 reeds een bedrijfswoning bij zijn loonwerkbedrijf, die ook door hemzelf wordt bewoond. Met de toevoeging van de woning Kapelstraat 46 aan het bedrijf ontstaat feitelijk een tweede bedrijfswoning, waarvoor de noodzaak niet is aangetoond en wellicht ook niet aangetoond kan worden. Een en ander is mede afhankelijk van de (juridische) regeling daarover in het nieuwe bestemmingsplan. Het amoveren van deze woning is om meerdere redenen ongewenst. Er zou daarmee sprake zijn van een forse kapitaalvernietiging, terwijl daarnaast de ruimtelijke kwaliteit geweld wordt aangedaan, omdat de achterliggende bedrijfsbebouwing dan rechtstreeks in het zicht komt te liggen vanuit het lint.

Derhalve moet worden voorzien in een passende bestemming voor die woning. Een omvorming naar een reguliere burgerwoning is waarschijnlijk wel mogelijk.

Als de agrarische bestemming en de milieuvergunning voor het achtergelegen perceeldeel (2399) in stand blijven, dan geldt dat de afstand vanaf de bestaande stal tot de naastgelegen woning Kapelstraat 44 iets korter (43 meter) is dan de minimumafstand naar de woning Kapelstraat 46 (46 meter). Zie daarvoor de onderstaande figuur 7 waarop die beide afstanden zijn weergegeven. De naastgelegen woning (Kapelstraat 44) is dus voor de bepaling van de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf maatgevend voor wat betreft het aspect geur, hetgeen met zich meebrengt dat een uitbreiding van dat agrarisch bedrijf ook formeel niet meer mogelijk is, temeer niet nu sprake is van een overbelaste situatie. En dat brengt met zich mee dat een omzetting naar een burgerwoning voor het pand Kapelstraat 46 op zichzelf mogelijk zou moeten zijn.



Figuur 7 minimale afstanden woningen t.o.v. de bestaande stal

Naast een bestemming als reguliere burgerwoning is ook nog een andere oplossing denkbaar, die wellicht meer recht doet aan de belangen van het op Kapelstraat 46 achterblijvende agrarisch bedrijf. De woning Kapelstraat 46 behoorde voorheen tot het op dat perceel gevestigde agrarische bedrijf. Een ander gebruik van die woning dan als bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf op het adres Kapelstraat 46 is daarmee formeel in strijd met het (thans geldende) bestemmingsplan. Om dit soort knelpunten te kunnen oplossen is de Wet plattelandswoning (Stb. 2012, nr. 493) ontwikkeld. Die wet bevat een tweetal onderdelen. Ten eerste wordt daarin geregeld dat het planologische regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Het tweede element van de wet heeft specifiek betrekking op zogenaamde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De wet regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Een en ander brengt met zich mee dat een aanduiding als plattelandswoning voor de woning Kapelstraat 46 in deze het meest voor de hand liggend is.

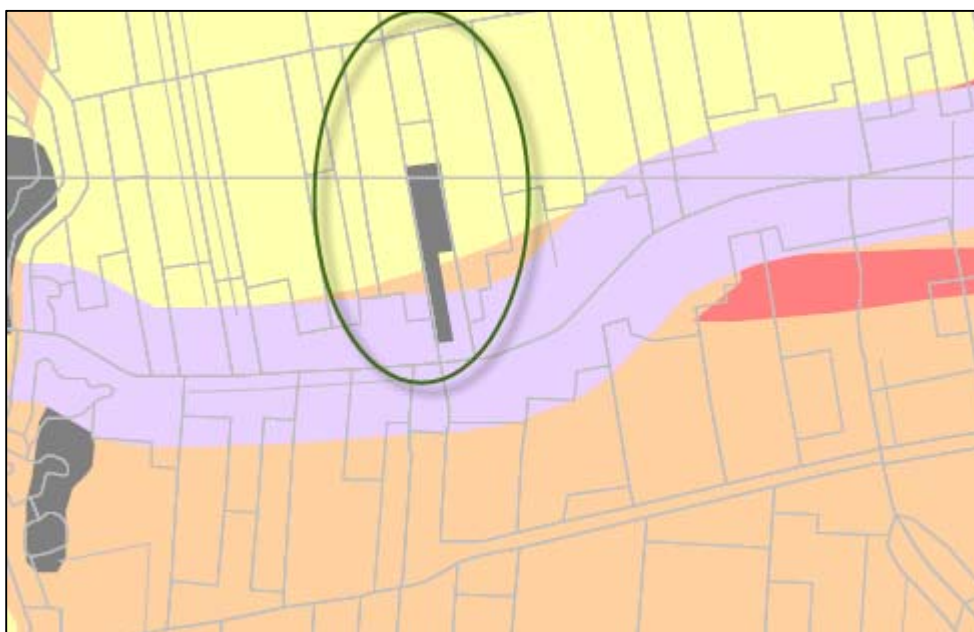
Op grond van de 1.1a Wabo voldoet deze situatie immers aan de daarin gestelde eisen om als plattelandswoning te worden aangeduid, aangezien er sprake is van een bedrijfswoning voorheen behorend tot een landbouwinrichting. Die aanduiding heeft geen gevolgen voor (ontwikkelmogelijkheden van) het achterliggende agrarisch bedrijf omdat het wordt geacht daarvan nog onderdeel uit te maken.

De conclusie hieruit is dat met de aanduiding als plattelandswoning het knelpunt van het gebruik van de bedrijfswoning kan worden opgelost. Met betrekking tot de beïnvloeding van deze woning door de bedrijvigheid van Van Drunen kan worden opgemerkt dat dit een thans reeds bestaande situatie is. De nieuwe werkplaats wordt in de beoogde situatie niet dichterbij de woning gesitueerd dan thans al het geval is. De bouw van de nieuwe werkplaats heeft daarmee geen effect op die woning. Daar komt bij dat die woning thans in eigendom is van Van Drunen zelf. Ook dit aspect levert derhalve geen belemmering op.

6.2. Archeologie en cultuurhistorie

Het perceel aan de Kapelstraat 46-48 heeft in bestemmingsplan “Elshout, herziening 2006” geen specifieke archeologische waarden. Ook is geen van de op de locatie aanwezige panden een monument, dan wel anderszins cultuurhistorisch waardevol.

Hierna is een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart opgenomen. Het grijze deel van het perceel op die kaart betreft archeologievrij gebied. Een deel van de nieuwe werkplaats wordt daar gesitueerd. Voor het overige gedeelte geldt de aanduiding “Archeologisch waardevol gebied 2”, hetgeen inhoudt dat het archeologisch waardevol terrein betreft. Omdat er grotendeels sprake is van vervangende nieuwbouw, is de grond waarop gebouwd wordt al geroerd. Naar verwachting zal archeologie deswege geen rol spelen. Afhankelijk van de regeling van de archeologie in het nieuwe bestemmingsplan zal bij het realiseren van de nieuwe bebouwing eventueel archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.



Figuur 8 Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Kapelstraat 46-48

6.3. De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan. Allereerst dient te worden vastgesteld of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Vervolgens dient de actuele regionale behoefte (de eerste trede van de Ladder) aan de betrokken nieuwe stedelijke ontwikkeling inzichtelijk te worden gemaakt. Vervolgens dient de worden beoordeeld of de regionale behoefte op te vangen is binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het initiatief voorziet in de sloop van de bestaande werkplaats, de sloop van de (voormalige) melkveestal met een bijgebouw en de bouw van een nieuwe werkplaats. Per saldo wordt op het perceel Kapelstraat 46 in totaal 731 m² gesloopt en wordt daar 592 m² teruggebouwd. Het saldo van bouw en sloop op het perceel Kapelstraat 48 blijft nagenoeg hetzelfde. Dat betekent dat per saldo méér bebouwing wordt gesloopt dan er wordt teruggebouwd. Dat verschil bedraagt ongeveer 140 m².

Voor zover het de bestemming van het perceel Kapelstraat 46 betreft is sprake van een functieverandering van “agrarisch” naar “bedrijf”, in het bijzonder een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Gelet op de thans heersende jurisprudentie kan worden vastgesteld dat die functiewijziging moet worden gekwalificeerd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat moet worden gemotiveerd dat sprake is van een regionale behoefte.

Vastgesteld kan worden dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Van belang daarbij dat het loonbedrijf reeds tal van jaren op het perceel Kapelstraat 46 zijn bedrijfsactiviteiten ontplooit. Door de realisering van het initiatief wordt de bedrijvigheid geconcentreerd op één perceel zonder dat daarbij wordt voorzien in ruimere bouw mogelijkheden. Het is derhalve niet aannemelijk dat de behoefte aan het loonbedrijf wijzigt. De klanten van het loonbedrijf zijn afkomstig uit Elshout en de directe omgeving en het loonbedrijf voorziet in werkgelegenheid binnen de gemeente. Mede in aanmerking genomen de jurisprudentie (in het bijzonder de uitspraak van 7 oktober 2015 van de ABRvS, nr: 201309914) kan derhalve worden geconcludeerd dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Het perceel Kapelstraat 46 is bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt immers in de directe omgeving van andere bedrijvigheid en woningen. Ook was op het plandeel reeds bedrijvigheid aanwezig in de vorm van een agrarische bedrijf. Er is derhalve sprake van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen en bedrijvigheid. Het perceel Kapelstraat 46 wordt door herstructurering geschikt gemaakt voor de voorziene ontwikkeling. Daaruit kan worden geconcludeerd dat aan artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro wordt voldaan.

6.4. Conclusies

Er zijn geen ruimtelijke aspecten die zich tegen het initiatief tot de functieverandering van het voorste deel van het perceel Kapelstraat 46 en het bouwen van de werkplaats verzetten. Voor wat betreft de bedrijfswoning Kapelstraat 46 kan via een aanduiding als plattelandswoning worden voldaan aan de wettelijk geldende eisen.

7. MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de milieuaspecten die verband houden met het verzoek. Daarbij zal tevens worden ingegaan op de gevolgen die het initiatief heeft voor de omgeving.

7.1. Wegverkeerslawaai

Het initiatief betreft primair het wijzigen van het gebruik van een deel van het perceel en voor het overige het creëren van een bouwmogelijkheid voor het (slopen en) herbouwen van de werkplaats. Deze activiteiten zijn niet geluidgevoelig zodat wegverkeerslawaai bij dit initiatief geen rol speelt. De woning is feitelijk reeds aanwezig, zodat die ook niet opnieuw behoeft te worden beoordeeld voor wat betreft wegverkeerslawaai.

7.2. Bedrijven en milieuzonering

Het loonwerkbedrijf van Van Drunen betreft een bedrijf in milieucategorie 3.1. De onderhoudsactiviteit, waarvoor de vergrote werkplaats nodig is, maakt thans al onderdeel uit van de bedrijvigheid. Het slopen en vergroten van de werkplaats leidt derhalve niet tot een hogere milieucategorie. Het bedrijf heeft in haar huidige omvang al een bedrijfsvloeroppervlak dat groter is dan 500 m² en is feitelijk ook reeds aanwezig. De aanvaardbaarheid van een bedrijf in deze milieucategorie is reeds onder het vorig planologisch regime onderzocht en akkoord bevonden, hetgeen heeft geresulteerd in de gelegde bestemming op het perceel in het huidige bestemmingsplan.

Wel is het zo dat de afstand van de bedrijvigheid ten opzichte van de woning Kapelstraat 44 afneemt door de uitbreiding van de werkplaats.

Zoals aangegeven, is een loonwerkbedrijf als waarvan hier sprake is, ingedeeld in milieucategorie 3.1., waarbij de maatgevende afstand van 50 meter geldt voor het milieuaspect geluid. Omdat de omgeving waarin het perceel zich bevindt kan worden aangemerkt als gemengd gebied, mag de richtafstand van 50 meter, overeenkomstig de brochure Bedrijven en milieuzonering, worden verlaagd met 1 stap. Deswege bedraagt de richtafstand tot naastgelegen woningen 30 meter. Aan die eis wordt nagenoeg voldaan; de afstand tussen het voorgestelde bouwvlak en de geluidgevoelige ruimten in de woning Kapelstraat 44 bedraagt 29 meter.

Van belang daarbij is dat geluid het maatgevende milieuaspect is voor het bepalen van de richtafstand. Voor het bedrijf van Van Drunen geldt dat dit moet voldoen aan de normstelling voor geluid uit het Activiteitenbesluit op de gevel van de woning Kapelstraat 44. Dat is immers de meest nabijgelegen woning. Daarbij speelt voorts een rol dat de nieuwe bedrijfshal aan de zijde van die woning volledig dicht zal worden uitgevoerd en voorts de verkeersbewegingen naar de nieuwe werkplaats zich zullen afwikkelen aan de andere zijde via de bestaande toegang op het perceel Kapelstraat 48.

Dit aspect levert derhalve geen belemmering op voor het initiatief.

7.3. Geurhinder

Op het achtergelegen perceeldeel (van Kapelstraat 46) is een pluimveestal aanwezig, waarvoor nog een milieuvergunning geldt voor het houden van 14.000 vleeskuikens in een traditionele stal. Hoewel dit bedrijf feitelijk al enkele jaren niet meer in werking is, moet wel van de aanwezigheid daarvan worden uitgegaan. Voor wat betreft geur speelt daarbij de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een rol.

Daarbij dient allereerst de vraag te worden beantwoord of de bouw van de nieuwe werkplaats de ontwikkelmogelijkheden van het pluimveebedrijf beperkt. Vaststaat dat het bedrijf in de huidige situatie al “op slot” zit. Uit de uitgevoerde geurberekening blijkt dat ter plaatse van de woning Kapelstraat 44 de geurbelasting $3,1 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedraagt (bijlage 1). Daarmee wordt de maximaal geldende norm op grond van de Wet geurhinder en veehouderij, respectievelijk de gemeentelijke verordening, van $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ in de huidige situatie al overschreden. Het bedrijf heeft ter plaatse derhalve geen uitbreidingsmogelijkheden, zodat de uitbreiding van de werkplaats derhalve ook geen belemmering oplevert voor de ontwikkelmogelijkheden van het pluimveebedrijf.

Vervolgens dient de vraag te worden beantwoord in hoeverre de nieuwe werkplaats past binnen het principe van de goede ruimtelijke ordening.

Daarbij is allereerst relevant de vraag of de werkplaats moet worden beschouwd als een geurgevoelig object. Ingevolge artikel 1, van de Wgv is een geurgevoelig object een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (13 februari 2013, nr: 201111498) volgt uit de wetsgeschiedenis en met name uit het aannemen van het amendement van Van der Vlies c.s, waarmee is besloten de term ‘regelmatig’ uit de begripsomschrijving van het begrip geurgevoelig object weg te laten (Kamerstukken II 2005/06 30 453, nr.19), dat de Wgv, gelet op de begripsomschrijving van een geurgevoelig object, alleen bescherming biedt aan personen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder in gebouwen. Voor de beoordeling van de vraag of de werkplaats moet worden aangemerkt als geurgevoelig object is derhalve relevant of personen langdurig in die werkplaats verblijven c.q. zullen verblijven.

Van Drunen heeft één personeelslid in dienst die fungeert als monteur en tevens als chauffeur op de machines. In zijn rol als monteur verblijft hij ten hoogste een deel van de dag in de werkplaats. Van belang daarbij is dat hij zijn monteurswerkzaamheden veelal ook uitvoert op locatie. Immers op het moment dat machines en werktuigen stuk gaan op locatie worden die logischerwijs niet teruggebracht naar de werkplaats, maar worden die reparaties op locatie uitgevoerd. Daarmee is er geen sprake van langdurige blootstelling en is de conclusie derhalve dat de werkplaats niet kan worden aangemerkt als geurgevoelig object.

Bovendien is in deze relevant dat het gaat om een werkplaats bij een loonwerkbedrijf. Dat loonwerkbedrijf verricht zelf ook mesttransporten en andere activiteiten waarbij van een directe relatie met mest en derhalve ook met daardoor veroorzaakte geur sprake is. De daarmee verband houdende hinder is derhalve deels ook “bedrijfseigen” en dus ook vergelijkbaar met die van een pluimveebedrijf. Nu het bovendien gaat om een reeds bestaande situatie in die zin dat de werkplaats feitelijk al aanwezig is op korte afstand van het pluimveebedrijf is de milieukwaliteit in dit geval acceptabel te achten.

Daarbij speelt tot slot nog een rol dat het voorstelbaar is dat het pluimveebedrijf op deze locatie op termijn zal worden beëindigd. Zodra het bedrijf op deze locatie moet gaan voldoen aan de nieuwe huisvestingseisen uit het Besluit emissiearme huisvesting zal dat

forse investeringen vergen. Daaruit vloeit voort dat het zeer wel voorstelbaar is dat de geurhinder op termijn volledig zal verdwijnen vanwege het beëindigen van het bedrijf. Samengevat kan worden geconcludeerd dat de gewenste uitbreiding van de werkplaats acceptabel is te achten.

Dit aspect levert derhalve geen belemmering op voor het initiatief.

7.4. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in het Besluit Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.

Het initiatief heeft betrekking op een uitbreiding van een bedrijfsgebouw die op zichzelf niet leidt tot een toename van de emissies voor NO₂ en PM₁₀. Het is zelfs aan te nemen dat door het vervallen van de agrarische bestemming per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit optreedt. Derhalve mag worden aangenomen dat deze ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt.

7.5. Bodemkwaliteit

Om te kunnen vaststellen of de locatie geschikt is voor het realiseren van een bedrijfsgebouw waarin gedurende langere tijd mensen kunnen verblijven is inzicht in de kwaliteit van de bodem gewenst. In de huidige situatie is het zo dat de locatie waar de nieuwe werkplaats wordt voorgenomen nagenoeg volledig is bebouwd. Op dit moment is het uitvoeren van een bodemonderzoek daarom gecompliceerd.

Om deze reden is er nog geen onderzoek uitgevoerd. Er is op zichzelf geen aanleiding om thans te veronderstellen dat de bodem niet geschikt zou zijn voor de beoogde functie. Om die reden wordt een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgesteld tot het moment dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend.

7.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid speelt in deze situatie geen rol. Het betreft een relatief geringe uitbreiding van een reeds bestaand bedrijf waarbij bovendien in de omgeving geen relevante bronnen aanwezig zijn en ook relevante transportroutes ontbreken.

7.7. Kabels en leidingen

Bij nieuwe planologische ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, voorzover 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.

7.8. 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 Habitatrictlijngebied. 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.



Figuur 9 Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden nabij Kapelstraat 46-48

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting mag niet worden verstoord en vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord.

Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of anderszins worden vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger vast voor de flora en fauna. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing meer aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Vanwege het feit dat het deel van het perceel waarop dit initiatief betrekking heeft nagenoeg volledig is bebouwd is er geen aanleiding te veronderstellen dat een beschermde flora is te

verwachten. Datzelfde geldt voor wat betreft de fauna nu de bestaande bebouwing bij het realiseren van het initiatief zal worden gesloopt. Uiteraard dient bij de sloop rekening te worden gehouden met de eisen die voortvloeien uit de natuurwetgeving. Het uitvoeren van een quick scan flora en fauna wordt in dit verband daarom niet noodzakelijk geacht.

7.9. Water

Het beleid van de Rijksoverheid voor wat betreft water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder meer aangegeven, dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren' staat hierbij centraal.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, per 1 juli 2008 verankerd in art. 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt onder andere voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied valt binnen het werkgebied van Waterschap Aa en Maas. De gemeente Heusden en haar waterpartners (Waterschappen Aa en Maas en De Dommel, provincie Noord-Brabant en waterleidingmaatschappij Brabant Water) hebben een integraal waterplan opgesteld. De aanleiding hiervoor was een omslag in het denken en beleid rond water gedurende de afgelopen jaren: in plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem (duurzaamheidsprincipe).

Het waterplan is kaderstellend en daartoe zijn in dat plan zeven waterdoelen geformuleerd:

1. een veerkrachtig en duurzaam (grond)watersysteem in 2015;
2. een optimaal functionerende waterketen in 2015;
3. een effectieve waterorganisatie;
4. een veilig en gezond watersysteem;
5. optimale recreatiemogelijkheden en een juiste educatie;
6. water als ordenend principe;
7. een maximaal ontwikkeld waterbewustzijn en watercommunicatie.

Deze doelstellingen zijn uitgewerkt als gebied specifieke streefbeelden voor stedelijk-, landelijk-, en natuurlijk gebied. Het waterplan schept randvoorwaarden voor projecten binnen de gemeente Heusden.

Ten behoeve van het initiatief is een digitale watertoets uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of –afkoppeling is maximaal 2.000 m³. Het plangebied valt daarmee buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. Op 15 mei 2012 is het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) voor de gemeente Heusden opgesteld voor het jaar 2012-2016. Een GRP is een beleidsmatig en strategisch plan voor de aanleg en beheer van de gemeentelijke riolering. Om water op straat te voorkomen in de gebieden waar wateroverlast wordt ervaren, zijn maatregelen vastgesteld

die de wateroverlast grotendeels terugdringen. Een duurzame oplossing voor de lange termijn is het afkoppelen van verhard oppervlak en het water bergen in de daarvoor geschikte locaties net buiten de kern. Hiertoe is een kaart opgesteld met zoekgebieden voor waterberging.

Bij het afkoppelen van hemelwater worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: Hergebruik, infiltratie, berging en afvoer.

De gemeente Heusden hanteert als uitgangspunt dat het terrein waarop in dit geval de bouw van een woning wordt voorgenomen in staat moet zijn om in een etmaal een hoeveelheid regenwater van 56,5 mm vermenigvuldigd met het verhard oppervlak te verwerken. Daarbij geldt dat een hoeveelheid regenwater van minimaal 30,3 mm/uur vermenigvuldigd met het verhard oppervlak geborgen moet worden op eigen terrein, ofwel 30,3 liter per m² verhard oppervlak. Indien de doorlatendheid van de grond zodanig is dat er in 24 uur nog 26,2 mm kan infiltreren, is daarmee voldaan aan de gemeentelijke eis van hydrologisch neutraal bouwen. Wanneer de grond een lagere doorlatendheid heeft, dan zal de bergingsvoorziening vergroot moeten worden tot het niveau dat de som van berging en infiltratie wel 56,5 mm per etmaal bedraagt.

In de bestaande situatie is op het perceel al sprake van een dakoppervlak van 1100 m². Dat wordt gesloopt en daarvan wordt 1040 m² teruggebouwd. Per saldo is derhalve sprake van een afname van dakoppervlak. Ook het verhard oppervlak zal niet toenemen. Het hemelwater van het te realiseren bedrijfsgebouw zal indien mogelijk op het perceel worden geïnfiltreerd. Als alternatief kan gelden dat het wordt afgevoerd naar de naastgelegen sloot. De definitieve keuze op welke wijze dat gaat plaatsvinden en welke bergingscapaciteit daarvoor noodzakelijk is wordt bij concrete ontwikkeling van het bouwplan afgestemd met de gemeente Heusden, aangezien die gegevens thans nog niet beschikbaar zijn.

7.10. Conclusies

Uit voorgaande blijkt dat de milieuaspecten zich niet verzetten tegen de realisering van het voorgenomen initiatief.

8. UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid en de grondexploitatie.

8.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Van Drunen zal zijn uitbreidingsplannen zelf met de omwonenden bespreken, ten einde draagvlak te krijgen voor die ontwikkeling uit de omgeving te verkrijgen en om te voorkomen dat zienswijzen worden ingediend tegen het plandeel, dan wel beroep daartegen wordt ingesteld.

8.2. Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Heusden zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom de door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer via een af te sluiten overeenkomst. Daarin zal tevens het verhaal van planschade worden opgenomen.

9. EINDCONCLUSIE

Het project waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, is gericht op het slopen van een werkplaats en een voormalige melkveestal en het terugbouwen van een vergrote werkplaats, alsmede het passend bestemmen van het voorste deel van het perceel Kapelstraat 46 ten behoeve van het agrarische technisch hulpbedrijf. De aldaar aanwezige bedrijfswoning kan worden bestemd als plattelandswoning.

Een en ander zal worden geformaliseerd in het nog vast te stellen nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Elshout.

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat het initiatief past binnen de geldende beleidskaders en ook de Verordening Ruimte daarvoor geen beletsel vormt.

Uit hoofdstuk 6 blijkt dat er geen ruimtelijke aspecten zijn die zich verzetten tegen het initiatief terwijl uit hoofdstuk 7 blijkt dat er vanuit milieu-planologisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de uitbreiding en ingebruikname van het perceel voor het beoogde initiatief.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderhavig project planologisch gezien te verantwoorden is en voldoet aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.